

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels		5
Bijlage 1	Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap	6
Bijlage 2	Zorgvuldige dialoog	20
Bijlage 3	Beeldkwaliteitsplan buitengebied	26
Bijlage 4	Monumentenlijst buitengebied	88
Bijlage 5	Notitie omschrijving oude akkercomplexen	98
Bijlage 6	Staat van Horeca-activiteiten	162
Bijlage 7	Rapport 'Gereedschapskist'	164
Bijlage 8	Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017	229
Bijlage 9	Lijst vergunningen Natuurbeschermingswet 1998/Wet natuurbescherming	261
Bijlage 10	Breemhorstsedijk 65 en 65a landschappelijke inpassing	265
Bijlage 11	Groenendaal ong. landschappelijke inpassing	299
Bijlage 12	Kromstraat 5 landschappelijke inpassing	301
Bijlage 13	Fuik 25-27 en 33 landschappelijke inpassing	303
Bijlage 14	Kaak 1 en 3-5 landschappelijke inpassing	320
Bijlage 15	Tereyken 10 en 22 landschappelijke inpassing	337
Bijlage 16	Sint Antoniusstraat 2 landschappelijke inpassing	371
Bijlage 17	Handleiding Boerderijsplitsing gemeente Gemert-Bakel	376
Bijlage 18	Overzicht te slopen bebouwing locatie Kaak 3-5, Milheeze	425

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap

**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 waarde stijging 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 Investering 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.

Investering: 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.

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.

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.

Investering: 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.

Investering: 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.

Bijlage 2 Zorgvuldige dialoog

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 3 Beeldkwaliteitsplan buitengebied

BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED

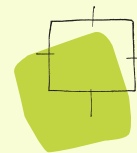
gemeente Gemert-Bakel



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 ERFBEPLANTING	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.

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.

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.

Basisinspanning: 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.

LEESWIJZER

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 hoogveengebied 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

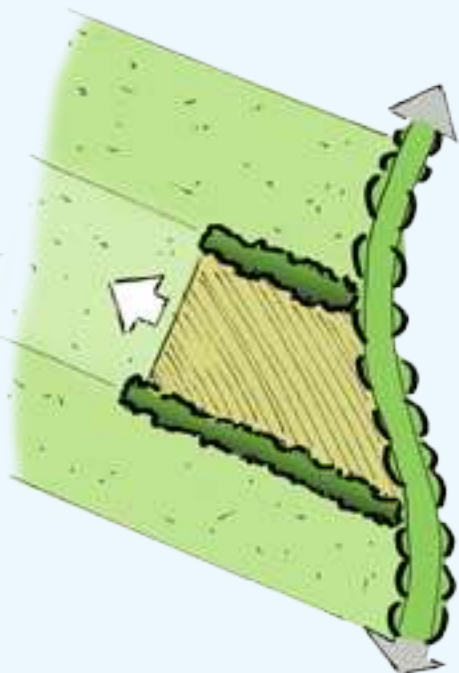
De woonzone heeft als doel afstand te creëren tussen de ontsluitingsweg en de bedrijfskavel, een voorgrond te creëren waardoor massieve elementen (bedrijfsgebouwen) minder beeldbepalend zijn en het erf als geheel overzichtelijk te maken. Vanwege verkavelingspatronen is een duidelijk onderscheid tussen 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



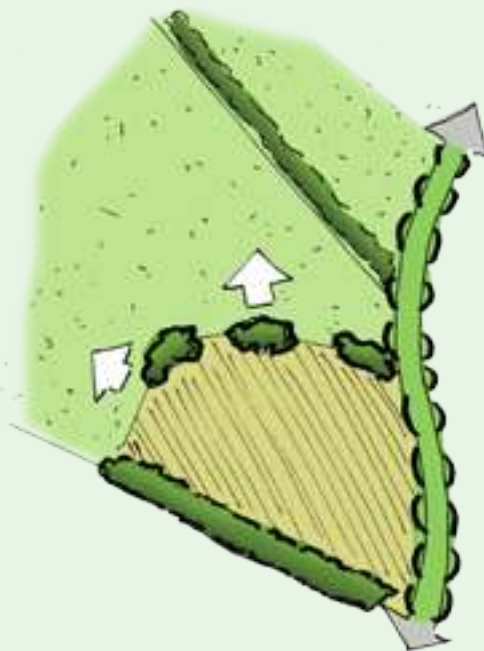
Uitstraling: Kleinschalig

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



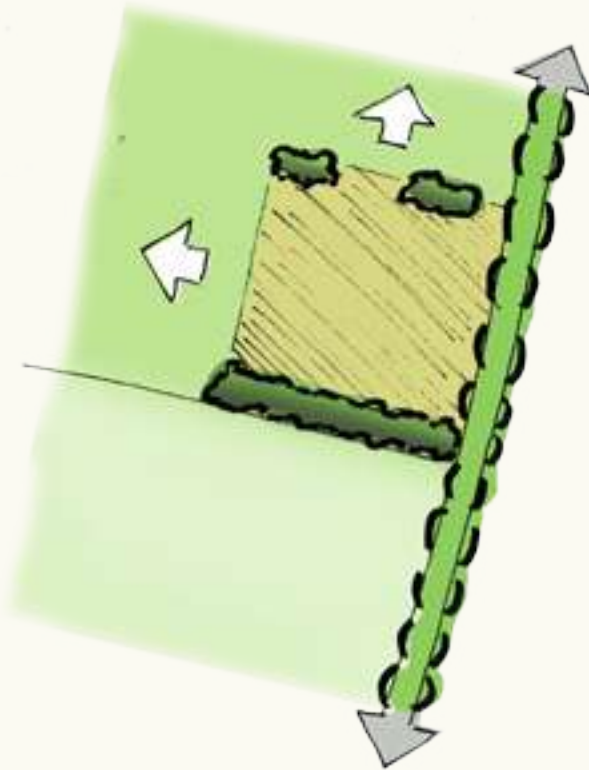
Uitstraling: Besloten

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



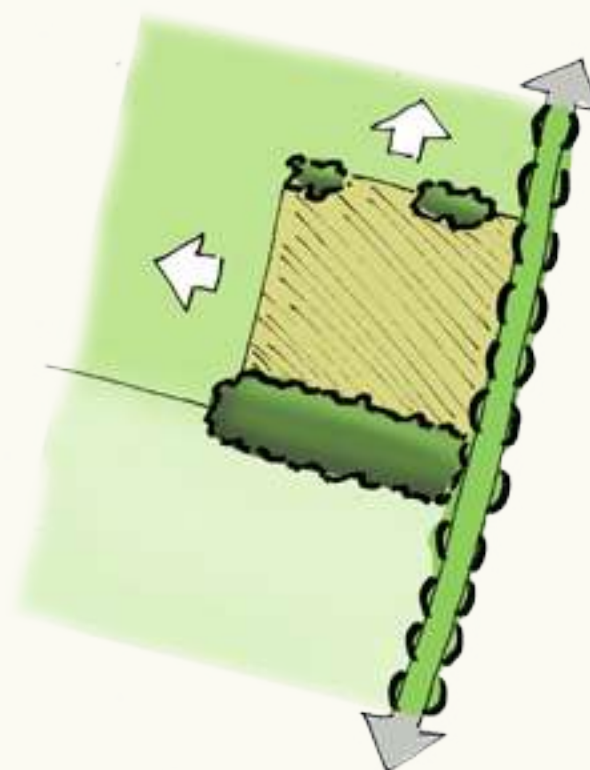
Uitstraling: Besloten

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 WESERBALLENSCHAP
- HET KAMPENLANDSCHAP MET OUDE AKERS
- HET PEDDINTCHINGENLANDSCHAP
- Landbouwontwikkelingsgebied

Beeld dragers

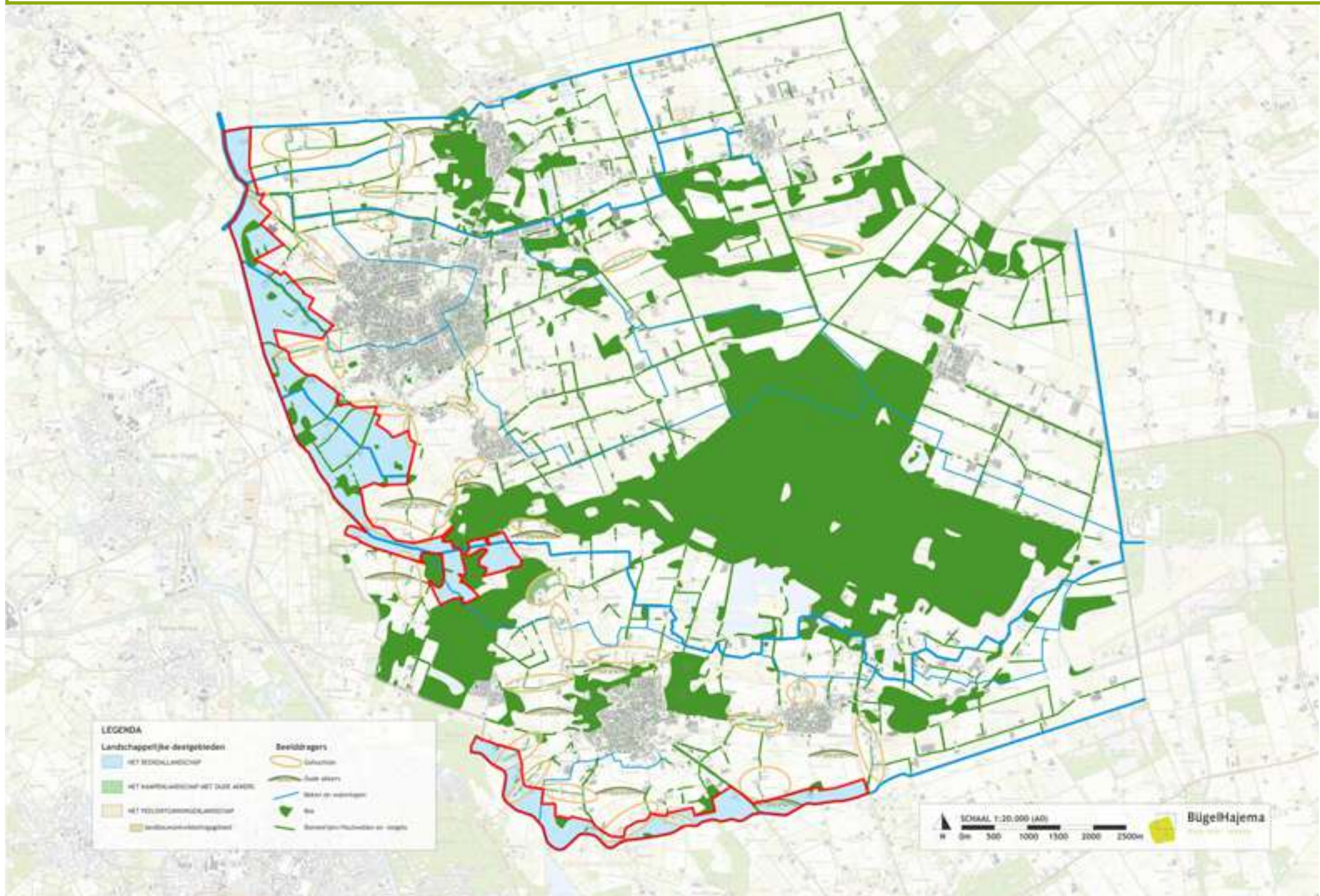
- Collocaten
- Oude akkers
- Balot en waterlopen
- Bos
- Barnstijp/Reinholden en -singels

SCHAALE 1:20.000 (A0)

0m 500 1000 1500 2000 2500m

BügelHajema
Land aan de Maas

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



Beelddragers

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

Beelddragende 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 (elzensingels, 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 bloemrijk 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 erfgrenzen 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 erfgrens 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 erfgrens 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 erfgrens, 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-

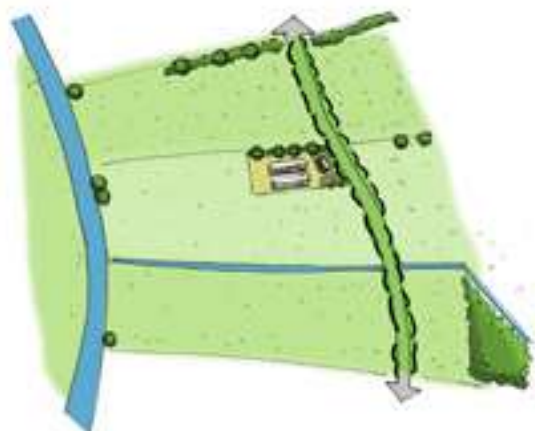
en perceelsgrenzen aan te planten.

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.

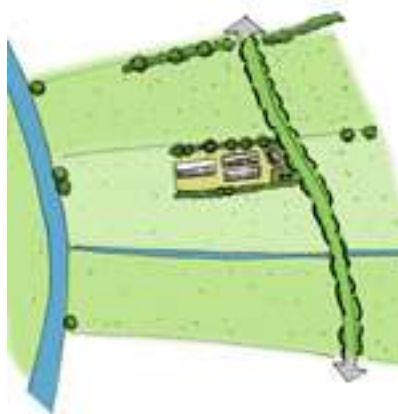
• Uitzondering

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'*



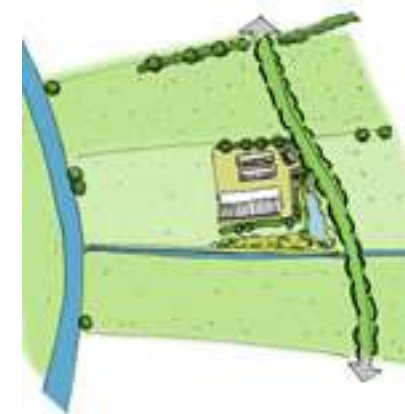
Referentie-situatie



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



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



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 stereotipe 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

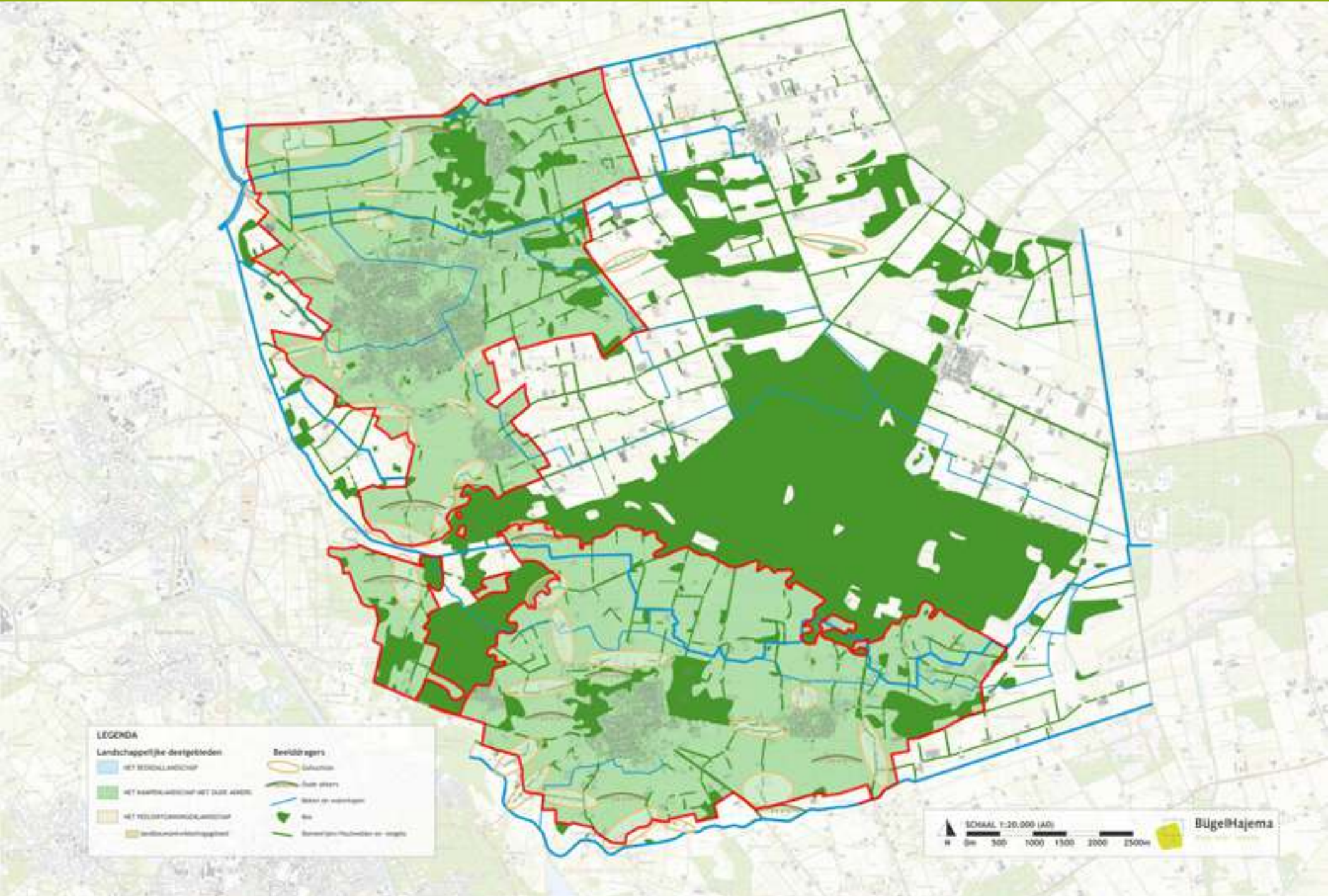
- Zonnepanelen/collectoren worden geplaatst op plekken die vanaf de openbare ruimte niet of minimaal zichtbaar zijn.
- Zonnepanelen/collectoren worden niet op het voorgeveldakvlak van een gebouw geplaatst.

- 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)jeerdlaag, 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

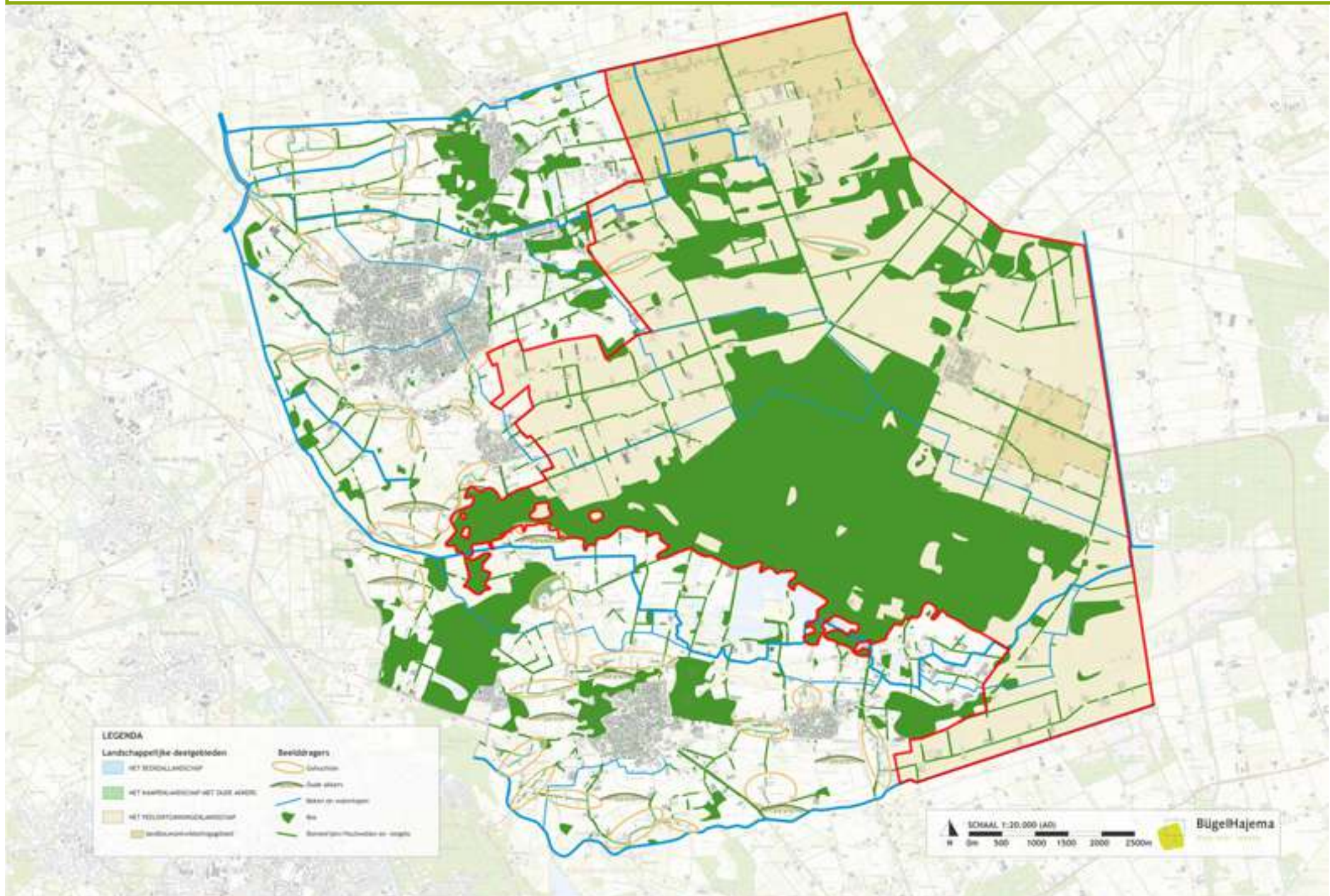
- Zonnepanelen/collectoren worden geplaatst op plekken die vanaf de openbare ruimte niet of minimaal zichtbaar zijn.
- Zonnepanelen/collectoren worden niet op het voorgeveldakvlak van een gebouw geplaatst.

- 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



AT IS EEN PEELONTGINNINGENLANDSCHAP?

Het Peelontginningenlandschap 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 Peelontginningenlandschap 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 Peelontginningenlandschap'.

Eerste heideontginningen en jonge Peelontginningen

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

+/- 1900



+/- 1960



+/- 2015



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 bouwkael.
- Landschappelijke beplanting in de vorm van robuuste boscomplexen en bomenlanen.

Beelddragende functies

- Intensieve landbouw.
- Natuur.

Gewenste uitstraling van het landschap

- P.m.

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 bouwkvael 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 inpasings

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 inpasings gevraagd.

Minimale landschappelijke inpasings 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.

LANDBOUWONTWIKKELINGSGBIEDEN



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

Bijlage 4 Monumentenlijst buitengebied

Adres	Kern	Postcode	Kadaster	RM	GM	BBP
Rijksmonumenten						
Burgemeester Wijtvlietlaan 4 (Gertrudahoeve)	De Rips	5764 PD	Bakel sectie A nr. 4177	RM		
Elsendorpseweg 72-74 (De Dompthoeve)	Elsendorp	5424 SB	Gemert sectie C nr. 4154 en nr. 3974	RM		
Esdonk 15 (Spijkerkapel)	Gemert	5421 PX	Gemert sectie O nr. 127	RM		
Handelseweg ong(Kapellen)	Handel		Gemert sectie O nr. 866 en nr. 854	RM		
Handelseweg ong(Ossenkapel)	Handel		Gemert sectie O nr 866	RM		
Jan Berendweg 2-4 (Opzichterswoningen)	De Rips	5764 PK	Bakel sectie A nr 4476 en nr. 4478	RM		
Kromstraat 1-3 (Langgevelboerderij D'n Blauwe kei)	Gemert	5421 XZ	Gemert sectie H nr. 2125 en nr. 2124	RM		
Kromstraat 37 (Hoekgevelboerderij Armenhoeve)	Gemert	5421 XZ	Gemert sectie H nr. 4260	RM		
Peeldijk 53 (Boerderij De Diepert)	Handel	5423 VB	Gemert sectie P nr. 514	RM		
Ripseweg 51 (Boerderij De Sijp)	Elsendorp	5424 SM	Gemert sectie C nr. 4139	RM		
Schutboomsestraat ong, hoek bij Hof (Magdalena Kapel)	Milheeze		Bakel sectie C nr. 1952	RM		
Gemeentelijke monumenten						
Bankert 3 (Catharinehoeve)	Milheeze	5763 AA	Bakel sectie S nr. 737		GM	
Berken 11 (Boerderij)	Milheeze	5763 BH	Bakel sectie B nr. 1116		GM	
Blaarpeelweg 7 (Boerderij & Schuur)	De Rips	5764 PP	Bakel sectie A nr. 3497		GM	
Boekent 3 (Boerderij De Mughof)	Gemert	5421 WH	Gemert sectie H nr. 2179		GM	
Broekstraat 21 (Hallehuis De Stinkert)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie H nr. 2114		GM	
Broekstraat 26 (Boerderij)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie N nr. 2083		GM	
Broekstraat 36 (Boerderij Bagijnegoed)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie N nr. 725		GM	
Broekstraat 41 (Boerderij)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie H nr. 2467		GM	
Broekstraat 43 (Boerderij)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie H nr. 2118		GM	
Broekstraat 47 (T-Huisboerderij)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie H nr. 2649		GM	
Broekstraat 52 (Boerderij)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie M nr. 4815		GM	
Burgemeester van den Wildenberglaan 7- 9 (Dubbel woonhuis)	De Rips	5764 RB	Bakel sectie A nr. 2874 en nr. 4381		GM	
Burgemeester van den Wildenberglaan 55- 57 (Dubbelwoonhuis)	De Rips	5764 RC	Bakel sectie A nr. 2988 en nr. 2853		GM	

Dakworm 1 (Boerderij)	Bakel	5761 PK	Bakel sectie N nr. 2153 en nr. 1428		GM	
De Hoef 1a (Voormalige schuur en bakhuis)	Gemert	5421 ZK	Gemert sectie H nr. 2451		GM	
Deel 80 (Langgevelboerderij, brouwerij)	Gemert	5421 RV	Gemert sectie O nr. 938		GM	
De Stap 4 (Langgevelboerderij 1901)	De Mortel	5425 VC	Gemert sectie O nr. 806		GM	
Esdonk 29 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 PX	Gemert sectie O nr. 25		GM	
Esdonk 49 (Kortgevelboerderij Walravenshoeve)	Gemert	5421 PX	Gemert sectie O nr. 917		GM	
Esp 3 (Esperhoeve/Commandeurshoeve <1830)	Bakel	5761 RD	Bakel sectie U nr. 460		GM	
Geneneind 4 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RH	Bakel sectie U nr. 446		GM	
Geneneind 18 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RH	Bakel sectie U nr. 301		GM	
Heidveld 1 (Boerderij)	Bakel	5761 PG	Bakel sectie N nr. 1462		GM	
Hoeven 6 (St. Wilhelmushoeve)	Milheeze	5763 AB	Bakel sectie S nr. 817		GM	
Koksedijk 25 (Boerderij/ café)	Gemert	5421 ZB	Gemert sectie O nr. 749		GM	
Kreytenberg 3 (Boerderij & bakhuis)	Milheeze	5763 PR	Bakel sectie B nr. 912		GM	
Kromstraat 6 (Boerderij)	Gemert	5421 XZ	Gemert sectie H nr. 2180		GM	
Kromstraat 32 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 XZ	Gemert sectie H nr. 2188		GM	
Kromstraat 33- 35 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 XZ	Gemert sect H nr. 2473 en nr. 2461		GM	
Lochterweg 20 (Boerderij renovatie)	De Mortel	5425 VZ	Gemert sectie O nr. 1695		GM	
Mathijseind 8 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 PS	Bakel sectie K nr. 881		GM	
Muizenhol 2 (Boerderij)	Bakel	5761 PT	Bakel sectie K nr. 624		GM	
Neerstraat 1 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel sectie K nr. 1440 en nr. 1441		GM	
Neerstraat 11 (Boerderij De Tolbrug)	Bakel	5761 RE	Bakel sectie K nr. 1355		GM	
Oldert 4 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 PA	Bakel sectie N nr. 1522		GM	
Paashoefsedijk 32-34 (Boerderij)	Gemert	5421 ZX	Gemert sectie O nr. 1395		GM	
Pandelaar 91 (Boerderij De Kameel)	Gemert	5421 NG	Gemert sectie O nr. 1418		GM	
Pandelaar 106 (Boerenbondsmuseum)	Gemert	5421 NJ	Gemert sectie H nr. 1961		GM	
Peeldijk 6 (Frankische boerderij)	Milheeze	5763 PC	Bakel sectie S nr. 766		GM	
Schouw 1 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 PH	Bakel sectie N nr. 1458		GM	
Stippelberg 1 (Boswachterswoning)	De Rips	5764 PA	Bakel sectie A nr. 2570		GM	
Vogelenzang 2 (Kop-romp boerderij)	Bakel	5761 RC	Bakel sectie U nr. 435		GM	
Vredepaaldreef 4 (Honus: Kop-rompboerderij)	De Rips	5764 PL	Bakel sectie A nr. 4297, 4298		GM	
Zand 7 (Keuterboerderij)	Bakel	5761 RM	Gemert sectie U nr. 425		GM	

Beeldbepalende panden						
Bakelsebrug 6 (Langevelboerderij)	Bakel	5761 PM	Bakel, sectie K nr. 808			BBP
Bankert 1 & 1a (Langgevelboerderij gesplitst)	Milheeze	5763 AA	Bakel, sectie S nr. 659,660			BBP
Bankert 2 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 AA	Bakel, sectie S nr. 397			BBP
Benthem 9 (Boerderij)	Bakel	5761 PH	Bakel, sectie N nr. 1732			BBP
Berken 9 - 9a (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 BH	Bakel, sectie P nr. 1716			BBP
Blaarpeelweg 5 (Simonshoeve & schuur)	De Rips	5764 PP	Bakel, sectie A nr. 4390			BBP
Bocht 18 (Kortgevelboerderij)	Milheeze	5763 BE	Bakel, sectie B nr. 1005			BBP
Bocht 5 (vernieuwde boerderij)	Milheeze	5763 BE	Bakel, sectie P nr. 1720			BBP
Boekelseweg 20 (Langevelboerderij)	Handel	5421 PW	Gemert, sectie O nr. 122			BBP
Boekelseweg 22 (T-huisboerderij)	Handel	5421 XB	Gemert sectie O nr. 896			BBP
Boekelseweg 24 (Kortgevelboerderij)	Handel	5421 XB	Gemert, sectie O nr. 139			BBP
Boekelseweg 25 (Antoniushoeve/Langgevel)	Handel	5421 XA	Gemert sectie O nr. 903			BBP
Boekelseweg 29 (Boerderij)	Handel	5421 XA	Gemert, sectie O nr. 117			BBP
Boekelseweg 30 (Kortgevelboerderij)	Handel	5421 XB	Gemert, sectie O nr. 726			BBP
Boekelseweg 31 (Boerderij houten wand)	Handel	5421 XB	Gemert, sectie O nr. 1699			BBP
Boekelseweg 35 (Boerderij houten wand)	Handel	5421 XB	Gemert, sectie O nr. 115			BBP
Boekent 2- 4 (boerderij)	Gemert	5421 WH	Gemert, sectie M nr. 3131, 83			BBP
Breewater 11 (Hoeve Zomerzorg)	De Mortel	5425 XS	Gemert, sectie G nr. 1428			BBP
Broekstraat 44 (Boerderij)	Gemert	5421 ZJ	Gemert, sectie N nr. 1383			BBP
Broekstraat 48 (Boerderij)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie N nr. 1689			BBP
Burgemeester Nooyenlaan 11 (Boerderij)	De Rips	5764 RG	Bakel, sectie A nr. 3905			BBP
Burgemeester van den Wildenberglaan 46 (Den Dorschenstee)	De Rips	5764 RE	Bakel, sectie A nr. 4041			BBP
Burgemeester van den Wildenberglaan 50 (incl Schuur)	De Rips	5764 RE	Bakel, sectie A nr. 4048			BBP
Burgemeester van den Wildenberglaan 65 (Boerderij)	De Rips	5764 RC	Bakel, sectie A nr. 4066			BBP
Burgemeester Wijtvlietlaan 6 (Vijf Eiken)	De Rips	5764 PD	Bakel, sectie A nr. 4178			BBP
Burgemeester Wijtvlietlaan 7 (Beatrix)	De Rips	5764 PD	Bakel, sectie A nr. 4086			BBP
De Bleek 16 (Boerderij)	De Mortel	5425 RX	Gemert, sectie G nr. 1579, 1610			BBP
De Bleek 18 (Boerderij)	De Mortel	5425 RX	Gemert, sectie G nr. 1513			BBP
De Bleek 25 (Boerderij)	De Mortel	5425 RX	Gemert, sectie G nr. 1363			BBP

De Hoef 6-16	Gemert	5421 ZK	Gemert sectie H nr. 2079,2078,2077,2076,2248,2074			BBP
De Stap 12 (T-huisboerderij 1899)	De Mortel	5425 VC	Gemert sectie O nr. 805			BBP
De Wind 19 (Hallehuisboerderij <1830)	Gemert	5421 ZL	Gemert, sectie O nr. 194			BBP
De Wind 20 (Kortgevelboerderij)	Gemert	5421 ZL	Gemert, sectie O nr. 184			BBP
De Wind 7 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 ZL	Gemert, sectie O nr. 1225, 1900			BBP
Deelse Kampen 11 (Langevelboerderij)	Gemert	5421 ZN	Gemert, sectie O nr. 239			BBP
Deelse Kampen 15 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 ZN	Gemert, sectie O nr. 240			BBP
Dr. de Quayweg 101 (Boerderij vm. boswachterswoning)	Elsendorp	5424 SP	Gemert, sectie C nr. 4067			BBP
Dr. de Quayweg 115 (Augustehoeve)	Elsendorp	5424 SP	Gemert sectie C nr. 4195			BBP
Dr. de Quayweg 79 (Christinahoeve)	De Mortel	5424 RK	Gemert, sectie G nr. 1216			BBP
Eiermijndreef 1 (Zelsterhoeve)	De Rips	5764 RH	Bakel, sectie A nr. 4102			BBP
Eiermijndreef 5	De Rips	5764 RH	Bakel, sectie A nr. 4302			BBP
Eiermijndreef 7 (Heide Bloem)	De Rips	5764 RH	Bakel, sectie A nr. 3784			BBP
Elsendorpseweg 33-35 (paaltjes, houten chalet en bungalow)	Elsendorp	5424 TB	Gemert sectie C nr. 4266,4267			BBP
Elsendorpseweg 36 (Vlinderhoeve kop-rompboerderij)	Elsendorp	5424 TB	Gemert, sectie P nr. 561			BBP
Elsendorpseweg 70 (Gepotdekselde loods)	Elsendorp	5424 SB	Gemert sectie C nr. 3611			BBP
Elsendorpseweg 85 (Pauwenhorst/De Kulert)	Elsendorp	5424 SB	Gemert, sectie C nr. 3949			BBP
Elsendorpseweg 86 (Boerderij)	Elsendorp	5424 SB	Gemert sectie C nr. 4086,4087			BBP
Elsendorpseweg 98 (Lindehoeve)	Elsendorp	5424 SB	Gemert, sectie C nr. 4147			BBP
Elsendorpseweg 99 (De Hoeve)	Elsendorp	5424 SB	Gemert, sectie C nr. 4148			BBP
Esdonk 16 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 PX	Gemert, sectie O nr. 1773			BBP
Esdonk 26 (De Vogelse Hoeve)	Gemert	5421 PX	Gemert, sectie O nr. 1644			BBP
Esdonk 28 (Boerderij)	Gemert	5421 PX	Gemert, sectie O nr. 15			BBP
Esdonk 36 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 PX	Gemert, sectie O nr. 30			BBP
Esdonk 44 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 PX	Gemert, sectie O nr. 103			BBP
Esp 1 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RD	Bakel, sectie U nr. 21			BBP
Esp 2 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RD	Bakel, sectie U nr. 83			BBP
Esp 4- 6 (Boerderij)	Bakel	5761 RD	Bakel, sectie U nr. 364, 79			BBP
Esp 9 (Langgevelboerderij & topgevels)	Bakel	5761 RD	Bakel, sectie U nr. 469,470			BBP
Gagelweg 45 (Langgevelboerderij)	Handel	5423 VR	Gemert, sectie P nr. 113			BBP
Geneneind 12 -12a (Langgevelboerderij & Bakhuis)	Bakel	5761 RH	Bakel, sectie U nr. 464,465			BBP

Geneneind 16 (Schoor voor het huis)	Bakel	5761 RH	Bakel, sectie U nr. 58			BBP
Geneneind 2-2a (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RH	Bakel, sectie U nr. 446			BBP
Geneneind 5	Bakel	5761 RH	Bakel, sectie U nr. 388			BBP
Gerele Peel 26 (Petronellahoeve Kortgevelboerderij)	Elsendorp	5424 TM	Gemert, sectie P nr. 541			BBP
Gerele Peel 50	Elsendorp	5424 TM	Gemert, sectie P nr. 307			BBP
Gerele Peel 8 (Boerderij)	Elsendorp	5424 TM	Gemert, sectie P nr. 243			BBP
Groesvlaas 1 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 PD	Bakel, sectie S nr. 863			BBP
Grotel 4- 6 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RA	Bakel, sectie K nr. 849, 850			BBP
Grotel 7 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RA	Bakel, sectie K nr. 1360			BBP
Grotel 9 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RA	Bakel, sectie K nr. 483			BBP
Haag 6 (Boerderij)	Milheeze	5763 PM	Bakel, sectie B nr. 1030			BBP
Handelseweg 49 (Houten woningen na WOII)	Handel	5423 SB	Gemert sectie O nr. 684			BBP
Handelseweg 51 (Houten woningen na WOII)	Handel	5423 SB	Gemert sectie O nr. 683			BBP
Handelseweg 53 (Houten woningen na WOII)	Handel	5423 SB	Gemert sectie O nr. 682			BBP
Handelseweg 55 (Houten woningen na WOII)	Handel	5423 SB	Gemert sectie O nr. 681			BBP
Handelseweg 6 (Boerderij)	Handel	5423 SB	Gemert, sectie O nr. 745			BBP
Haveltweg (Kapel)	Handel	5423 VV	Gemert, sectie B nr. 1623			BBP
Hazeldonklaan 28 (Kortgevelboerderij vernieuwd)	Gemert	5421 ZR	Gemert, sectie H nr. 2049			BBP
Hazeldonklaan 40 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 ZR	Gemert, sectie H nr. 2050			BBP
Hazenhuisedijk 7 (Gerenoveerd landhuis)	De Rips	5764 RP	Bakel, sectie A nr. 4504			BBP
Heibloem 1-1a (Boerderij)	Milheeze	5763 PN	Bakel, sectie B nr. 950			BBP
Heibloem 3 (Verbrede kortgevelboerderij & erf/linde authentiek)	Milheeze	5763 PN	Bakel, sectie B nr. 1097			BBP
Heidveld 6 (Boerderij)	Bakel	5761 PG	Bakel, sectie N nr. 1451			BBP
Heikamp 2 (Burgerwoning)	Milheeze	5763 AC	Bakel, sectie S nr. 627			BBP
Hendrik Jan IJpenberglaan 24-26(Voormalig schoolgebouw)	Elsendorp	5424 SN	Gemert sectie C nr. 4165,4093			BBP
Hendrik Jan IJpenberglaan 27 (2-laagse villa)	Elsendorp	5424 SN	Gemert sectie C nr. 2371			BBP
Hendrik Jan IJpenberglaan 49	Elsendorp	5424 SN	Gemert, sectie C nr. 4167, 4386			BBP
Hilakker 1 (Boerderij)	Bakel	5761 PD	Bakel, sectie N nr. 1540			BBP
Hilakker 10 (Boerderij)	Bakel	5761 PD	Bakel, sectie N nr. 2212			BBP
Hilakker 2 -2a (Boerderij)	Bakel	5761 PD	Bakel, sectie N nr. 1423			BBP
Hilakker 3 (Boerderij)	Bakel	5761 PD	Bakel, sectie N nr. 1854			BBP
Hoeven 2a (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 AB	Bakel, sectie S nr. 724, 785			BBP

Hoeven 3 (Gerestaureerde kop-halsboerderij)	Milheeze	5763 AB	Bakel, sectie S nr. 423			BBP
Hoeven 4 (Boerderij naoorlogs Authentiek buitenkant)	Milheeze	5763 AB	Bakel, sectie S nr. 589			BBP
Hoeven 5 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 AB	Bakel, sectie S nr. 424			BBP
Hoeven 7 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 AB	Bakel, sectie S nr. 442			BBP
Hoeven 9 (Laggevelboerderij & Bakhuis)	Milheeze	5763 AB	Bakel, sectie S nr. 441			BBP
Hollevoort 1 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 PC	Bakel, sectie N nr. 1512			BBP
Hutten 3	Milheeze	5763 PL	Bakel, sectie U nr. 347			BBP
Jan Berendweg 1 (Jan Berendhoeve)	De Rips	5764 PK	Bakel, sectie A nr. 4171			BBP
Jan Berendweg 3 (Schoor & boerderij "De Aarlese Peel")	De Rips	5764 PK	Bakel, sectie A nr. 3734			BBP
Jan Berendweg 5 (Arbeiderswoningen Roelvink)	De Rips	5764 PK	Bakel, sectie A nr. 3410			BBP
Jan Berendweg 5- 7 (De Drie Hamers: Arbeiderswoningen)	De Rips	5764 PK	Bakel, sectie A nr. 2192,3733			BBP
Jan Berendweg 6	De Rips	5764 PK	Bakel, sectie A nr. 3514			BBP
Jodenpeeldreef 2	De Rips	5764 RL	Bakel, sectie A nr. 4435			BBP
Jodenpeeldreef 4	De Rips	5764 RL	Bakel, sectie A nr. 4367			BBP
Jodenpeeldreef 9 (Boerderij & bakhuis)	De Rips	5764 RL	Bakel sectie A nr. 3578			BBP
Kastanjelaan 14 (T-huisboerderij herbouwd)	De Mortel	5425 VH	Gemert, sectie O nr. 1508			BBP
Kattevlaas 3	Milheeze	5763 PE	Bakel, sectie S nr.777			BBP
Kattevlaas 5 (Lagerhoeve)	Milheeze	5763 PE	Bakel, sectie S nr. 788			BBP
Kaweide 10 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 PK	Bakel, sectie C nr. 1932			BBP
Kaweide 5 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 PK	Bakel, sectie C nr. 2042,2043			BBP
Kaweide 8 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 PK	Bakel, sectie C nr. 1933			BBP
Keizersberg 26 (Boerderij De Rietvink)	Elsendorp	5424 SH	Gemert, sectie C nr. 4073			BBP
Keizersberg 56 (Boerderij)	Elsendorp	5424 SH	Gemert, sectie C nr. 3335			BBP
Klef 1 (Langgevelboerderij & topgevels)	Milheeze	5763 PG	Bakel, sectie S nr. 72			BBP
Klotterpeellaan 2 (Boerderij)	De Rips	5764 RK	Bakel, sectie A nr. 3816			BBP
Koksedijk 21 (Boerderij "AA-huis" <1800)	Gemert	5421 ZB	Gemert, sectie H nr. 1910			BBP
Kranebrakenseweg 10 (en/of 8 (Langgevelboerderijcluster < 1830)	De Mortel	5425 PG	Gemert, sectie H nr. 2457,2458			BBP
Kranebrakenseweg 7 (Boerderij <1830)	De Mortel	5425 PG	Gemert, sectie H 2428,2429,2430			BBP
Kromstraat 28 (Gerestoreerde Boerderij)	Gemert	5421 XZ	Gemert, sectie H nr. 2505			BBP
Kromstraat 28- 30 (Langgevel boerderij)	Gemert	5421 XZ	Gemert, sectie H nr. 2505, 2187			BBP
Kuundert 4 (Boerderij)	Bakel	5761 PE	Bakel, sectie N nr. 2180			BBP

Landmeter van Beurdenweg 2 (houten peelpaleis)	De Rips	5764 PL	Bakel sectie A nr. 3096			BBP
Laren 2 (Boerderij & voorm. Herberg/Koffiehuis)	Milheeze	5763 PC	Bakel, sectie S nr. 764			BBP
Lijsterlaan 28 ** (Boerderij Kruidentuin)	De Mortel	5425 XZ	Gemert, sectie G nr. 1118			BBP
Lochterweg 32 (Boerderij)	De Mortel	5425 VZ	Gemert, sectie O nr. 557			BBP
Lochterweg 44 (Mariahoeve)	De Mortel	5425 VZ	Gemert, sectie O nr. 2029			BBP
Mathijseind 3	Bakel	5761 PS	Bakel, sectie K nr. 789			BBP
Milschot 19 (Hoeve Milschot Langgevelboerderij)	De Mortel	5425 PH	Gemert, sectie G nr. 979			BBP
Milschot 35 (Boerderij)	De Mortel	5425 PH	Gemert sectie G nr. 1377 en 972			BBP
Milschot 36 (Langgevelboerderij)	De Mortel	5425 PH	Gemert, sectie G nr. 1496			BBP
Milschot 41 (Boerderij)	De Mortel	5425 PH	Gemert, sectie G nr. 1538			BBP
Minister Rommedreef 1 (Duitse Boerderij)	De Rips	5425 RJ	Bakel, sectie A nr. 4249			BBP
Minister Rommedreef 3 (Duitse Boerderij)	De Rips	5425 RJ	Bakel, sectie A nr. 4554			BBP
Neerstraat 10 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie K nr. 409			BBP
Neerstraat 12 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie U nr. 399			BBP
Neerstraat 2 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie N nr. 1871			BBP
Neerstraat 3 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie K nr. 959			BBP
Neerstraat 4 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie U nr. 408			BBP
Neerstraat 5 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie K nr. 958			BBP
Neerstraat 6 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie U nr. 475			BBP
Neerstraat 7a (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie K nr. 956			BBP
Neerstraat 9 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie K nr. 960			BBP
Nuyeneijnd 12 (Boerderij)	Bakel	5761 RG	Bakel, sectie K nr. 734			BBP
Nuyeneijnd 3-5 (Boerderij)	Bakel	5761 RG	Bakel, sectie K nr. 759,760			BBP
Nuyeneijnd 8-10 (Boerderij)	Bakel	5761 RG	Bakel, sectie K nr. 735,736			BBP
Oldert 2 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 PA	Bakel, sectie N nr. 1523			BBP
Oploseweg 2 (Lelianahoeve)	De Rips	5764 PJ	Bakel, sectie A nr. 3659			BBP
Oude Domptweg 30- 32 (Boerderij)	Handel	5423 VS	Gemert, sectie P nr. 219, 220			BBP
Overschot 15	Bakel	5761 EJ	Bakel, sectie N nr. 1495			BBP
Paashoefsedijk 24	De Mortel	5425 XM	Gemert, sectie O nr. 1348			BBP
Pandelaar 70 (Langgevelboerderij&Gevelnis)	Gemert	5421 NJ	Gemert sectie H nr.2594,2595			BBP
Pandelaar 84 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 NJ	Gemert sectie H 2644,2645			BBP
Pandelaar 95 en 95A	Gemert	5421 NG	Gemert sectie O 926,1215			BBP
Pandelaarse Kampen 12 (Hallehuisboerderij)	Gemert	5421 ZA	Gemert sectie H nr. 1954			BBP
Pandelaarse Kampen 16 Boerderij)	Gemert	5421 ZA	Gemert, sectie H nr. 2652, 2653			BBP

Pandelaarse Kampen 20 (Boerderij)	Gemert	5421 ZA	Gemert, sectie H nr. 2538			BBP
Paradijs 20 (Marinushoeve)	Elsendorp	5424 TN	Gemert, sectie P nr. 755			BBP
Paradijs 23 (Boerderij)	Elsendorp	5424 TN	Gemert, sectie P nr. 615			BBP
Paradijs 33 (Paradijshof)	Elsendorp	5424 TN	Gemert, sectie P nr. 294			BBP
Peeldijk 49 (Boerderij)	Handel	5423 VB	Gemert, sectie P nr. 582			BBP
Ravensgat 5	Bakel	5761 PL	Bakel, sectie N nr. 1403			BBP
Renseweg 14 (Keuterboerderij)	De Mortel	5425 RG	Gemert sectie F nr. 1346			BBP
Renseweg 31	De Mortel	5425 RG	Gemert, sectie F nr. 1405			BBP
Renseweg 47	De Mortel	5425 RG	Gemert, sectie H nr. 2237			BBP
Renseweg 50 (Boerderij)	De Mortel	5425 RG	Gemert, sectie G nr. 1346			BBP
Renseweg 51 (Boerderij)	De Mortel	5425 RG	Gemert, sectie H nr. 2242			BBP
Ripseweg 38- 40 (Boerderij)	Elsendorp	5424 SM	Gemert, sectie C nr. 4011			BBP
Ripseweg 59 (Boerderij herbouw De Gemert van Ledeboer)	Elsendorp	5424 SM	Gemert, sectie C nr. 4143			BBP
Roelvinklaan 1 (Boerderij Klein Tammel)	De Rips	5764 PN	Bakel, sectie A nr. 4307			BBP
Roelvinklaan 2 (Boerderij Wooldrink)	De Rips	5764 PN	Bakel, sectie A nr. 3694			BBP
Roelvinklaan 4 (Boerderij Groot Tammel)	De Rips	5764 PN	Bakel, sectie A nr. 3949			BBP
Roessel 6	Bakel	5761 RP	Bakel, sectie N nr. 2187			BBP
Roessel 8 (Boerderij)	Bakel	5761 RP	Bakel, sectie N nr. 1868			BBP
Rooye Hoefsedijk 67 (Boerderij)	Gemert	5421 XP	Gemert, sectie O nr. 603			BBP
Rooye Hoefsedijk 76 (Boerderij Willemslust)	Gemert	5421 XP	Gemert, sectie O nr.1497			BBP
Schouw 3- 3a (Boerderij)	Bakel	5761 PH	Bakel, sectie N nr. 1455			BBP
Schutboomsestraat 10- 10A (Boerderij)	Milheeze	5763 BR	Bakel, sectie B nr. 1237,1238			BBP
Schutboomsestraat 5 (Boerderij)	Milheeze	5763 BR	Bakel, sectie C nr. 1954			BBP
Schutboomsestraat 7 (Boerderij)	Milheeze	5763 BR	Bakel, sectie C nr. 1947			BBP
Schutsboom 11 (Boerderij authentiek)	Milheeze	5763 BP	Bakel, sectie C nr. 1864			BBP
Schutsboom 13-15 (Boerderij)	Milheeze	5763 BP	Bakel, sectie C nr. 2023,2024,1876			BBP
Schutsboom 7-7a (Boerderij)	Milheeze	5763 BP	Bakel, sectie C nr. 1761			BBP
Schutsboom 9 (Boerderij)	Milheeze	5763 BP	Bakel, sectie C nr. 1981			BBP
Serisweg 24 (Boerderij)	Gemert	5421 ZC	Gemert, sectie O nr. 4			BBP
Sijpseweg 21-23 (Judith-Gertruidhoeve)	Elsendorp	5421 XV	Gemert, sectie C nr. 4273			BBP
Sijpseweg 53 (Marie Paulinehoeve)	Elsendorp	5424 ST	Gemert, sectie C nr. 4314			BBP
Sint Antoniusstraat (Kruisbeeld)	De Mortel		Gemert, sectie F nr. 1593			BBP

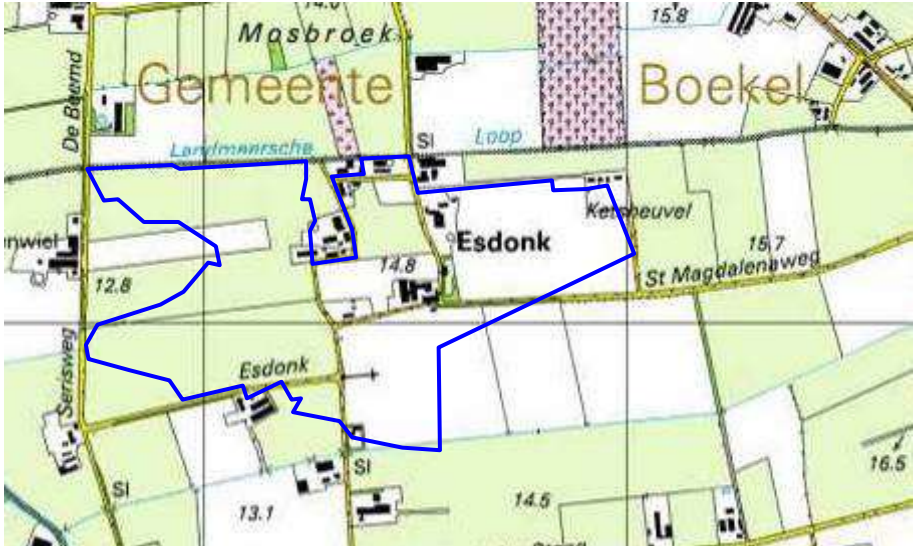
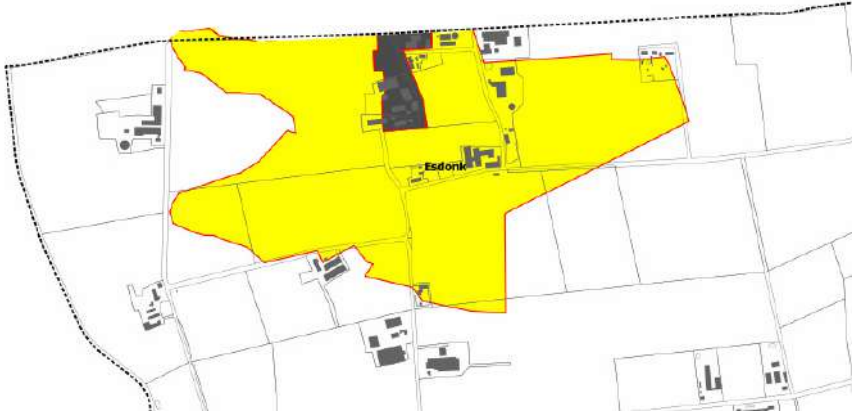
Sint Antoniusstraat 16- 16a (Langgevelboerderij)	De Mortel	5425 VD	Gemert, sectie O nr. 1505,1771			BBP
Sint Antoniusstraat 17 (T-Huisboerderij)	De Mortel	5425 VD	Gemert, sectie H nr. 2222			BBP
Sint Antoniusstraat 20 (Boerderij)	De Mortel	5425 VD	Gemert, sectie O nr. 860			BBP
Sint Antoniusstraat 22- 24	De Mortel	5425 VD	Gemert, sectie O nr. 1101,1100			BBP
Sint Antoniusstraat 30 (De Wilg)	De Mortel	5425 VE	Gemert sectie F nr. 1237			BBP
Sint Antoniusstraat 34 (begraafplaats)	De Mortel	5425 VE	Gemert sectie F nr. 1615			BBP
Sint Antoniusstraat 43-45	De Mortel	5425 VE	Gemert, sectie F nr. 1293,1294			BBP
Sparrenweg 7 - 9 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 ZT	Gemert, sectie O nr. 438,439			BBP
Speurgt 2 (Boerderij)	Bakel	5761 PZ	Bakel, sectie K nr. 1411			BBP
Tereijken 21 (T-huisboerderij)	De Mortel	5425 PJ	Gemert, sectie H nr. 2152			BBP
Tereijken 25 (Langgevelboerderij)	De Mortel	5425 PJ	Gemert, sectie H nr. 2553			BBP
Tereijken 3 (Langgevelboerderij Berkeshoeve)	De Mortel	5425 PJ	Gemert sectie H nr. 2154			BBP
Tereijken 30 (Langgevelboerderij)	De Mortel	5425 PJ	Gemert sectie H nr. 2165			BBP
Valkert 1	Bakel	5761RR	Bakel, sectie B nr. 1318, 1232			BBP
Venraysedijk 50 (Boerderij)	De Mortel	5425 RP	Gemert, sectie G nr. 1576			BBP
Weijer 1 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 PJ	Bakel, sectie B nr. 1124			BBP
Wijnboomlaan 17 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 ZS	Gemert, sectie H nr. 2397			BBP
Wolfskamp 1 (Boerderij De Kawei <1830)	Milheeze	5763 PW	Bakel, sectie C nr. 1773			BBP
Wolfskamp 3 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 PW	Bakel, sectie C nr. 1772			BBP
Zand 1 (Boerderij)	Bakel	5761 RM	Bakel, sectie U nr. 487			BBP
Zand 2 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RM	Bakel, sectie U nr. 371			BBP
Zand 4 (Kortgevelboerderij <1830)	Bakel	5761 RM	Bakel, sectie P nr. 1771			BBP
Zand 6 - 6a (Boerderij)	Bakel	5761 RM	Bakel, sectie P nr. 1693, 1381			BBP
Zand 8 (Boerderij)	Bakel	5761 RM	Bakel, sectie P nr. 1954			BBP
Zand 9 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RM	Bakel, sectie U nr. 214			BBP
Zandstraat 21	Gemert	5421 WK	Gemert, sectie H nr. 2260			BBP
Zandstraat 34 (Langgevelboerderij)	De Mortel	5425 VB	Gemert, sectie M nr. 4492			BBP
Zandstraat 36 (Langgevelboerderij)	De Mortel	5425 VB	Gemert, sectie M nr. 4626,4623			BBP
Zandstraat 4-6 (Langgevelboerderij Hulschbosch)	Gemert	5421 WK	Gemert, sectie M nr. 3860,3861			BBP
Zandstraat 8 - 10 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 WK	Gemert, sectie M nr. 4460,3899			BBP
Zeelandsedijk 35 (St. Christoffelhoeve)	Elsendorp	5424 TB	Gemert, sectie C nr. 4389			BBP
Zwarte Waterweg 21	De Mortel	5425 RM	Gemert, sectie G nr. 1222			BBP
Zwarte Waterweg 9	De Mortel	5425 RM	Gemert, sectie G nr. 1224			BBP

Bijlage 5 Notitie omschrijving oude akkercomplexen

Bijlage 6.3 Karakteristiek van de akkergebieden

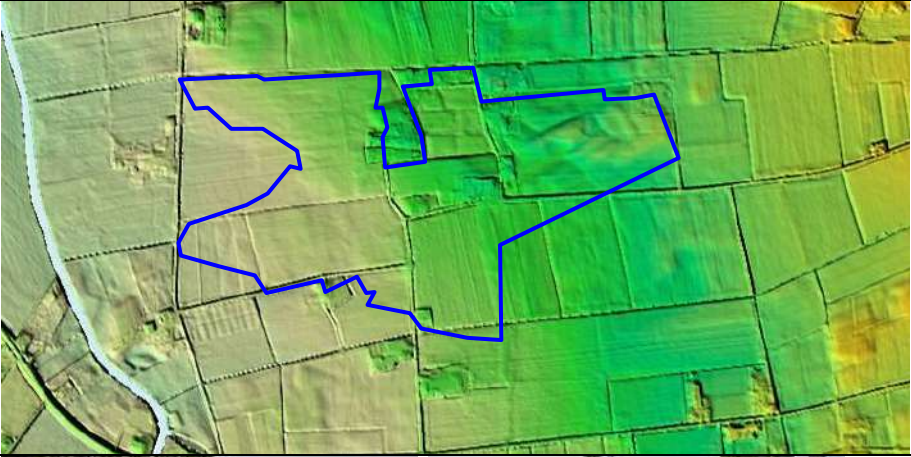
Toponiem	Naam van het akkercomplex. Deze benaming kan afgeleid zijn van een plaats, maar ook van een gehuchtnaam, akkernaam, ...
Adres / locatiebeschrijving	Topografische beschrijving op basis van moderne topografie, inclusief weergave op de uitsnede van de moderne topografische kaart.
Omvang	oppervlakte, 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

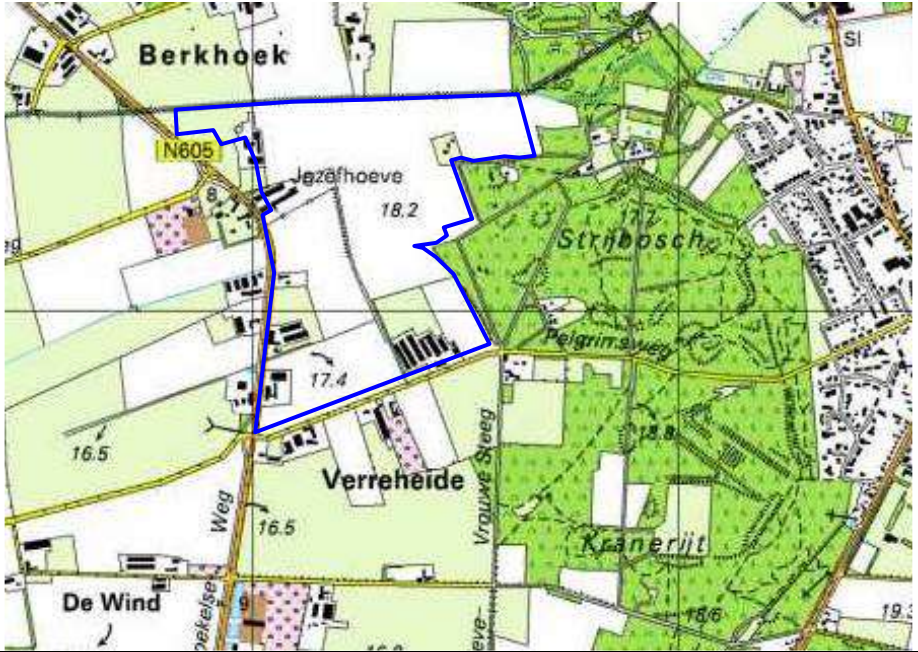
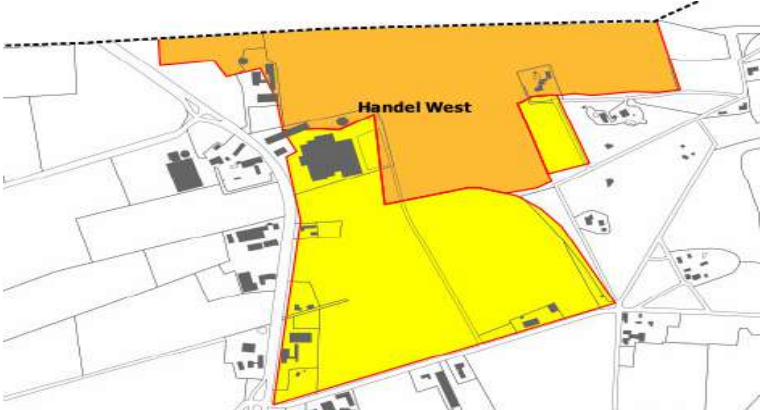
Toponiem	Esdonk
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkercomplex Esdonk ligt in het uiterste noordwesten van de gemeente Gemert-Bakel en wordt doorsneden door een aantal wegen. 
Omvang	79,9 ha
Grondgebruik	Het gebied is nog steeds overwegend agrarisch van aard. Het grootste gedeelte 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 erfverdeling en laanbeplanting (bijv. Esdonkseweg en Esdonk).
--	--

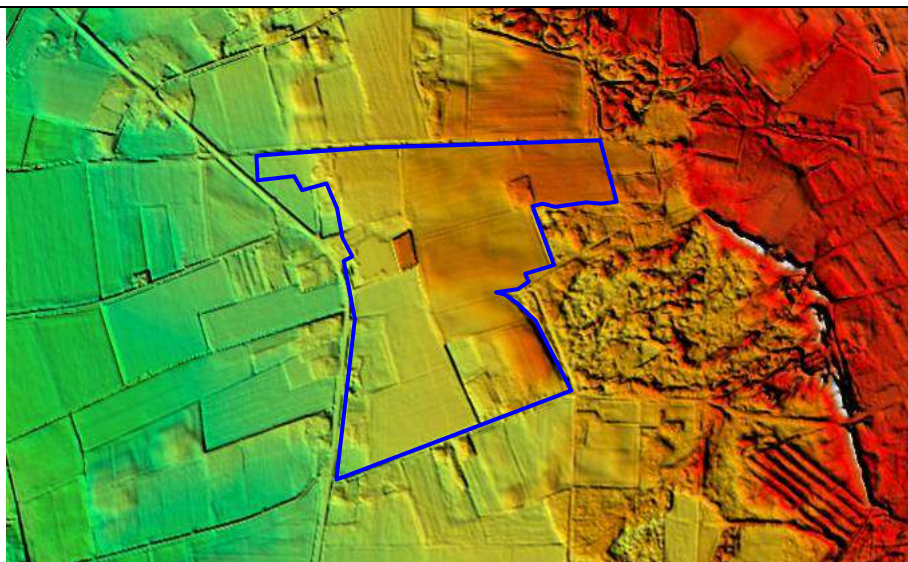
Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	

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. 

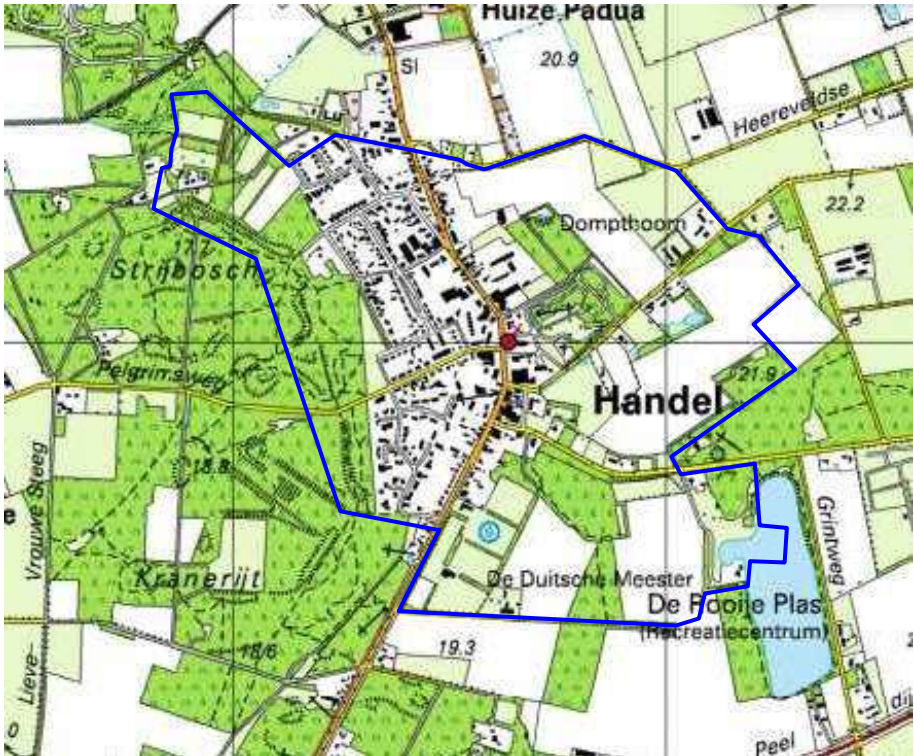
Hoogtekaart Nederland



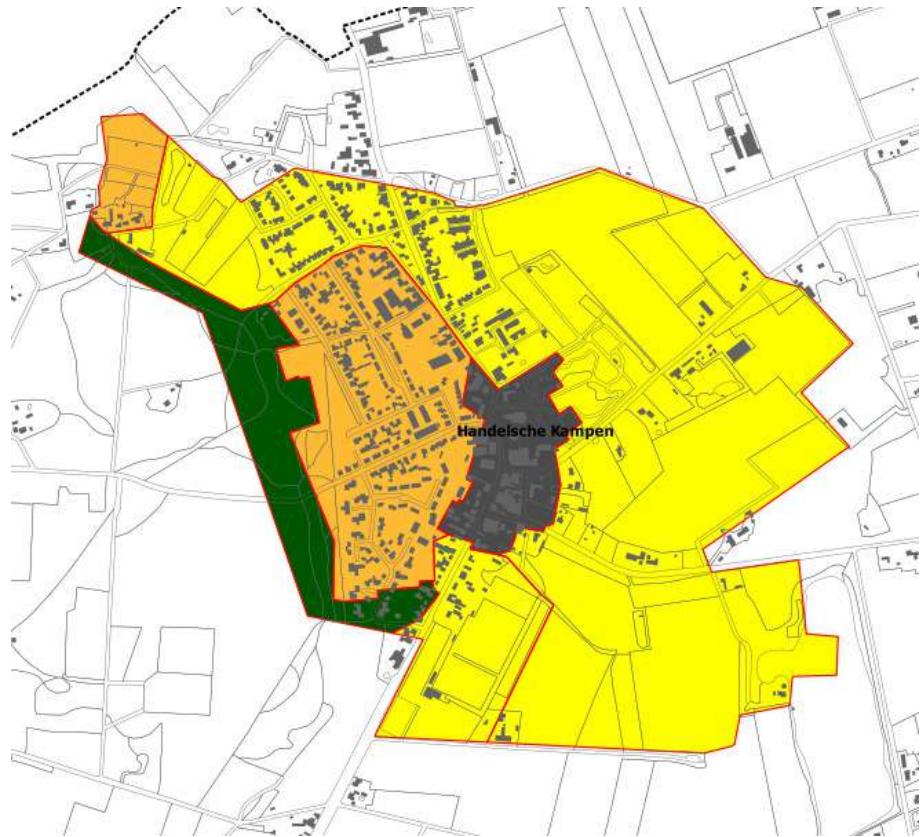
Foto's



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.

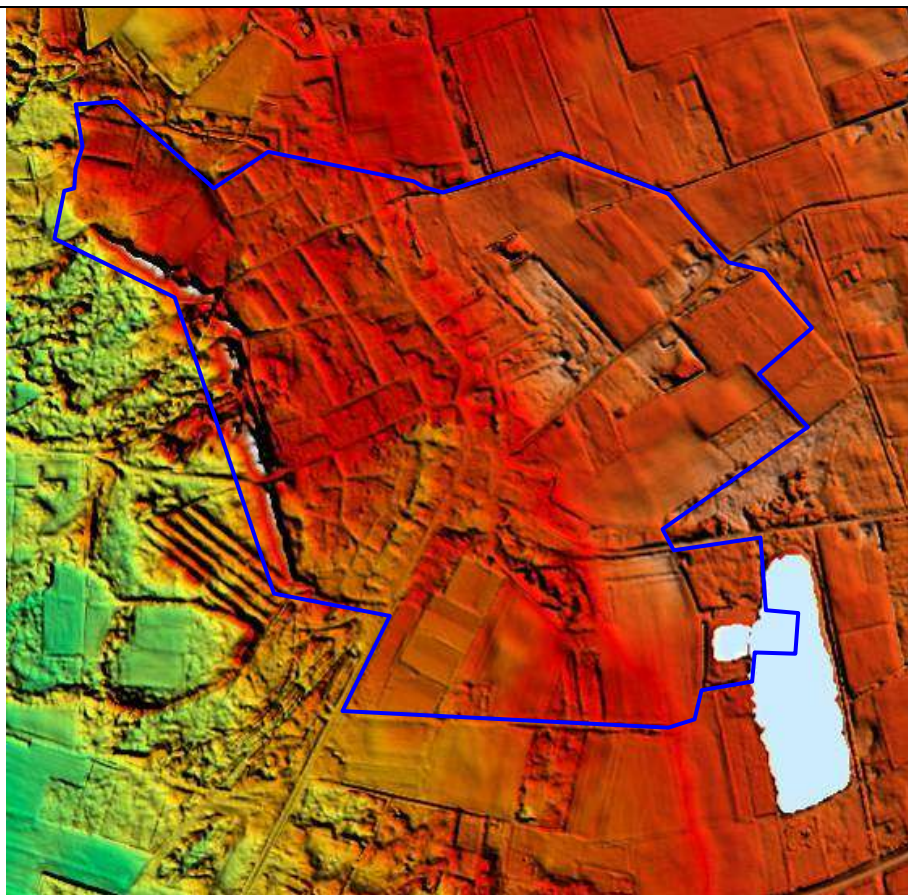
Uitsnede historische kaart ca.
1900



Luchtfoto (Google Maps)



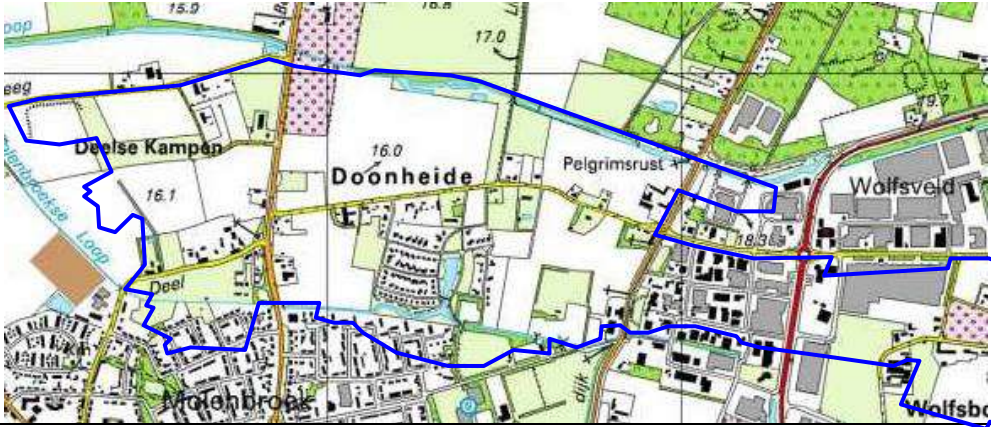
Hoogtekaart Nederland



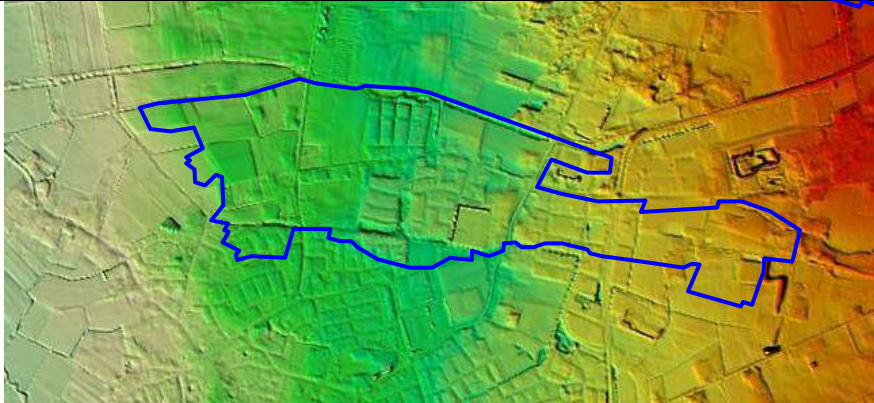
Foto's



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.

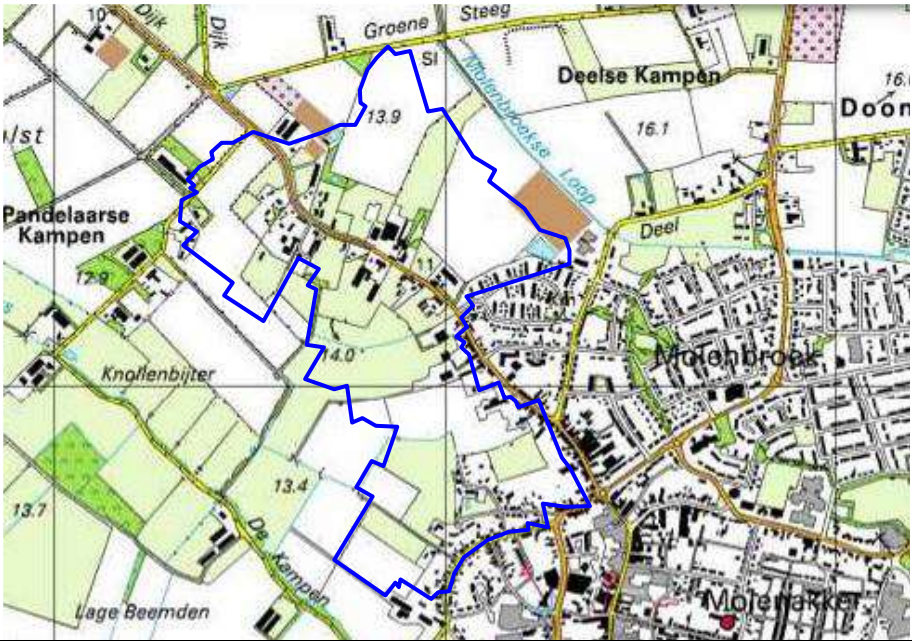
	Door aanleg van de nieuwbouwwijk is dat patroon verstoord. • De akkers aan de zuidzijde van De Deel behoorden tot de (omgrachte) hoeve Beverdijk. • Waar Beverdijk, Deel en Doonheide samenkomen ligt het gehucht Deelse Boom met daarin de Antoniuskapel. • De Deelse Kampen sluiten aan bij de noordzijde van 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).
--	--

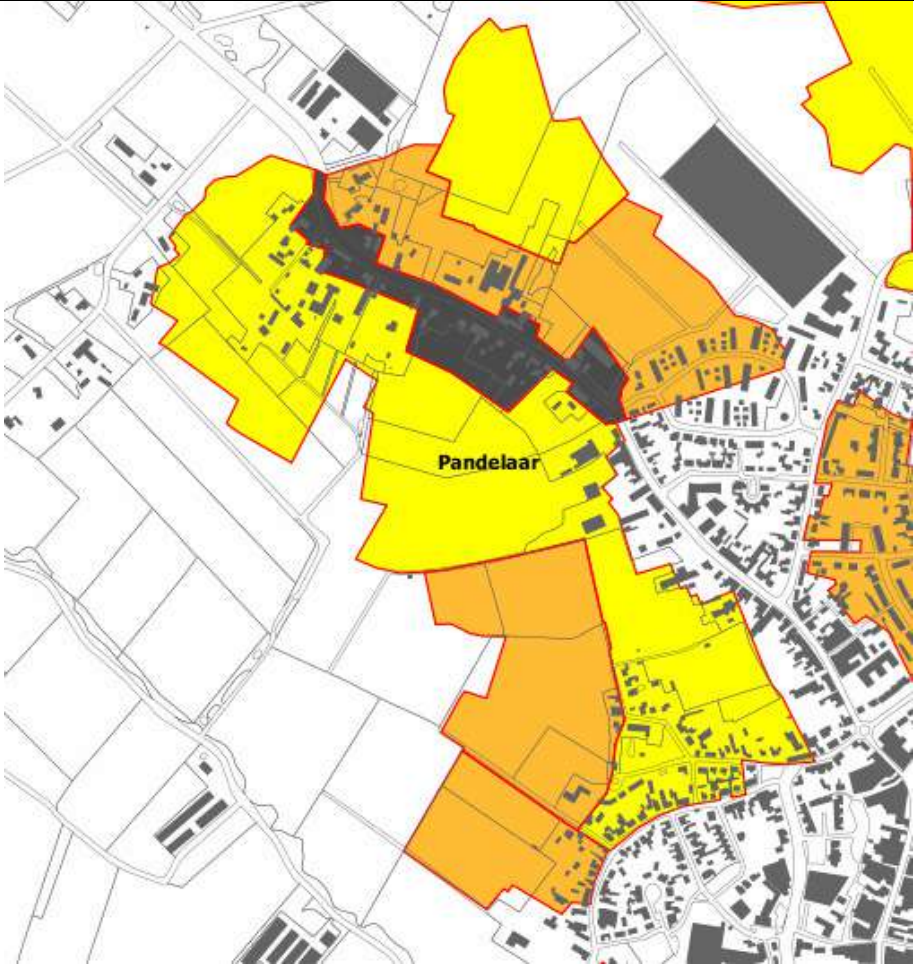
Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	
Hoogtekaart Nederland	

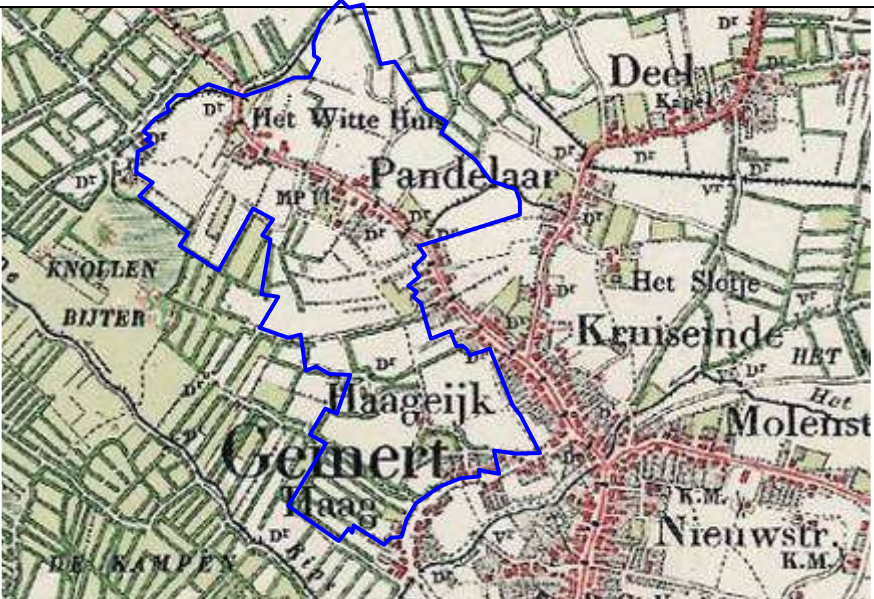
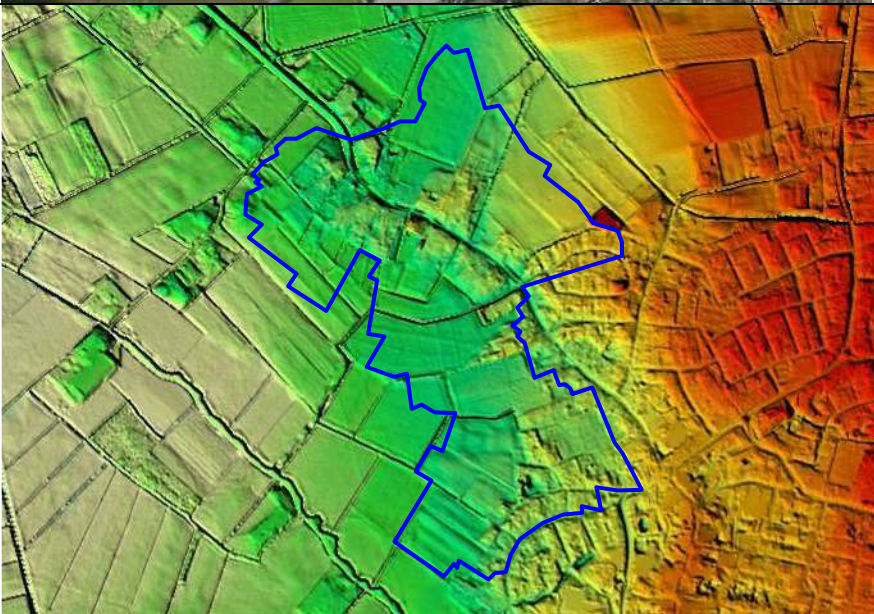
Foto's



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.

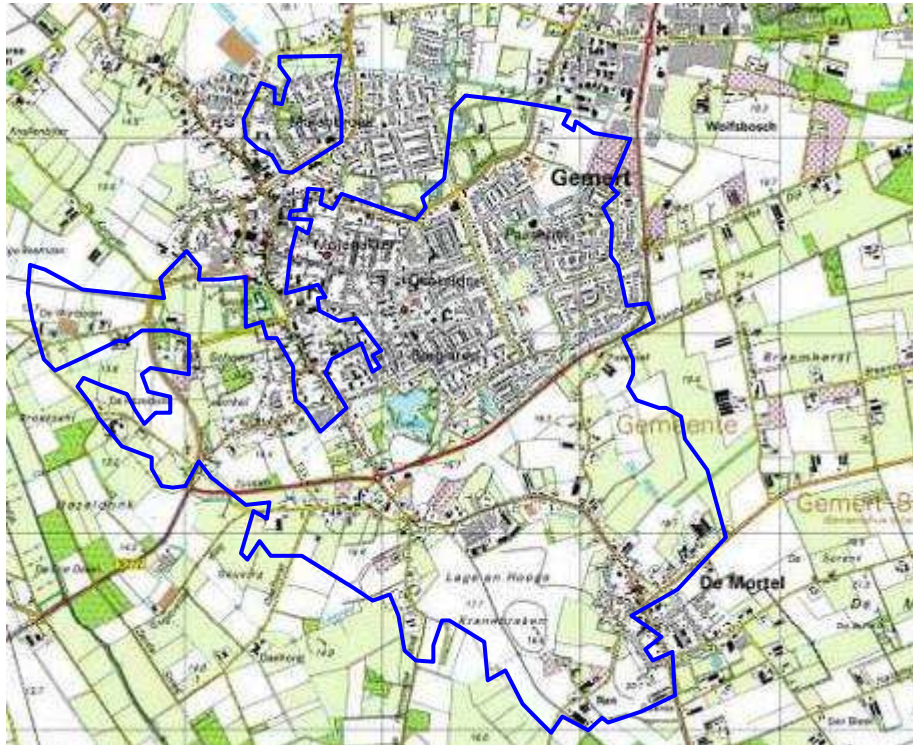
	
Bijzondere kenmerken	• historische wegenstructuur is grotendeels nog aanwezig. Lokale paden en stegen zijn grotendeels verdwenen. Deels is de oude kerkpad aan de westzijde van de bebouwing nog aanwezig. • Historische bebouwingslocaties en (deels) de historische bebouwing zijn nog aanwezig aan weerszijden 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.

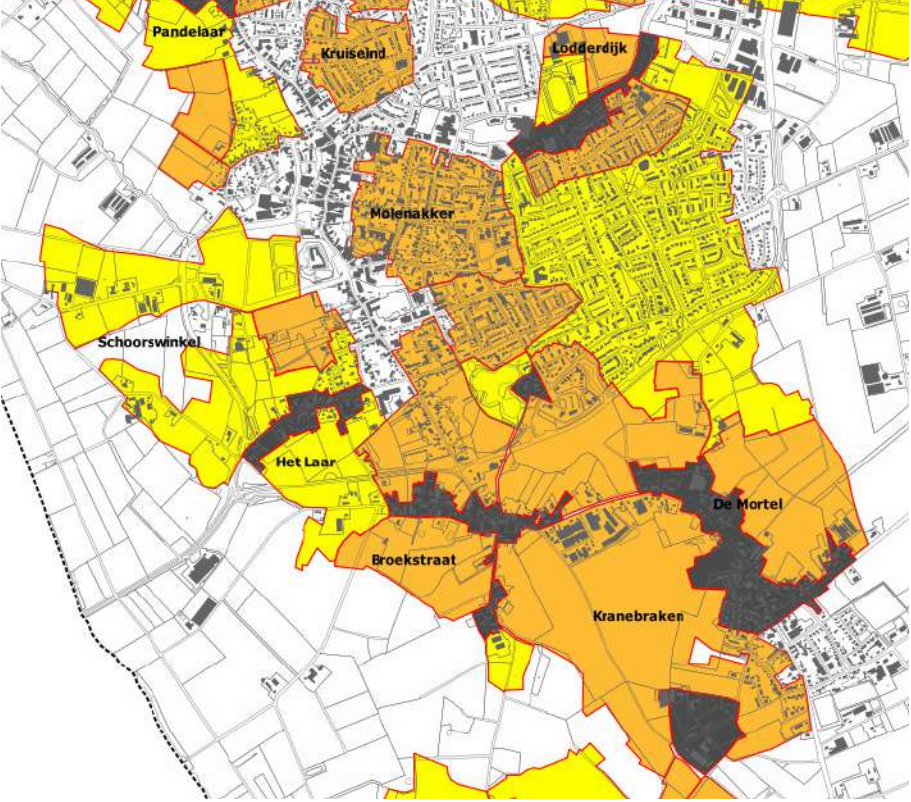
Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	
Hoogtekaart Nederland	

Foto's

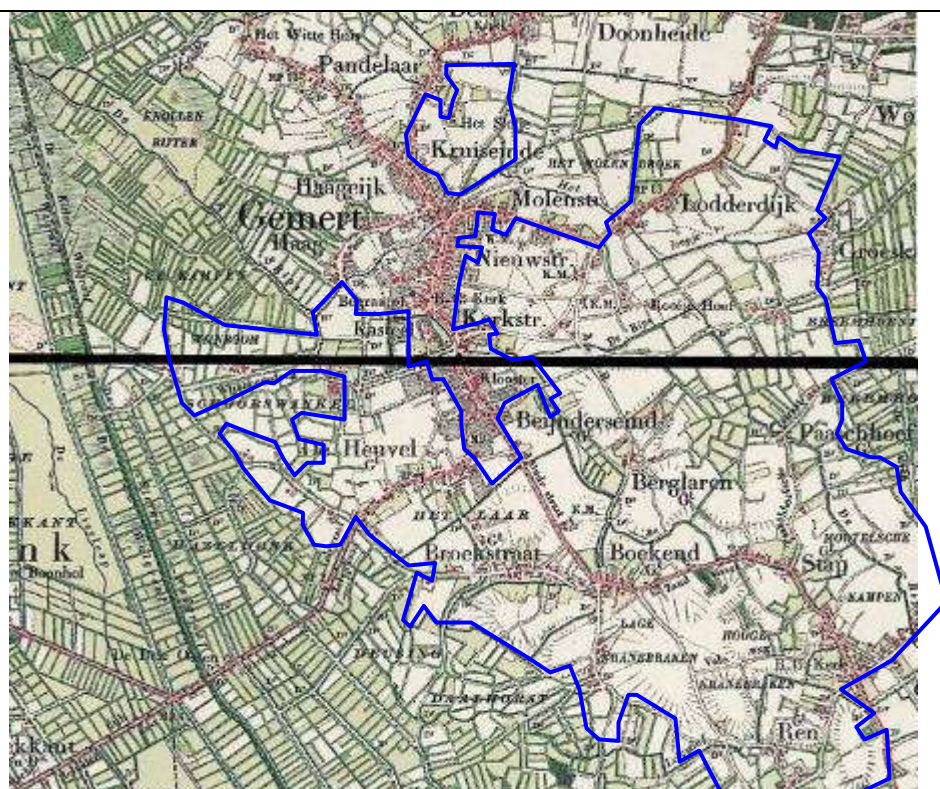


**Akkercomplex Schoorswinkel / Het Laar / Broekstraat / Kranebraken
/ Paashoef / Mortelse Peij / Berglaren / Molenakker**

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 agrarische 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.

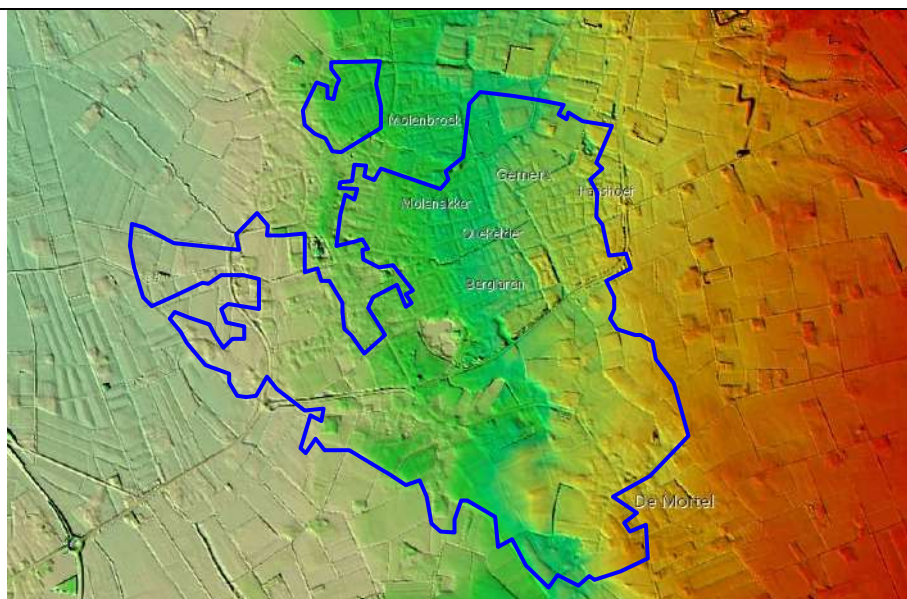
Uitsnede historische kaart ca.
1900



Luchtfoto (Google Maps)



Hoogtekaart Nederland



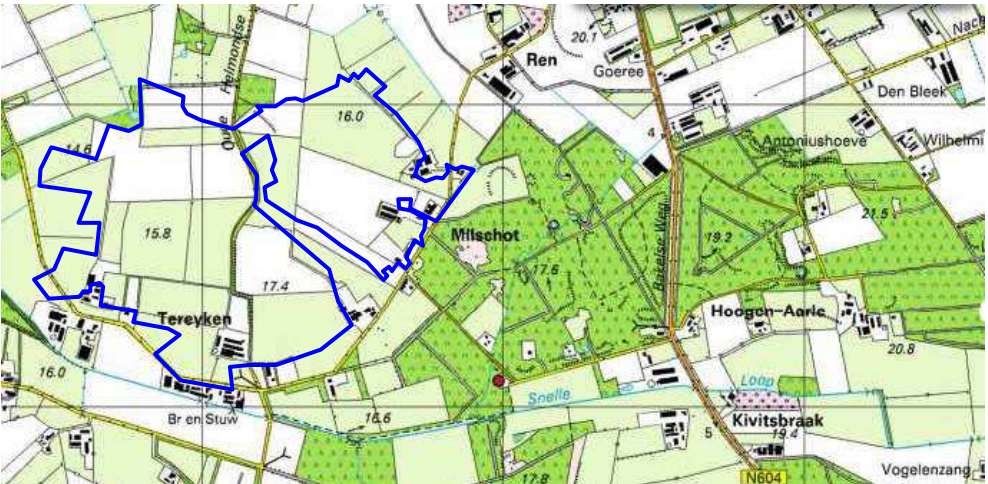
Foto's

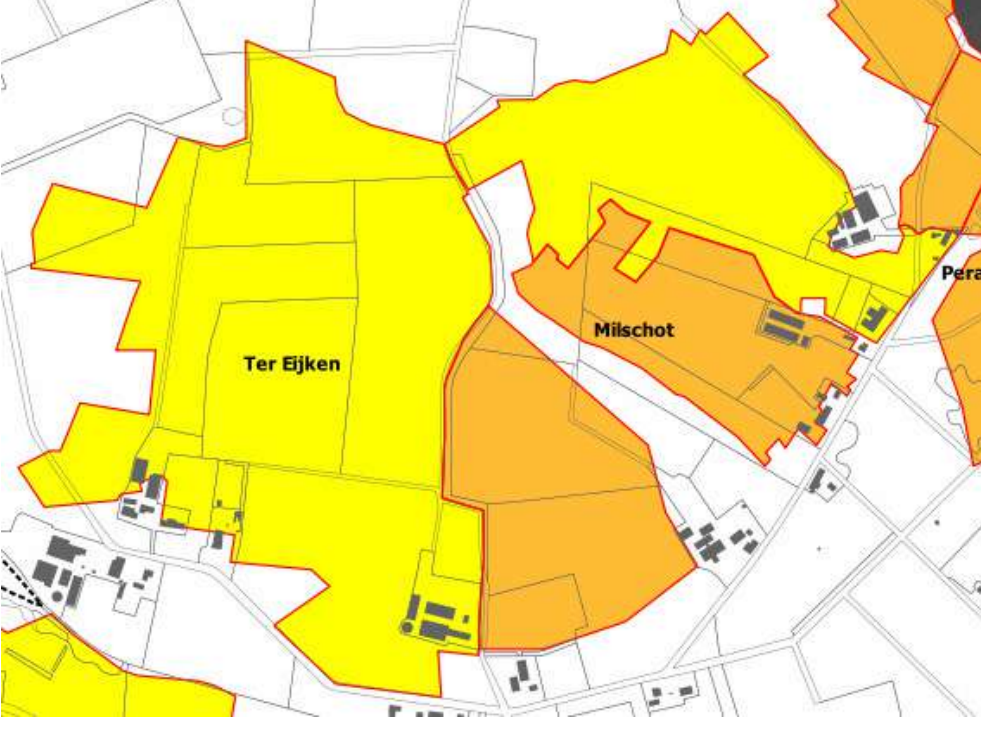


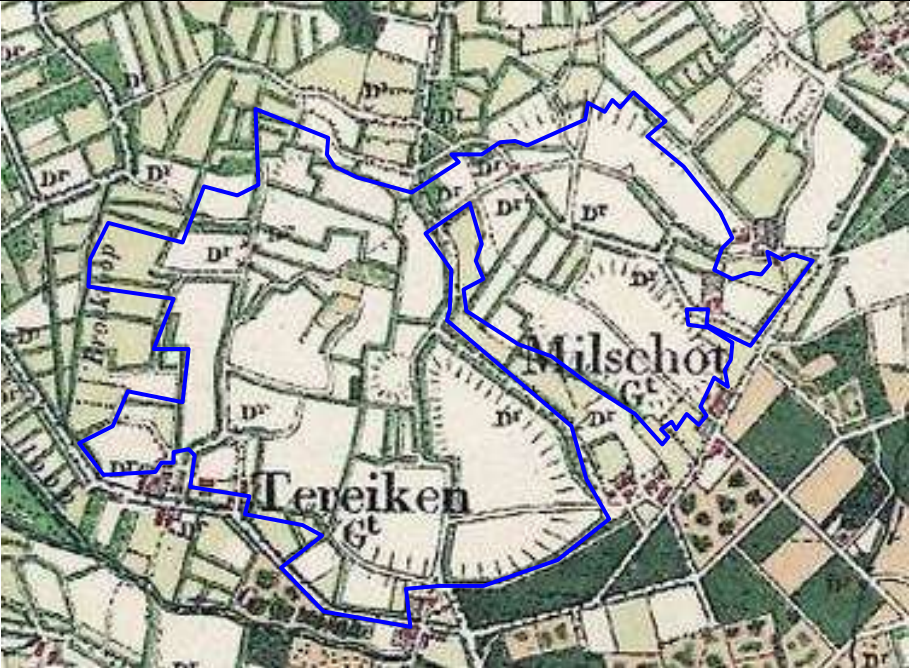
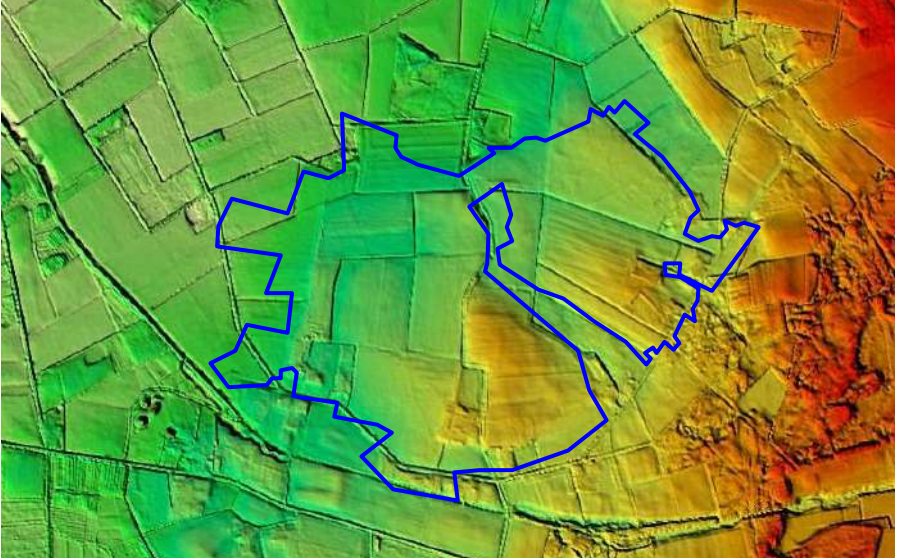




Akkercomplex Ter Eyken / Milschot

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 Commanderie. 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 Commanderie. <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 Commanderie, Hoeve Nieuwenhuis van de Commanderie 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 Commanderie 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]

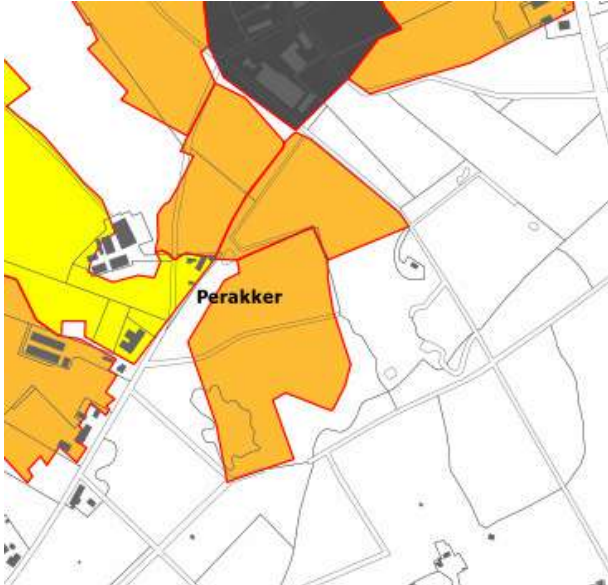
	
Bijzondere kenmerken	• historische hoofdwegenstructuur bestaat uit de weg Milschot-Tereijken waarlangs de hoeven werden gesticht en is nog grotendeels op het oude tracé aanwezig. Noord-zuid door het gebied loopt de Oude Helmondseweg; het is een nog bestaande zandweg. • De akkerwal van de akker van het 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	

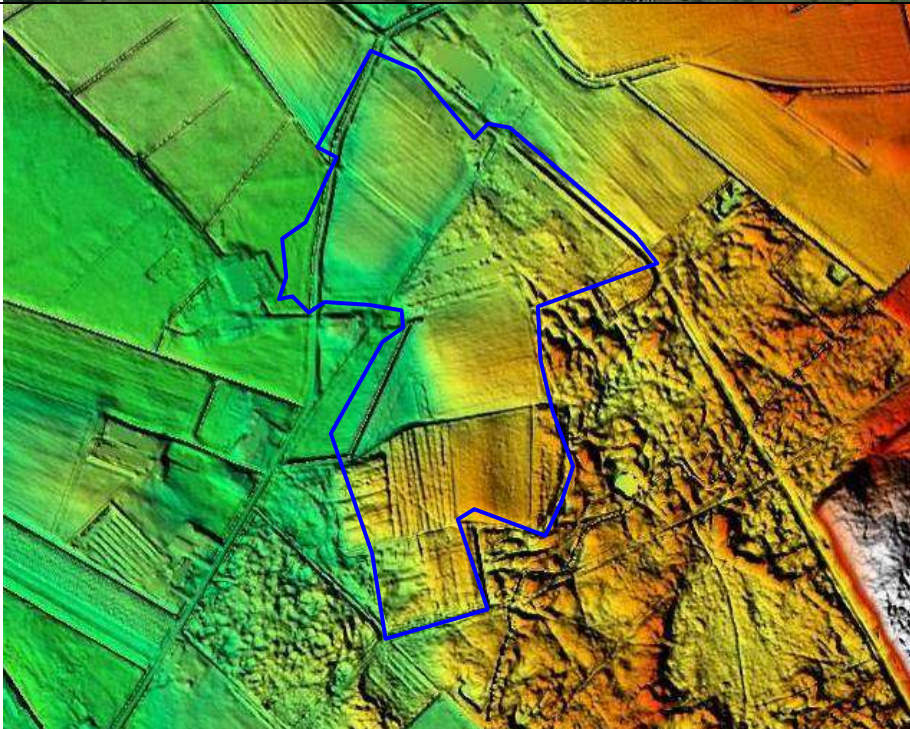
Foto's



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. 

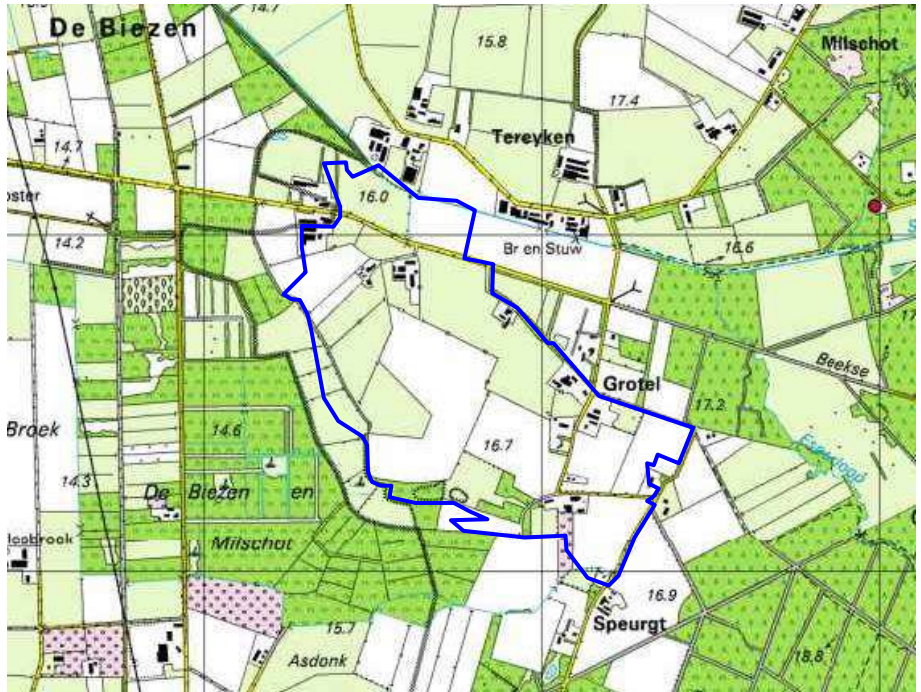
Bijzondere kenmerken	• Voormalige akkerwallen en resten van hakhoutbeheer en hakhoutbos zijn in het bos nog aanwezig. • De oude akkerwal aan de oostkant ligt langs de oude route (Oude Bakelsedijk), die daar nog als zandweg aanwezig is.
----------------------	---

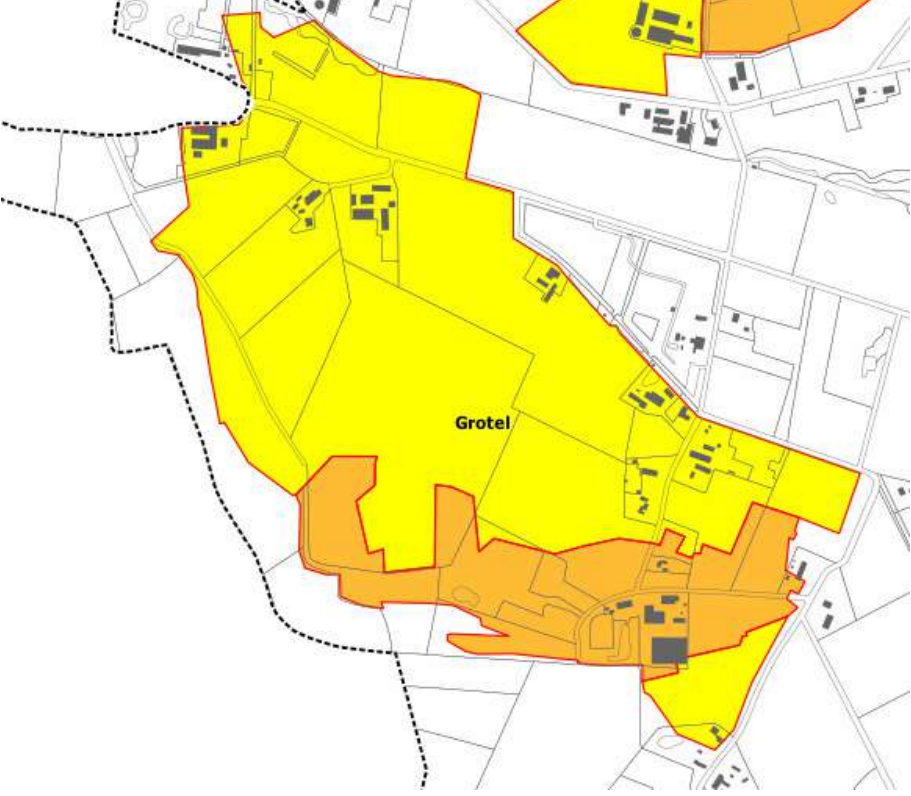
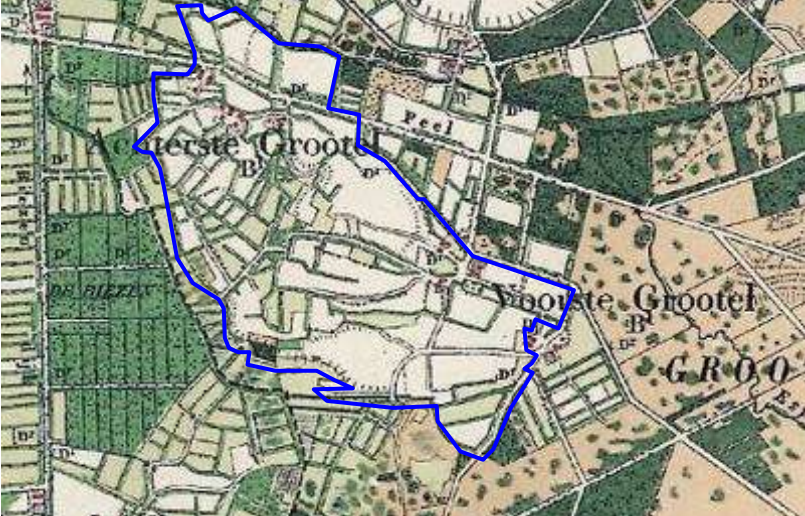
Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	
Hoogtekaart Nederland	

Foto's



Akkercomplex Grotel

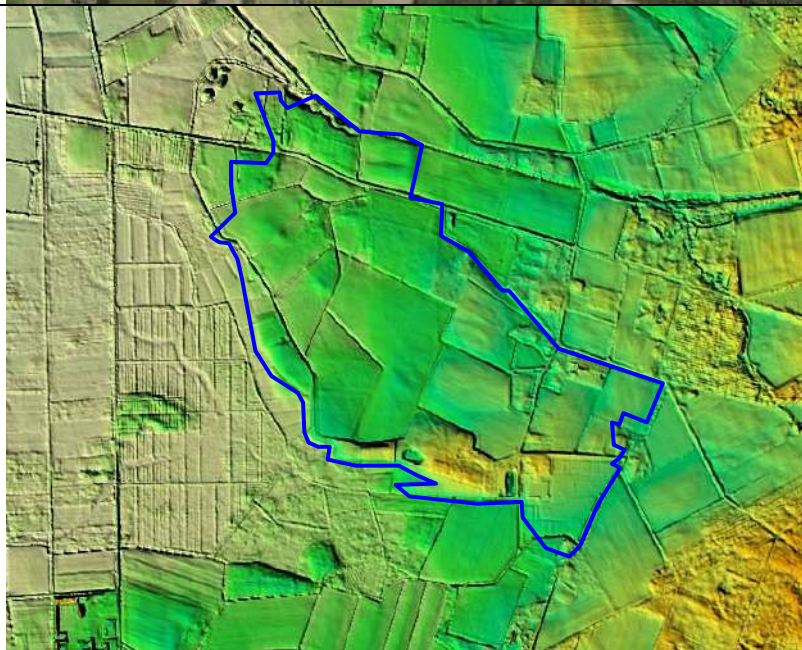
Toponiem	Grotel
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied Grotel ligt in het zuidoosten van de gemeente, tussen de kernen van Gemert en Bakel in. 
Omvang	70,7 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is nog grotendeels in gebruik als agrarisch gebied.
Karakteristieke beschrijving	Het 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 Commanderie 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.

	 A modern map showing land parcels in the Grotel area. The parcels are highlighted in yellow and orange, indicating specific land ownership or planning zones. The word 'Grotel' is visible on the map.
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	 A historical map from around 1900 showing the Grotel area. The map is color-coded with green for fields and brown for buildings. The word 'Grotel' is visible on the map. The map shows a dense pattern of land parcels and buildings, with a blue line indicating a specific boundary or area of interest.

Luchtfoto (Google Maps)



Hoogtekaart Nederland

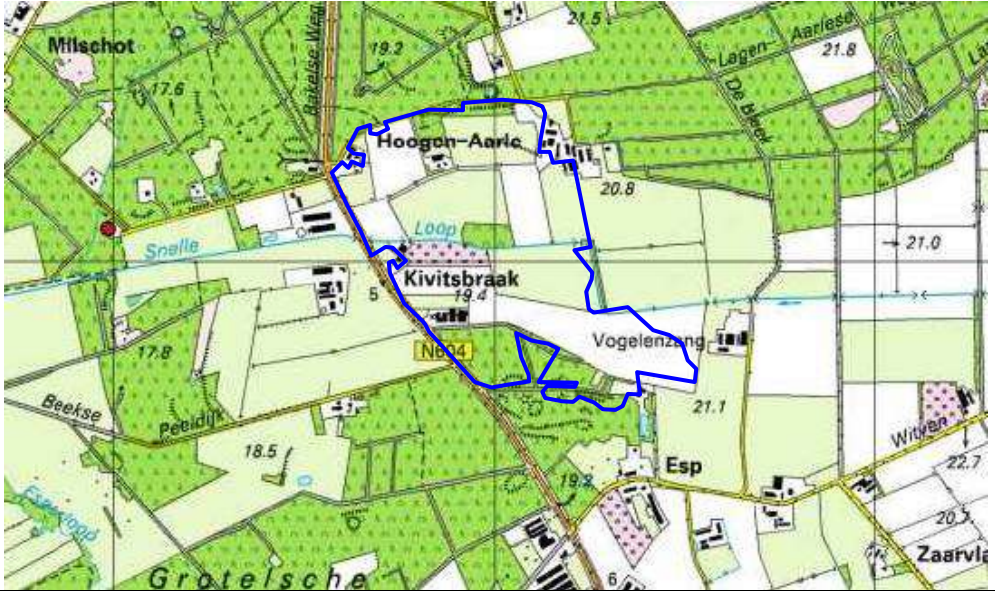


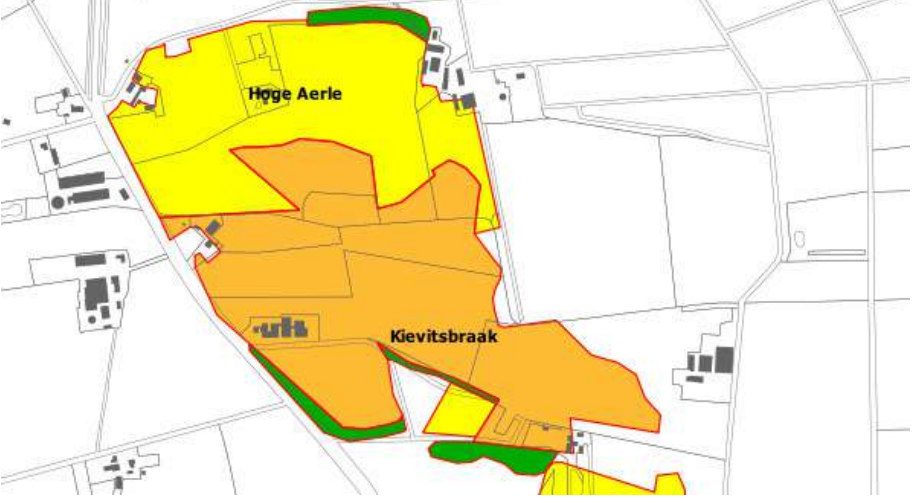
Foto's



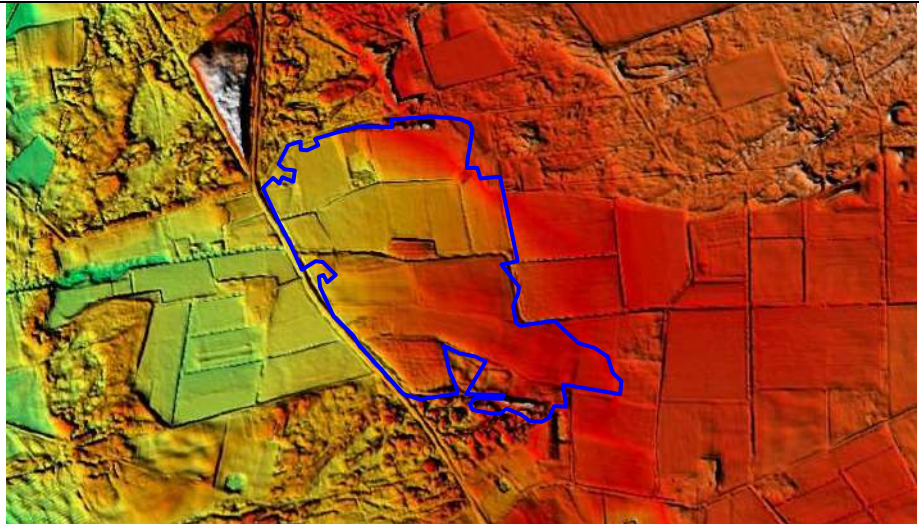


Akkercomplex Hoge Aarle / Kievitsbraak

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)	

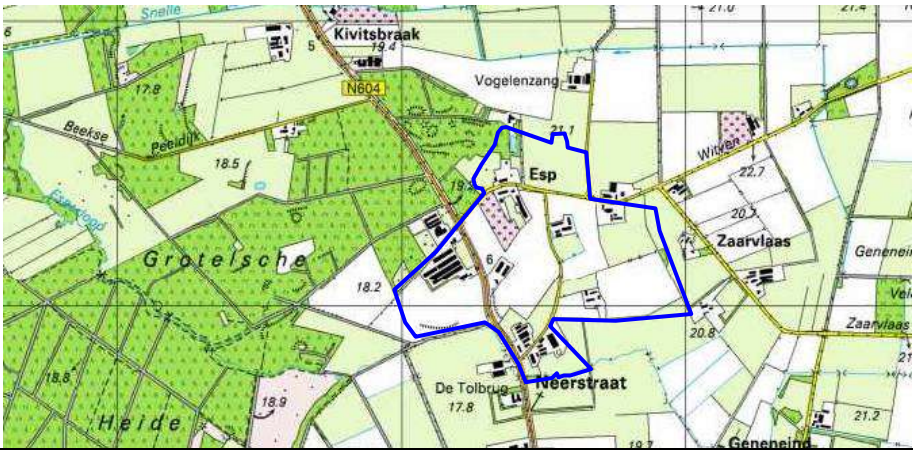
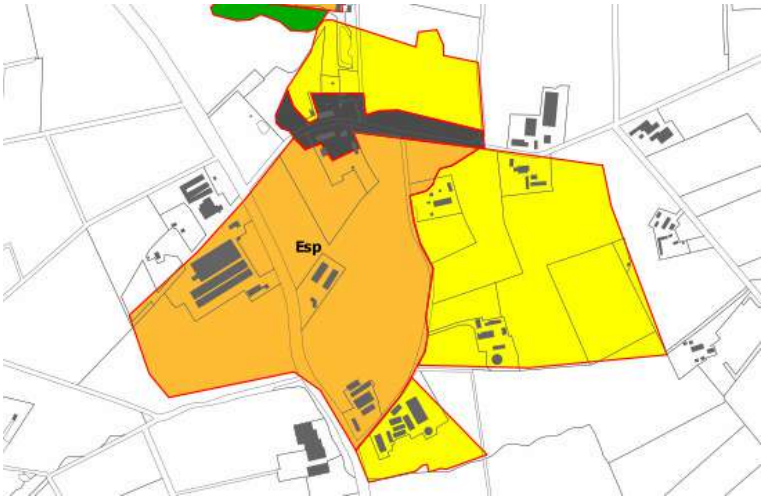
Hoogtekaart Nederland



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)	

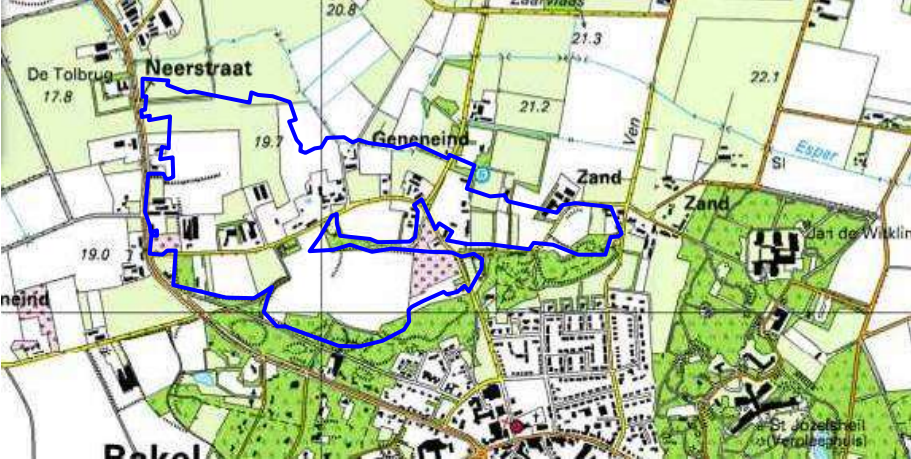
Hoogtekaart Nederland

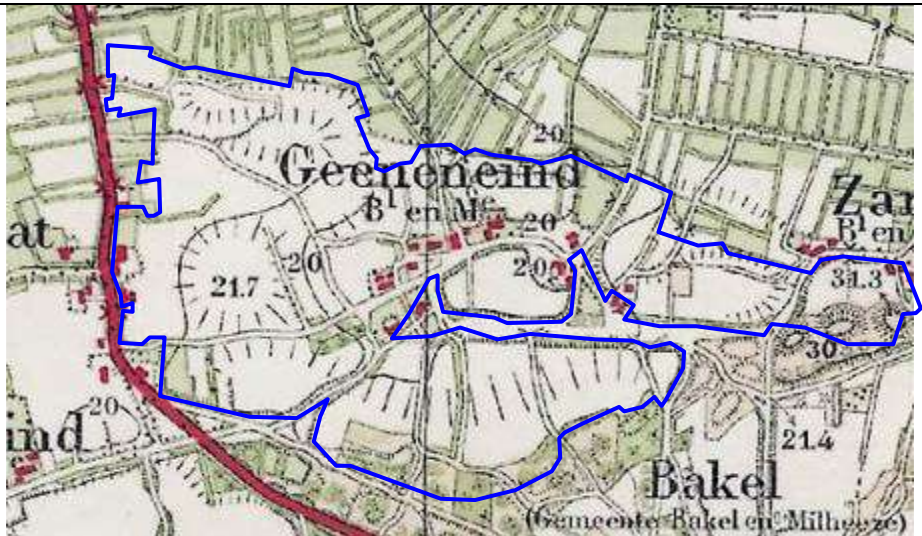
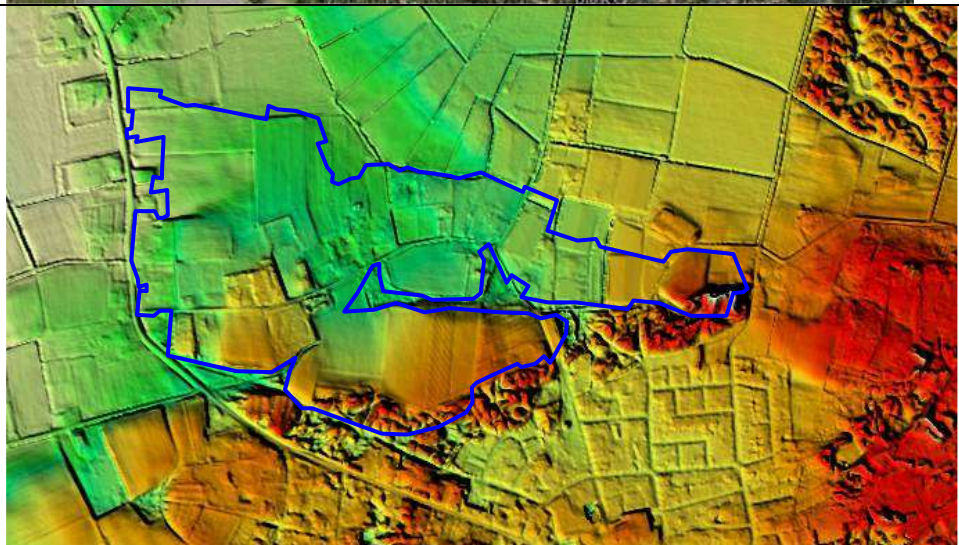


Foto's



Akkercomplex Geneneind

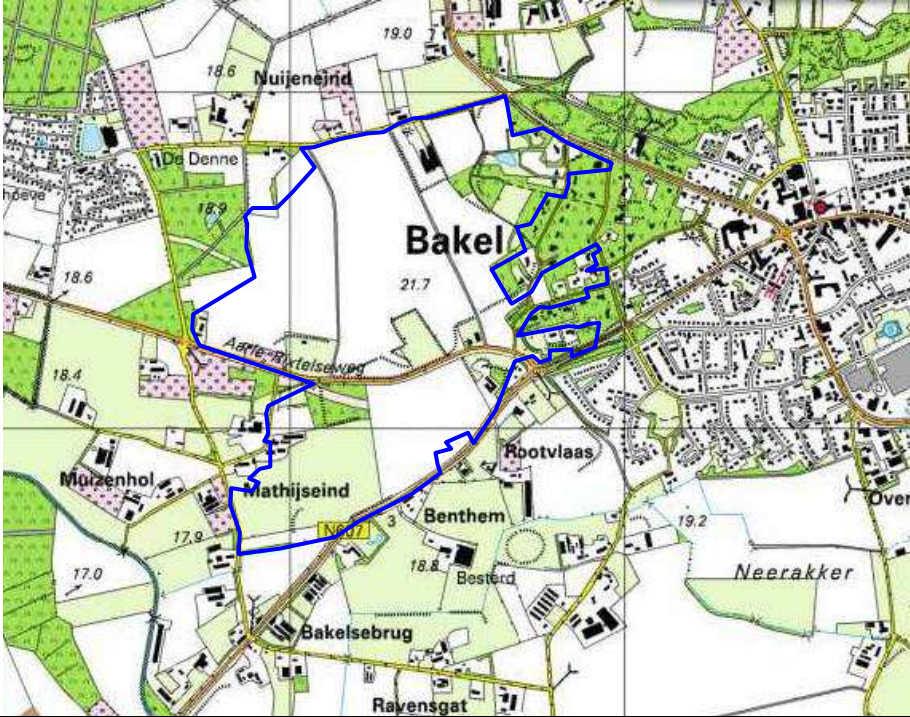
Toponiem	Geneneind
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied van Geneneind ligt ruwweg tussen de Peelrandbreuk, de Esperloop en het beboste duinengebied aan de noordrand van de dorpskom van Bakel. 
Omvang	56,3 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is momenteel nog steeds overwegend 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 duinengebied 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. 

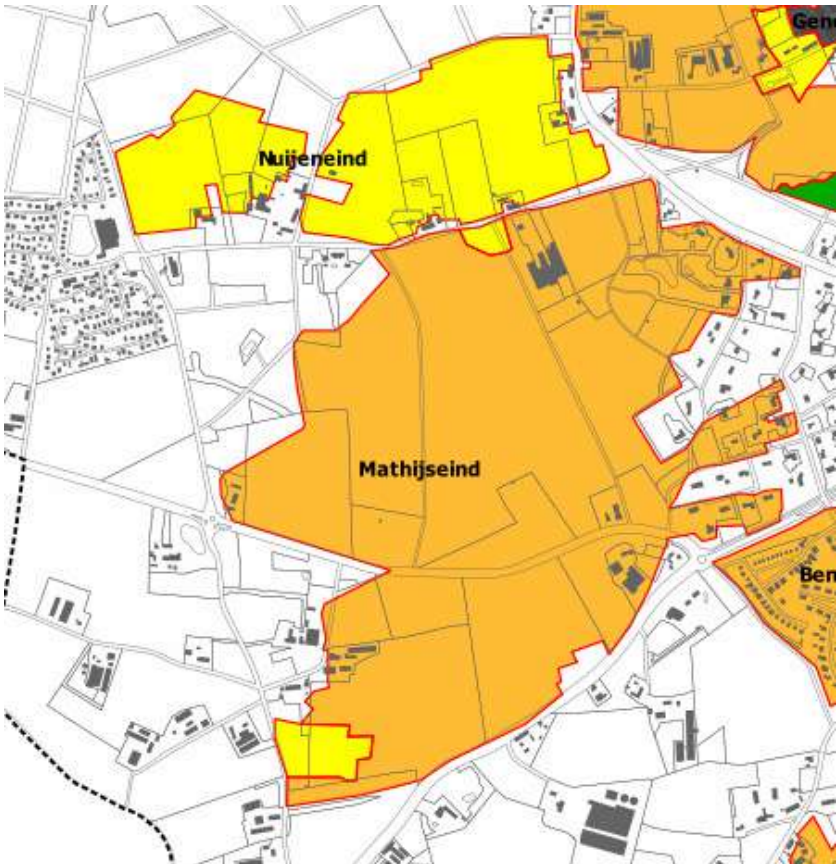
Bijzondere kenmerken	• Zeer gave ruimtelijke hoofdstructuur van voormalige huisakkers met verspreide bewoning • aanwezigheid van steilranden en holle wegen • duidelijke omlijning van de verschillende huisakkers • aan de westkant en de zuidkant loopt de oude doorgaande route van Bakel naar Gemert. De 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

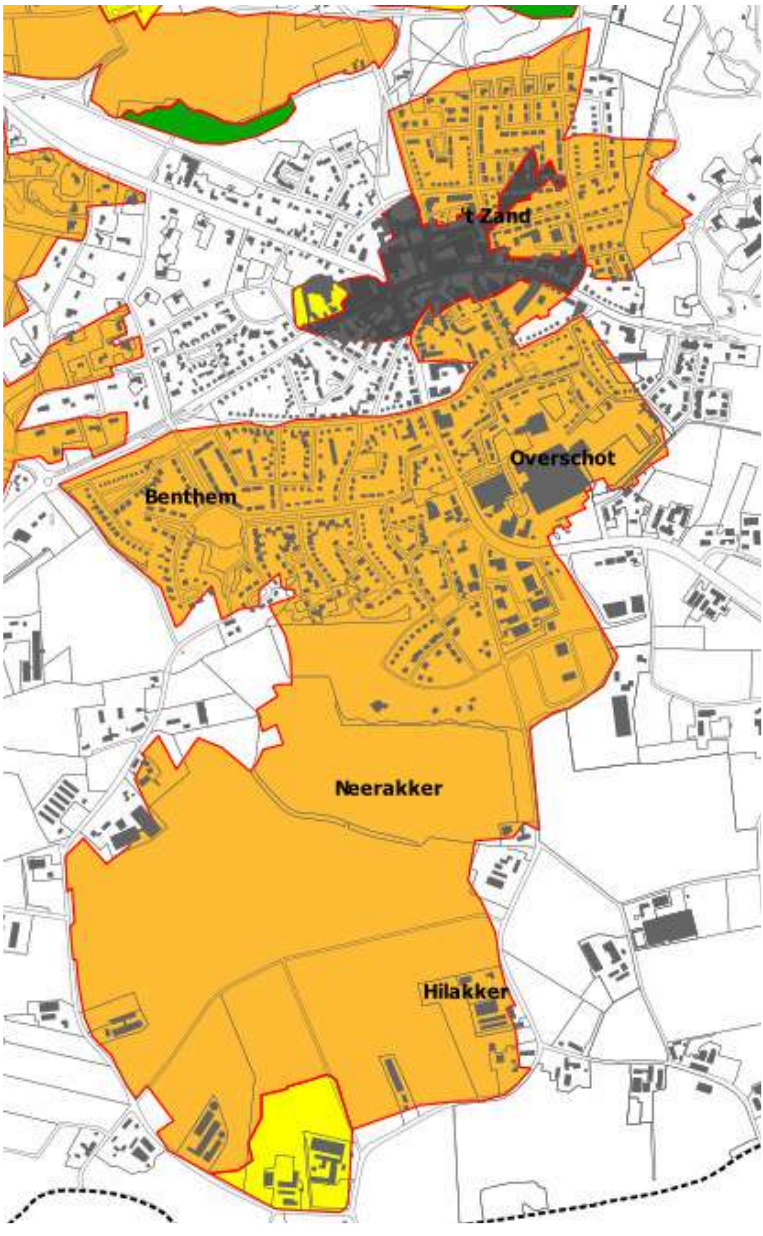
Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	
Hoogtekaart Nederland	

Foto's

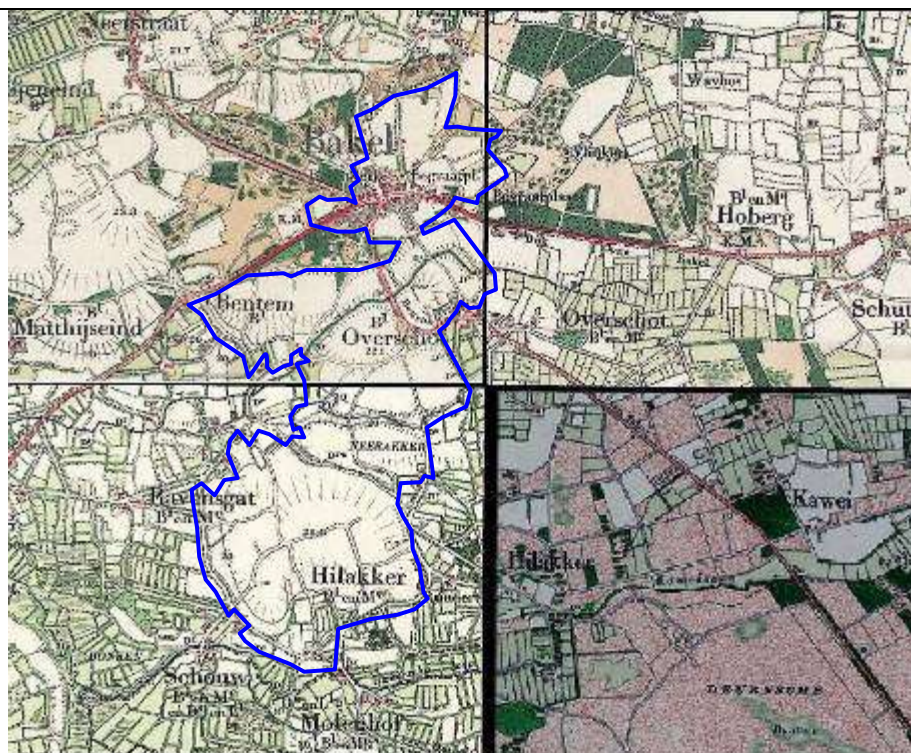


Akkercomplex Bakel-Dorp / Helling / Overschot / Neerakker / Hilakker

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 Bentem, 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.

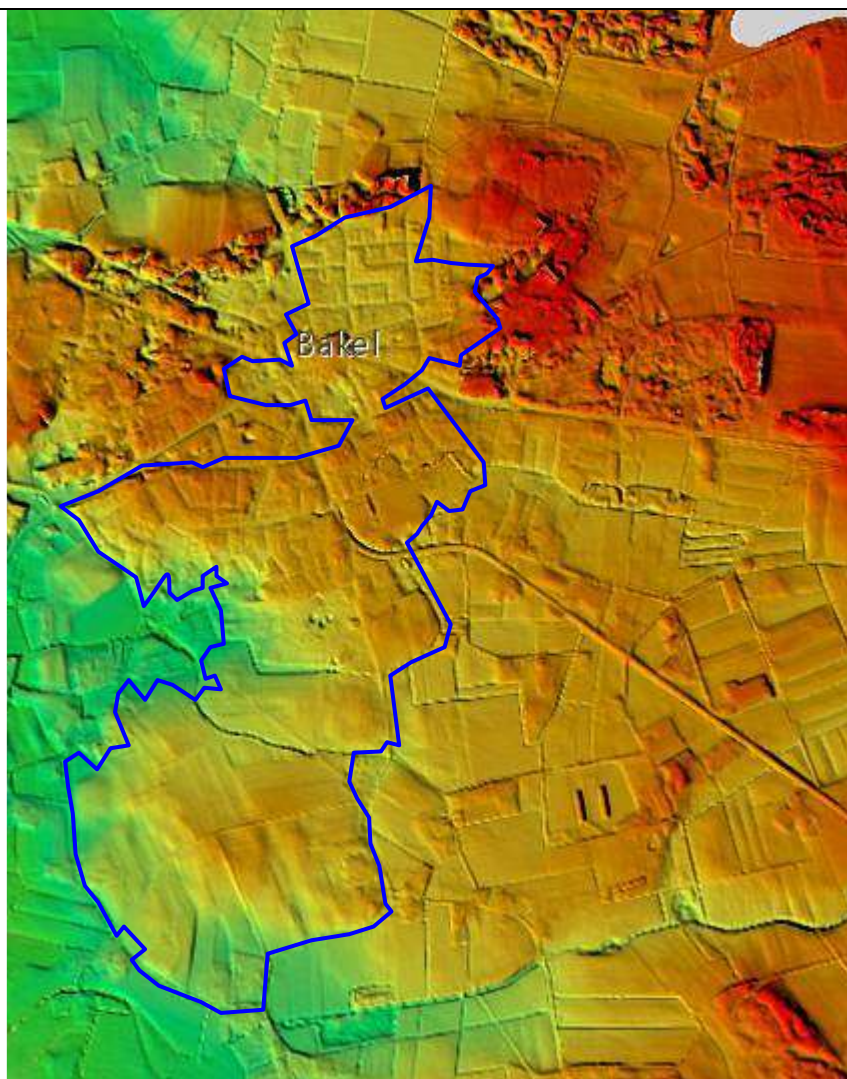
Uitsnede historische kaart ca.
1900



Luchtfoto (Google Maps)



Hoogtekaart Nederland

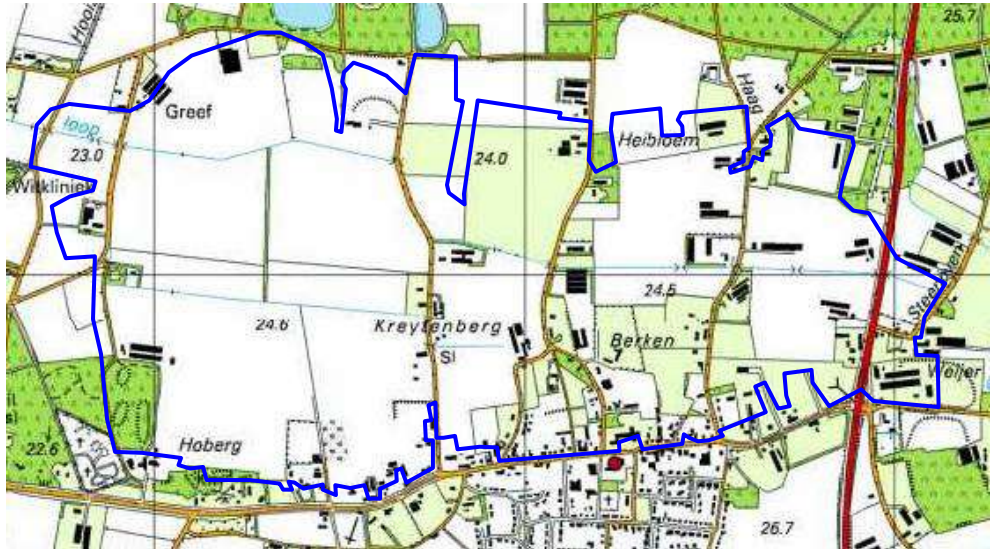


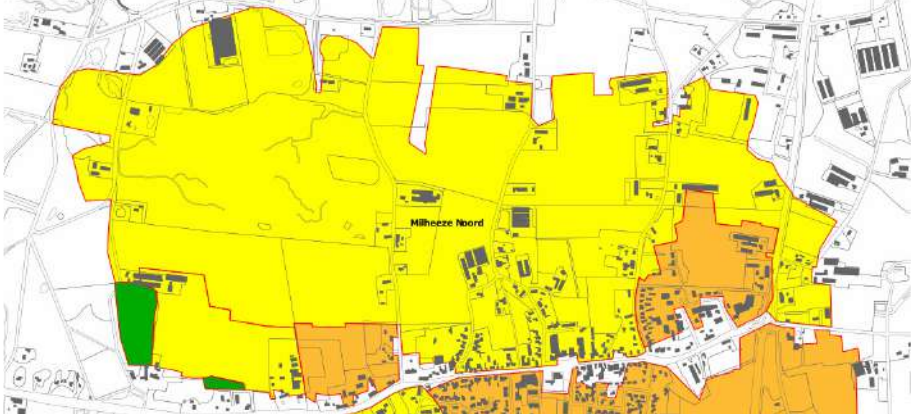
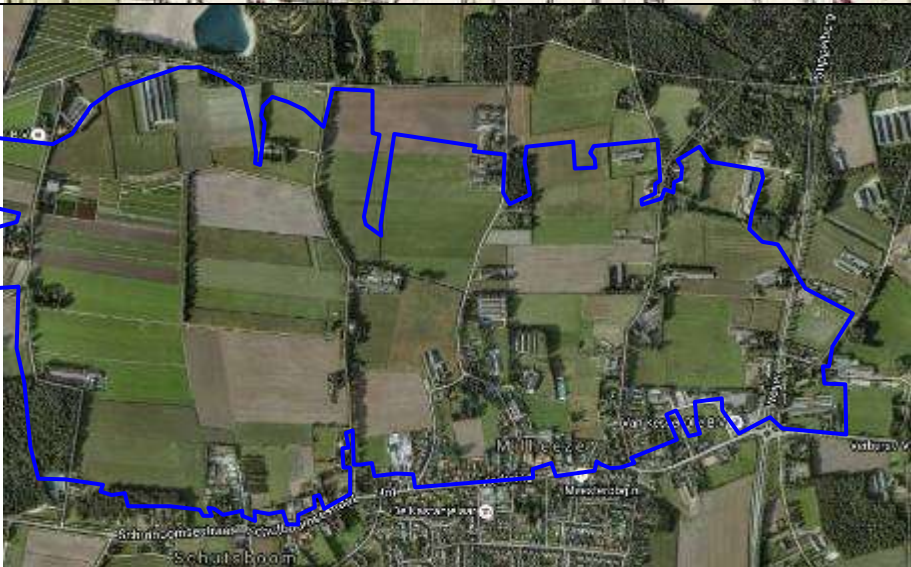
Foto's

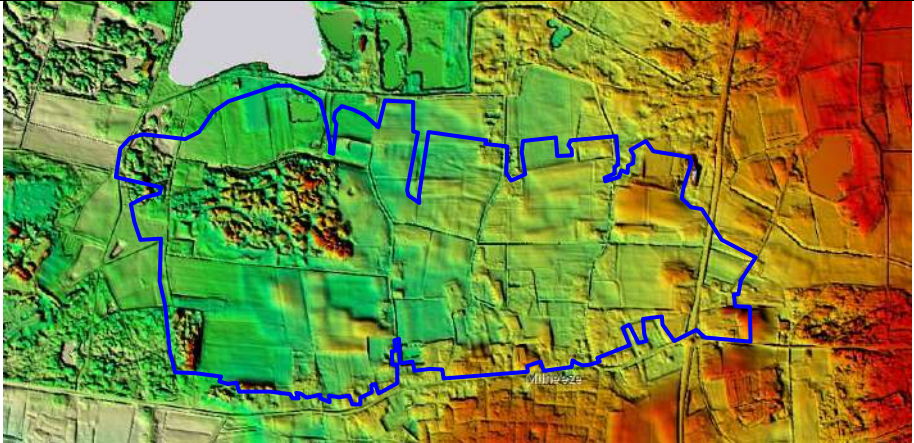




Akkercomplex Milheeze Noord

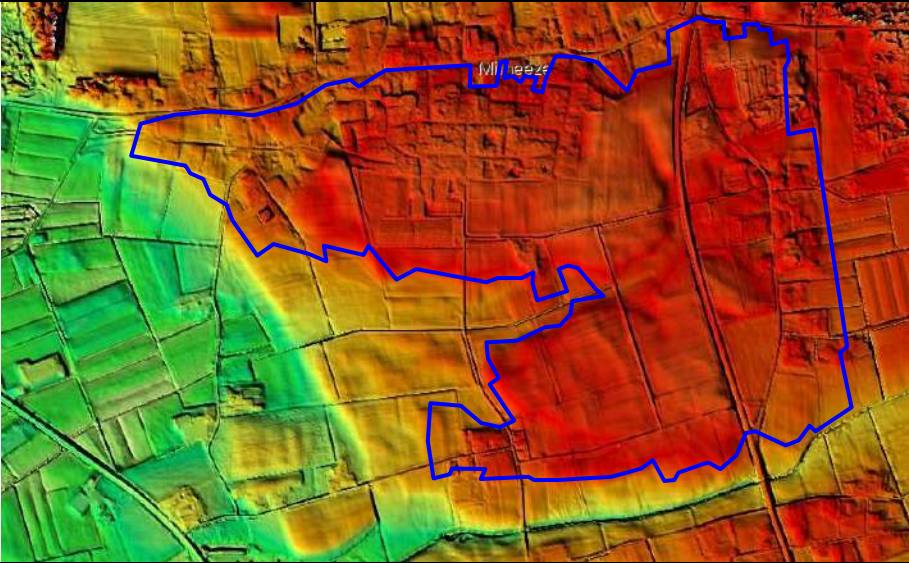
Toponiem	Milheeze Noord
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied Milheeze Noord is het gebied ten noorden van de wegen Hof-Kerkeind-Milheesestraat-Peeldijk. In het noorden wordt dit akkergebied begrensd door een oude ontginningsgrens van Haag via Heibloem naar Hekker, grotendeels 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, Weiher (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 	

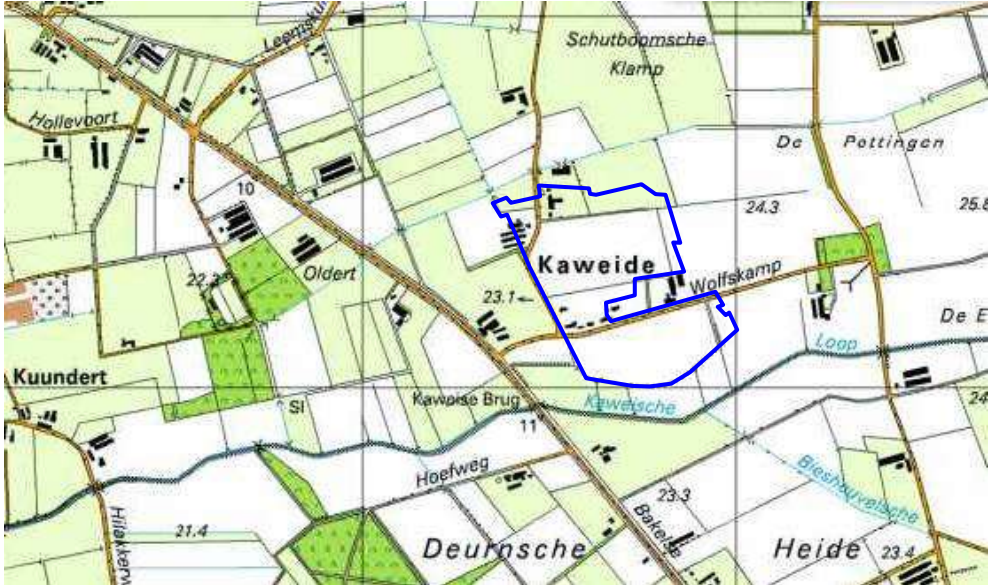
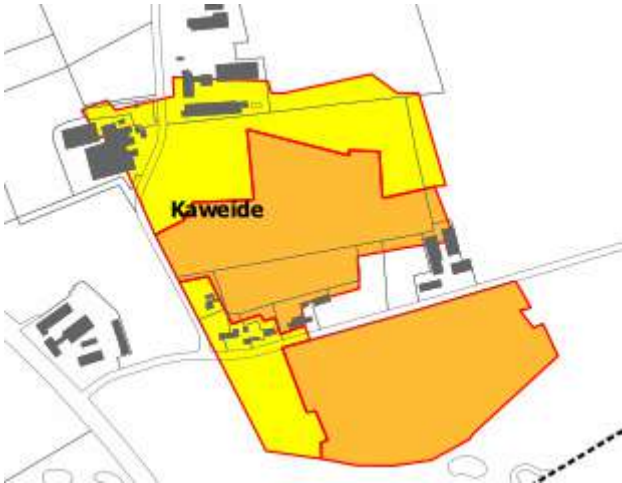
Akkercomplex Milheeze Zuid / Pottingen

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.

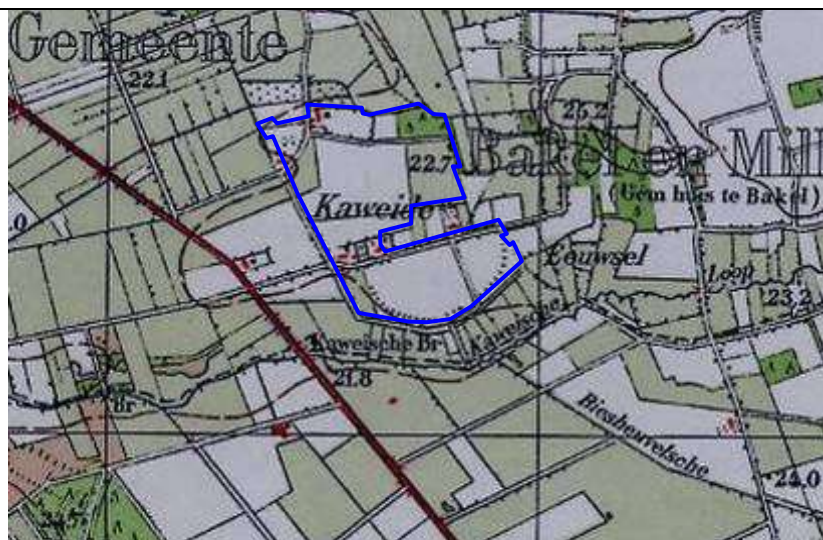
Luchtfoto (Google Maps)	
Hoogtekaart Nederland	
Foto's 	



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



Bijlage 6 Staat van Horeca-activiteiten

Categorie I: “aan detailhandelsfunctie verwante lichte horeca”

Categorie 'lichte horeca':

bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend en in hoofdzaak etenswaren en maaltijden verstrekken. Zij veroorzaken hierdoor slechts beperkte hinder voor omwonenden. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in rustige woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden vindt mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats.

'Detailhandelsfunctie verwante horeca':

qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen:

- a. Broodjeszaak
- b. Cafetaria
- c. Croissanterie
- d. Koffiebar
- e. Lunchroom
- f. Ijssalon
- g. Snackbar
- h. Tearoom

Categorie II: “overige lichte horeca”

Categorie 'lichte horeca':

bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend en in hoofdzaak etenswaren en maaltijden verstrekken. Zij veroorzaken hierdoor slechts beperkte hinder voor omwonenden. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in rustige woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden vindt mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats.

Overige 'lichte horeca':

restaurants (zonder bezorg- of afhaalservice) en dergelijke m.u.v. de mogelijkheid van overnachting(en). Bij deze categorie dient een afweging plaats te vinden ten aanzien van overlast voor omwonenden en de aanwezigheid van parkeergelegenheid:

- a. Bistro (zonder bezorg- of afhaalservice);
- b. Restaurant (zonder bezorg- of afhaalservice);
- c. Kleinschalige verhuur van ruimten voor andere doeleinden of activiteiten dan het gebruik voor bijeenkomsten zoals dance-evenementen en bijeenkomsten van persoonlijke aard, zoals bruiloften en partijen.

Categorie III: “Middelzware horeca”

Categorie 'middelzware horeca':

bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend ook deels 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen:

- a. Bar
- b. Bierhuis
- c. Biljartcentrum
- d. Café
- e. Proeflokaal
- f. Dansschool

Categorie IV: “Zware horeca”

Categorie 'zware horeca':

bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast). Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden:

- a. Dancing
- b. Discotheek
- c. Nachtclub
- d. Partycentrum, waaronder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek en/of dansevenementen.

Bijlage 7 Rapport 'Gereedschapskist'



GEREEDSCHAPSKIST GEMEENTE GEMERT-BAKEL
EEN ZOEKTOCHT NAAR EEN STREEKGEBONDEN EIGENTIJDSE ARCHITECTUUR

IN OPDRACHT VAN DE GEMEENTE GEMERT-BAKEL
AARLE-RIXTEL | 7 FEBRUARI 2006

Deze publicatie is opgesteld in opdracht van de gemeente
Gemert-Bakel door:

De Loods Architecten- en Adviesbureau
Bosscheweg 16
5735 GV Aarle-Rixtel

T (0492) 38 67 00

F (0492) 38 69 05

E bureau@deloods.nl

W <http://www.deloods.nl>



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

- Opgave
- Recente ontwikkelingen nieuwbouw
- Casestudy 'de Mortel'

2. CONTEXT

- Betekenis van de plek
- Zoeken naar een streekgebonden eigentijdse architectuur
- Afbouw dorpsranden
- Landschap & bebouwing
- Wonen op het erf
- Boerderij typologie

3. CONCEPT

- Draggers van het plan
- Eigentijdse vertaling
- Traditioneel

4. GEREEDSCHAP

- Wonen op het erf
- Dakvormen
- Detaillering & elementen

5. PROCES

- Hoe nu verder?
 - Loting
 - Architectenkeuze
 - Ontwerp
 - Bouw & beheer
 - Pilot-project
-
- Literatuur
 - Appendix: referentiebeelden eigentijdse vertalingen



^ recente nieuwbouw Gemeente Gemert-Bakel



1. INLEIDING

Opgave

De Gemeente Gemert-Bakel heeft voor de dorpsranden van de kernen de Mortel, De Rips en Milheeze stedenbouwkundige plannen ontwikkeld voor kleinschalige uitbreidingen met woningbouw. Bij deze plannen is gestreefd om op een vanzelfsprekende wijze een overgang te maken naar het veelal wijdse omliggende landschap vanuit de dorpskern en andersom. Het is nu de wens van de Gemeente Gemert-Bakel om voor deze woningbouw een samenhangende architectonische kwaliteit te bewerkstelligen die verankerd is in de omgeving en recht doet aan de identiteit van Gemert en haar kernen.

In dat kader heeft de Gemeente Gemert-Bakel de Loods, Architecten- en adviesbureau te Aarle-Rixtel opdracht gegeven een onderzoek te verrichten naar specifieke cultuurhistorische gebiedskenmerken in de regio die een inspiratiebron kunnen zijn om op een eigentijdse wijze de toekomstige woonbebouwing en woonomgeving vorm te geven: zonder verleden heeft het heden geen toekomst.

Het onderzoek dient bij te dragen aan het tot stand brengen van herkenbare en karakteristieke woonmilieus in het buitengebied die refereren aan de historische identiteit en aansluiten op de hedendaagse wensen en behoeften van bewoners. Daarvoor heeft De Loods een 'gereedschapskist' samengesteld waarmee architecten en opdrachtgevers aan de slag kunnen om de opgave tegemoet te treden.

Bij het samenstellen van deze gereedschapskist is een bepaalde werkwijze gevolgd. Vanuit een inventarisatie en analyse van de

specifieke situatie zoals we die in de kernen aantreffen zijn de onderdelen of thema's samengesteld voor deze gereedschapskist. Van deze onderdelen zijn de karakteristieke kenmerken in beelden vastgelegd en vertaald naar inspiratiebronnen voor de opgave.

Het is aan de architecten om daarmee door te gaan en niet alleen te putten uit de aangereikte bronnen maar deze ter discussie te stellen. Een ontwerphouding met engagement die het ontstaan van de 'gereedschapskist' achterhaalt, waardoor ze vatbaar wordt voor herinterpretaties ten dienste van de plek en het doel van de opgave.

Recente ontwikkelingen nieuwbouw

Niet alleen binnen de grenzen van de Gemeente Gemert-Bakel, maar in heel Nederland zien we momenteel twee ontwikkelingen.

Enerzijds zien we een sterk historiserende architectuur oprukken, gevoed door een hang naar nostalgie. Vaak worden daarbij klassieke details geïmiteerd die hun oorsprong aan een hele andere tijd en plek ontleen en niet aan het landelijk gebied waarin de nieuwbouw wordt gebouwd.

Anderzijds zien we het seriematige bouwen, het zichtbaar naast elkaar zetten van identieke eenheden, dat afbreuk doet aan het landelijke karakter dat juist wordt gekenschetst door het eenmalige en de rijke verscheidenheid die dat oplevert. De seriebouw en de veelal standaard gebruikte woningtypologie van twee-onder-een kappers refereren op geen enkele manier aan de boerderijbouw.

1. INLEIDING

Casestudy 'de Mortel'

De Gemeente heeft voor de twee kernen de Mortel en Milheeze bestemmingsplannen in voorbereiding voor het afbouwen van de dorpsranden. Het plangebied in de Mortel vormt de eerste uitbreidingslocatie. Omdat alle elementen hier aanwezig zijn, is deze locatie bij uitstek geschikt als casestudy.

Het landschap aan de westrand is van bijzondere waarde dankzij de aanwezigheid van monumentale boerderijen en bolle akkers. Om die reden is het van cruciaal belang dat de dorpsrand hier op gepaste wijze wordt vormgegeven, zodat landschap en dorpsbebouwing harmonieus in elkaar overvloeien.

In deze case-studie wordt een werkwijze ontwikkeld waarvan wij denken dat die ook van toepassing kan zijn voor de plangebieden in Milheeze. Wel dient nog getoetst te worden of de inspiratiebronnen specifiek kunnen voor Milheeze vanwege andere karakteristieke kenmerken voor deze kern met haar plangebied en omgeving dan voor de kern de Mortel.

- > voorlopig stedenbouwkundig plan de Mortel
- < definitief stedenbouwkundig plan de Mortel: deellocatie Vraant





^ omgeving plangebied: bestaande dorpsrand



^ omgeving plangebied: agrarisch landschap

2. CONTEXT

De betekenis van de plek

Deze opgave start met het zoeken naar aanknopingspunten die de context biedt. Wat maakt deze plaats bijzonder, wat is de betekenis van de plek? Het is belangrijk om hier op te merken dat deze zoektocht iedere keer weer anders is en nauw samenhangt met de vraag die de opgave stelt. De belangrijkste factor echter in dit zoeken is de rol van de architect zelf.

'De geest van een plek is eigenlijk de ingesteldheid te willen ontdekken welke condities er liggen. En vergeet dat het nooit alleen maar het meetbare is dat je zal realiseren... Je brengt zelf wat mee, namelijk de potentie om te kunnen ontdekken.'

bOb van Reeth (Uit: Architectuur is niet interessant, 1995)

Het vereist veel geduld en energie van de architect om de geest van de plek zich meester te maken. In een samenleving die ons continu met beelden probeert te verleiden, ons niet langer uitdaagt om zelf na te denken, is de kunst van het waarnemen allang geen vanzelfsprekendheid meer.

'Om te luisteren naar een plek moet je zowel stilstaan als stilzijn – en beide lijken aardig in diskrediet te zijn geraakt. In een wereld waar de snelle beweging overheerst, is stilstaan zeldzaam en weinig gewaardeerd.'

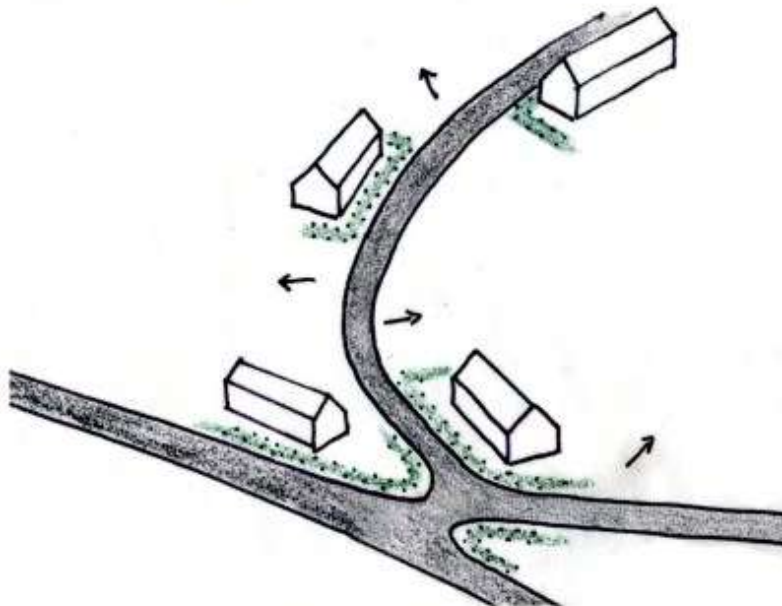
Willem Koerse (Uit: Architectuur is niet interessant, 1995)

De nadruk die wordt gelegd op het belang van plaats moet ook gezien worden als een tegenreactie op die toenemende plaatsloosheid. Een zoektocht naar datgene wat wij als typisch lokaal zouden beschouwen of verbonden is met een specifieke plek, kan als een uitdaging worden gezien voor de hedendaagse architect.

Zoeken naar een streekgebonden eigentijdse architectuur

Een van de charmes van het dorp is dat ieder huis net even of juist totaal anders is dan dat van zijn buurman. In het dorp heerst de smaak van het eenmalige. Om aan die smaak tegemoet te komen dient de stedenbouwkundig ontwerper verkavelingen met een maximum aan variatie te ontwerpen voor wat betreft ligging en type van de huizen en aan de architect is het vervolgens de taak om dit gegeven om te zetten in werkelijke en zichtbare verschillen.

'In dorpen werd gebouwd volgens regionale tradities en met een assortiment van kleuren en materialen, dat door schaarste beperkt was. Dat zorgde voor een onnadrukkelijke samenhang tussen al die op zichzelf staande gebouwen. Het naoorlogse bouwen heeft regionale kenmerken naar de achtergrond verdrongen en ook in dorpen de herhaling van algemene types er voor in de plaats gesteld. Veelbelovende aanzetten uit de vooroorlogse tijd raakten in vergetelheid. Regionale architectuur staat in Nederland nog steeds in de kinderschoenen. De moderne architect staat argwanend tegenover traditie, alsof die onverenigbaar is met verandering en vernieuwing. Hij heeft niets te bieden aan particuliere opdrachtgevers die juist hunkeren



^ relatie landschap + bebouwing

- agrarisch landschap als drager (bolle akkers)
- lintbebouwing met bomenrijen langs de straat
- beukenhaag als begrenzing (erfafscheiding)
als begeleiding straat
als overgang tussen openbaar en privé
als karakteristiek verbindend element
- boerderij als object in het landschap
typologie langgevelboerderij
toegang via poort in de haag
omringd met kiezel en gecementeerde plint
- zichtlijnen tussen boerderijen naar landschap

2. CONTEXT

naar continuïteit met het verleden. Zij vallen voor de wolfskap of de houten topgevel van een cataloguswoning en stellen zich tevreden met brave imitaties die meestal neerkomen op slechte namaak. Laten architecten zich wagen aan vrijmoedige of desnoods stoutmoedige interpretatie van regionale bouwtradities. Dat is veel spannender. Het levert missers op maar ook leukere resultaten.'

(Uit: Dorp als daad – bouwstenen voor dorpen uit het oosten)

Afbouw dorpsranden

Wanneer men zich door het landschap beweegt en een dorp nadert, wordt de eerste kennismaking met dit dorp gevormd door het silhouet van de dorpsrand. De contouren die zich aftekenen tegen de horizon bestaan uit een combinatie van bebouwing én beplanting, met de kerktoren die daar weer boven uitsteekt. Dit silhouet maakt onderdeel uit van het collectieve geheugen en bepaalt het gezicht van het dorp. De leesbare ligging in het landschap is daarom van groot belang en bij toekomstige ontwikkelingen dient daarmee rekening te worden gehouden.

In het verleden zijn vaak door eerdere dorpsuitbreidingen deze randen al behoorlijk aangetast. Wanneer bomen ontbreken verschijnt de bebouwing vaak kaal aan de horizon wat een bevreemdende ervaring bij de toeschouwer teweeg brengt. Bebouwing dringt zich plotseling op de voorgrond en is niet langer verweven met het landschap en de beplanting zoals dat in een dorpse structuur oorspronkelijk het geval was.

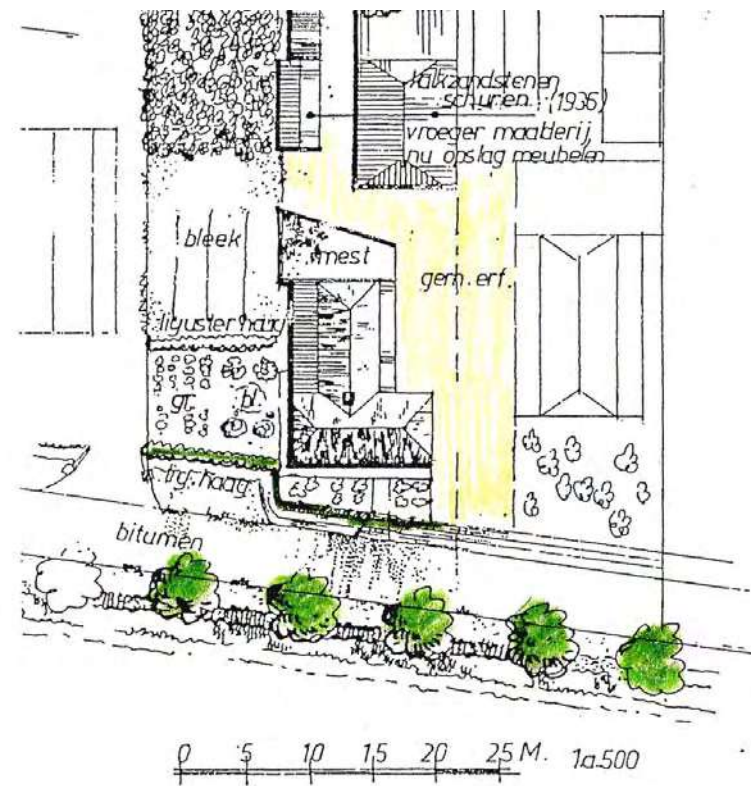
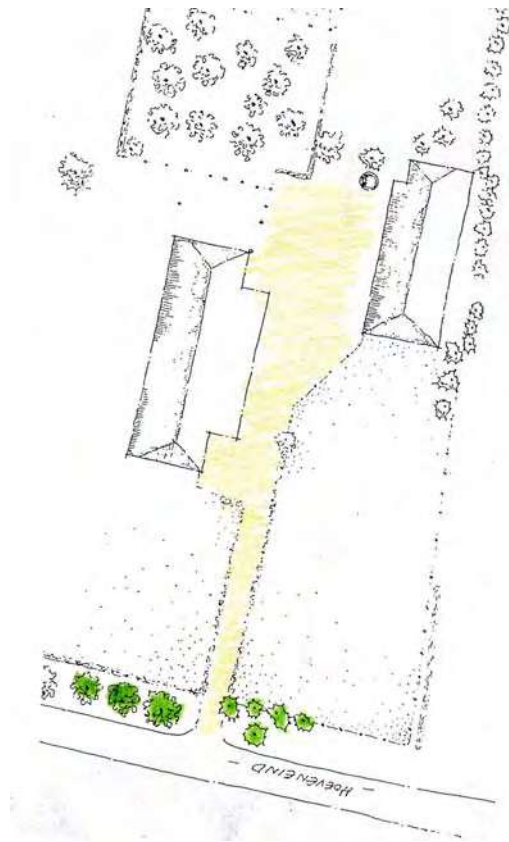
Beschouw toekomstige ontwikkelingen niet als een noodzakelijk kwaad, maar grijp deze kansen aan om de kwaliteit van de dorpsranden te verbeteren. De wens nu is dan ook om deze op gepaste wijze af te bouwen zodat de overgang tussen bebouwing en landschap als meer vanzelfsprekend wordt ervaren.

Landschap & bebouwing

Kerktorens, schoorstenen en boerderijen domineerden eens het Brabantse land. Veel van deze gebouwen zijn helaas al verdwenen. Uit onderzoek is gebleken dat bijna 40% van de cultuurhistorisch waardevolle Brabantse boerderijen de afgelopen 15 jaar is gesloopt.

De bebouwing op het platteland bestaat uit boerderijen, grote bouwvolumes, die als objecten in het landschap fungeren, waarbij het landschap als drager kan worden gezien. Dit is hét fundamentele verschil tussen de stad en het dorp. In de stad is de bebouwing dominant, op het platteland het (agrarisch) landschap. Een dorp bestaat niet zonder, het is er in gebouwd en ervan doordrongen. De bodemvorm of geomorfologie ligt aan de basis van de dorpsstructuur. Een dorp behoort met nabije, vormverwante nederzettingen tot een streek. Tot voor kort volgde het dorp de ontwikkelingen in de landbouw. Het dorp van nu ligt in een landschap dat door ruilverkavelingen visueel en ecologisch is verarmd. Als zulke dorpen groeien is het zaak ze te voorzien van een landschap dat bij ze past.

Het agrarische landschap wordt verder gekenmerkt door een open bebouwingsstructuur, waardoor zichtlijnen vanaf de straat ontstaan



^ inrichting boerenerf

2. CONTEXT

gericht op het landschap. Het Brabantse platteland bestaat veelal uit lintbebouwing. Straten zijn aan weerszijden voorzien van monumentale bomenrijen die van gehucht naar gehucht, of van boerderij naar boerderij lopen en hangen nauw samen met de aanwezige verkavelingstructuur.

Specifiek voor het agrarische landschap van de Gemeente Gemert-Bakel zijn de zogenaamde bolle akkers, die zijn ontstaan door de plaggenlandbouw. Ze zijn zo hoog geworden doordat er soms wel meer dan duizend jaar mest vermengd met heideplaggen op de akkers van de dekzandruggen is opgebracht. De bolle akkers van Bakel, Milheeze en de Mortel worden tot de mooiste van Nederland gerekend. Het bol houden van de bolle akkers is een voorwaarde bij de verdere ontwikkeling van dit gebied.

Wonen op het erf

Verder van de kern van het dorp, aan de randen, is het dorp een deel van het landschap. Hier zien we de overgang van het dorp naar het landelijk gebied en andersom. Daar waar de karakteristieken van het dorp en die van het landschap samenkomen. Er is openheid. De landschappelijke elementen verweven zich met het erf waarop wordt gewoond. De scheiding tussen privé en openbaar is er niet zo strikt. Men kijkt vanaf de openbare ruimte vaak zo in het privé domein. Naast de vanzelfsprekende gerichtheid op de straat is er tegelijk een duidelijke 'achterom'.

Het wonen op het erf is uitgangspunt bij de ordening van de bebouwing en de inrichting van het erf. Karakteristieke landschappelijke elementen

spelen daarbij een rol zoals hagen, grote bomen waaronder eiken, beuken, linden en kastanjes en vruchtbomen in de achtertuin. Ook de bestrating maakt er deel van uit.

Naast het private deel van het erf is er ook een meer gemeenschappelijk deel, dat zich bevindt op de grens van privé en de openbare straat. Dit collectieve woondomein van het erf wordt door de aanwonenden ingericht en beheerd onder verantwoordelijkheid van een daartoe geëigende organisatie van bewoners.

Boerderij typologie

In historische boerderijen met hun erven en bijgebouwen speelden zich vele generaties lang het leven en werken af van een groot deel van de Nederlandse bevolking. Boerderijen maken daarmee een belangrijk deel uit van ons cultureel erfgoed. Niet alleen vanwege de eigen, intrinsieke waarde (veel boerderijen zijn mooi of herbergen interessante bouwkundige constructies) maar ook vanwege de verbondenheid met het landschap. Door hun streekgebonden verschillen dragen de historische boerderijen in hoge mate bij aan de identiteit en de herkenbaarheid van de verschillende regio's.

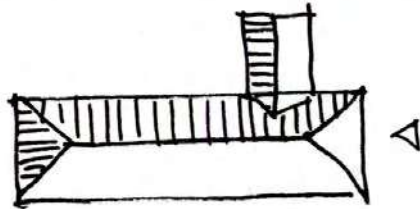
De heersende opvatting over Brabantse boerderijen is, dat de meest kenmerkende en meest oorspronkelijke Brabantse boerderij de zogenaamde langgevelboerderij is. Geven we onze ogen goed de kost dan kunnen we constateren dat er behalve langgevelboerderijen nog allerlei andere boerderijen voorkomen in onze regio.



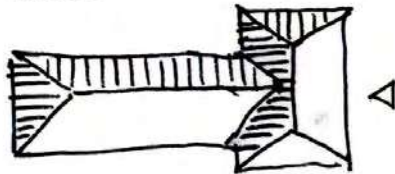
^ inrichting boerenerf: entree + oprit + garage

2. CONTEXT

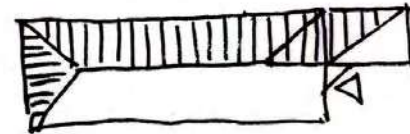
KRUKHUIS
UITBOUW IN 1 RICHTING



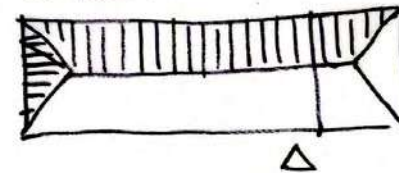
T-HUIS
UITBOUW IN 2 RICHTINGEN



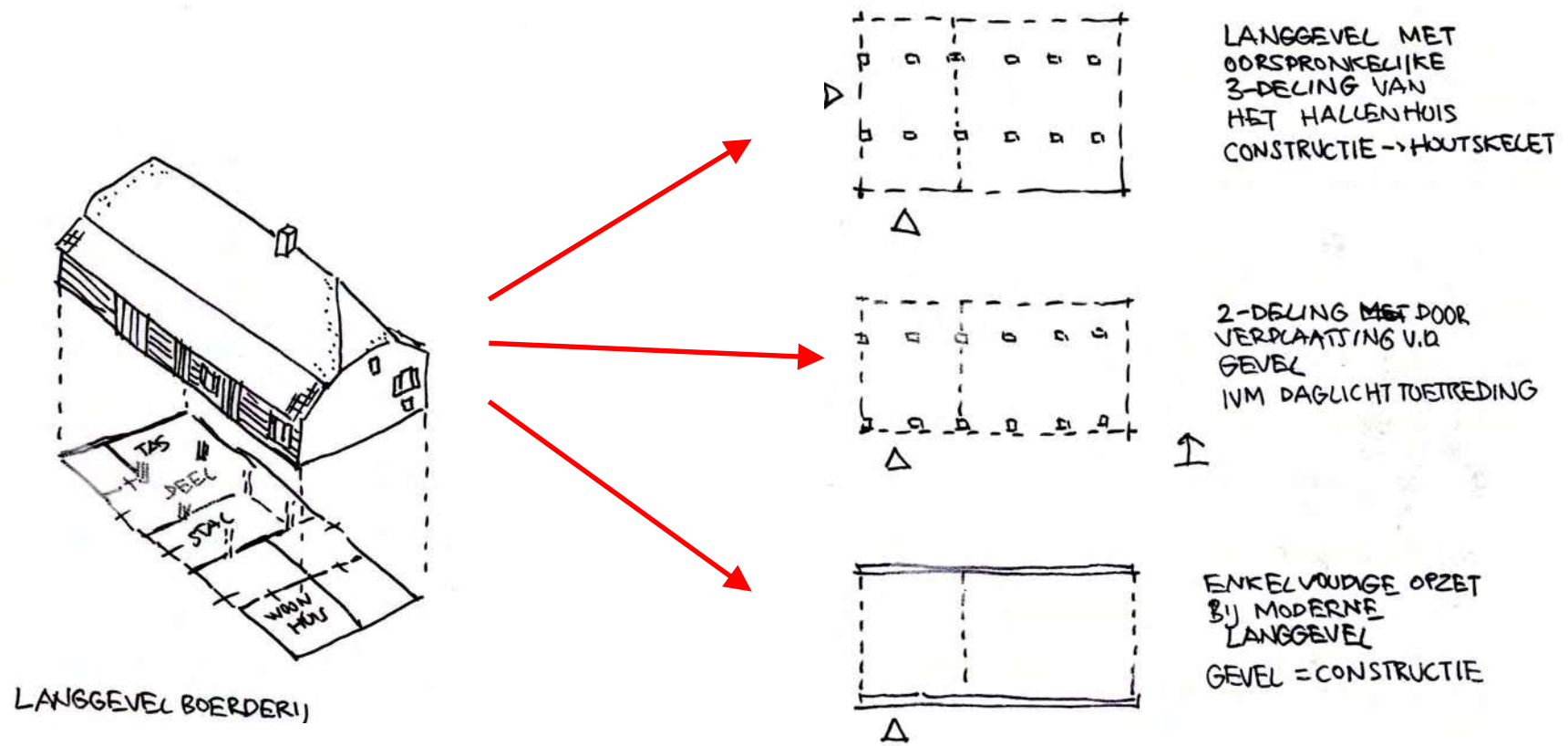
HOEKGEVEL (BOERDERIJ)
UITBOUW IN VOORWAARTSE RICHTING



LANGGEVEL (BOERDERIJ)
UITBOUW IN VOORWAARTSE RICHTING



^ boerderij typologie: bij behoefte aan meer ruimte werd uitgebouwd



^ boerderij typologie: transformatie van plattegrond

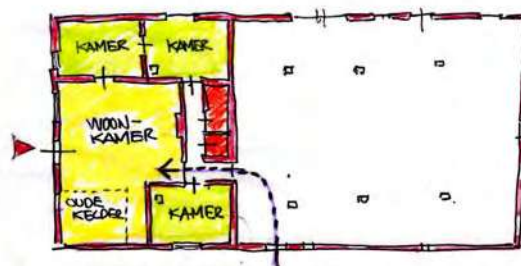
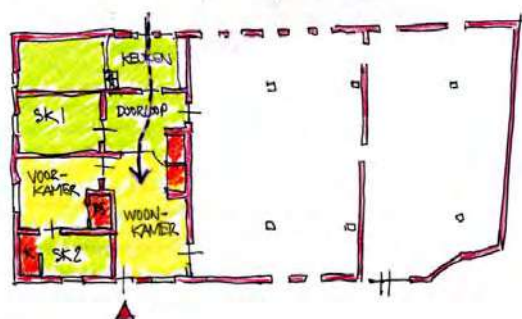
2. CONTEXT

De eerste langgevelboerderijen kenden nog vaak een aantal eigenschappen van het oude hallenhuis. De oudste langgevels werden gebouwd op basis van ankerbalkgebinten, waarop het dak rustte. Het dak was veelal een schilddak. De korte gevels waren niet hoger dan de hoogte van de dakvorm en ze werden afgedekt door schildjes of wolfseinden. De moderne varianten van de langgevelboerderij, die in de eerste helft van de 20ste eeuw werden gebouwd, hebben een aantal wijzigingen ondergaan. De schilddaken verdwenen. De korte gevels werden tot de nok opgemetseld tot topgevels. Het dak werd niet meer met riet of stro gedekt, maar met pannen. Een andere wijziging is aan de buitenkant niet zichtbaar, maar constructief wel een grote verandering. Er werden geen ankerbalkgebinten meer gebruikt, maar kapspanten rusten rechtstreeks op de stenen zijgevels. De zijbeuken kwamen daarmee te vervallen en de hele boerderij kreeg zodoende in plaats van de oude driebeukige indeling een plattegrond met een enkelvoudige opzet. Deze vorm is goed te herkennen aan de hoge zijgevels, waarin de grote schuurdeuren een plaats konden vinden. Boerderijen van dit moderne langgeveltype komen in Gemert en Bakel voor vanaf ongeveer 1900. De meeste nu nog bestaande langgevelboerderijen hebben dit uiterlijk.

Een variant ontstond vanaf 1925. Toen deed de Franse kap of mansardekap zijn intrede bij boerderijen. Het onderste deel van het dak verliep steiler dan het bovenste deel, waardoor de typische knik in het dak ontstond. Deze ontwikkeling zorgde voor een veel grotere inhoud van de ruimte onder het dak, die nodig was voor de opslag van de wintervoorraad van het benodigde hooi. De langgevelboerderij met

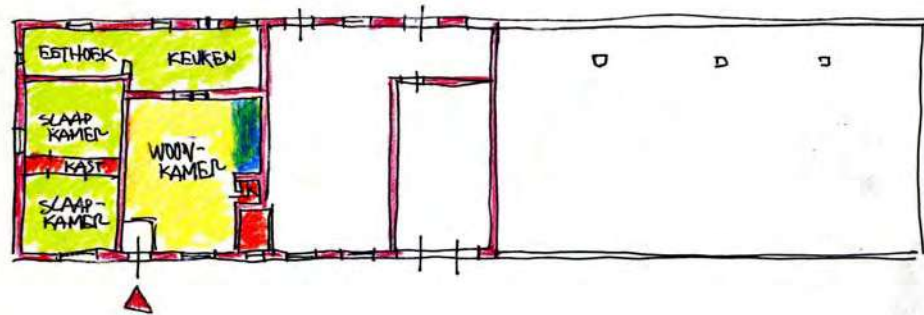
mansardekap vormde de laatste ontwikkeling binnen de traditie van dit type boerderij. Hoewel pas relatief laat tot ontwikkeling gekomen, heeft de langgevelboerderij in een sneltempo de andere boerderijtypen weten te verdringen. Pas na de tweede wereldoorlog is dit type boerderij op zijn beurt weer verdrongen door boerenbedrijven waarbij woonhuis en stal afzonderlijke gebouwen zijn.

Naast de traditionele boerderijvormen kent de gemeente Gemert-Bakel nog een groot aantal bijzondere boerenhuizen. Met name bij de ontginning van de Peel speelden mensen uit andere delen van het land een belangrijke rol. Zij brachten hun eigen boerderijtype mee. In het voormalig Peelgebied treffen we daarom minder langgevelboerderijen aan, maar wel Friese kop-romp-boerderijen naast allerlei andere overgangsvormen.



^ boerderij typologie: langgevel ontstaat na uitbreiding hallenhuus

2. CONTEXT



^ boerderij typologie: plattegrond langgevel met tweedeling



3. CONCEPT

Dragers van het plan

Welke elementen zijn noodzakelijk om tot een streekgebonden eigentijdse architectuur te komen die refereert aan de bestaande boerderijtypologie? In de opgave die nu voor ons ligt is het van belang om een tweetal ontwerpaspecten als drager van het plan te benoemen, namelijk: het wonen op het erf en de dakvorm.

Van een grote afstand is het silhouet bepalend: de grote bouwvolumes, los van elkaar gepositioneerd met zichtlijnen ertussen gericht op het achterliggende landschap en met elkaar verbonden door een meer gemeenschappelijke inrichting van het erf. Wanneer men de bebouwing nadert dient een nieuwe ervaring zich aan die door een rijke detaillering kan worden bewerkstelligd. Deze ontwerpaspecten dragen in die mate bij aan de visuele ervaring, dat het slagen van de opgave grotendeels afhangt hoe hiermee wordt omgesprongen.

Wanneer bijvoorbeeld wordt gekozen voor een sculpturale rieten dakvorm die een kloek volume in het landschap oplevert is het vervolgens minder van belang hoe de elementen onder de dakvorm exact worden uitgevoerd. Andersom werkt het overigens niet. Door een optelsom van goede details ontstaat nog geen geslaagde vertaling, maar veeleer een slechte karikatuur. De getoonde voorbeelden dienen als handreiking om te komen tot een rijkere detaillering van de bebouwing en kunnen, mits goed uitgevoerd, de dragers verder versterken.

Eigentijdse vertaling

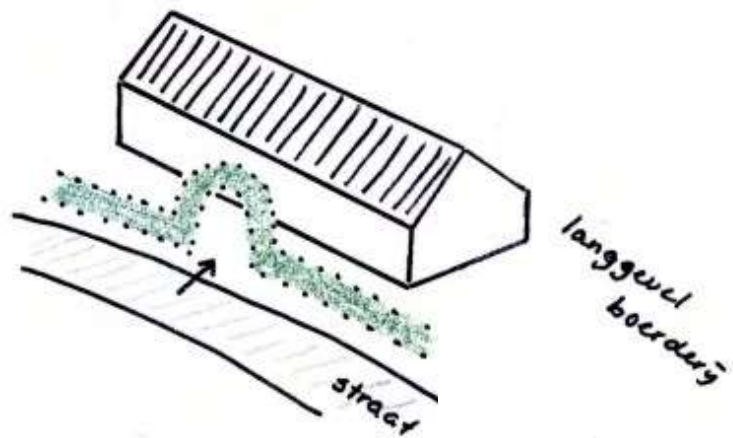
Een extra argument om het dak en het erf als drager te benoemen is dat wanneer een architect naar een meer eigentijdse vertaling zoekt in de dakvorm, je hem of haar niet kunt verplichten om dat vervolgens ook nog op elk afzonderlijk ander element te doen.

De eigentijdse vertaling kan nooit worden gevonden wanneer dit een optelsom is van elementen, maar gaat uit van het grote geheel. Meestal is er sprake van een totaalconcept dat zich op elk schaalniveau manifesteert en zich dus niet laat ontleden in verschillende elementen. De getoonde referentiebeelden maken dat hopelijk duidelijk en dienen als inspiratie voor het verdere ontwerpproces.

De intentie van de architect om te komen tot een eigen interpretatie is hier echter meer van belang, dan het wel of niet toepassen van siermetselwerk, om maar eens een voorbeeld te noemen. Deze intentie dient te worden beloond door een vrijere omgang met het aangereikte gereedschap toe te laten.

Traditioneel

Het kopiëren van stijlkenmerken uit het verleden behoort ook tot de mogelijkheden mits dit met zorg wordt gedaan. Hieraan zijn echter wel meer specifieke eisen verbonden en goede begeleiding van het proces is noodzakelijk om te komen tot een geslaagd resultaat. De angst bestaat dat een slechte kopie ontstaat die op geen enkele manier meer refereert aan de oorspronkelijke karakteristieke bebouwing.



^ beukenhaag

4. GEREEDSCHAP

Wonen op het erf

Oriëntatie

Randbebouwing van dorpen werd in het verleden meestal met de achterkanten naar het landschap gericht. Het gevolg is dat de overgang tussen bebouwing en landschap veelal bestaat uit een bonte verzameling van schuurtjes, hekwerken en beplanting die zorgen voor een onsamenhangend en rommelig geheel. Aangezien dit vaak als eerste kennismaking met het dorp geldt, is dit zeer ongewenst.

Om meer samenhang te creëren is er in het stedenbouwkundig plan voor gekozen om dit principe om te draaien. Tussen de randbebouwing en het landschap wordt de straat gesitueerd waarop vervolgens de voorkanten van de woningen zijn georiënteerd. De rommelige achterkanten worden zo aan het zicht onttrokken.

Clustering van bebouwing

Het agrarische landschap wordt gekenmerkt door een open bebouwingsstructuur, waardoor zichtlijnen vanaf de straat ontstaan gericht op het landschap. Wanneer de bebouwingsdichtheid wordt verhoogd, ontstaat het gevaar dat deze visuele ervaring verdwijnt. Daarom wordt aanbevolen om daar waar mogelijk het aantal woningen te clusteren tot grotere bouwvolumes bestaande uit 2, 3 of 4 wooneenheden.

Erfinrichting

In het streven naar meer collectiviteit is het ook wenselijk om tot een meer op elkaar afgestemde erfinrichting te komen. Dit kan worden bereikt door gezamenlijk groen aan te planten of door te kiezen voor een meer homogene bestrating. Erven kennen een minder harde begrenzing. De belijning mag wat vloeiender zijn en door middel van hagen worden afgezet. Het aanplanten van extra bomen en gras op het erf geniet de voorkeur, zodat er een meer geleidelijkere overgang ontstaat tussen het buitengebied, het agrarisch landschap, en de bebouwing van het dorp.

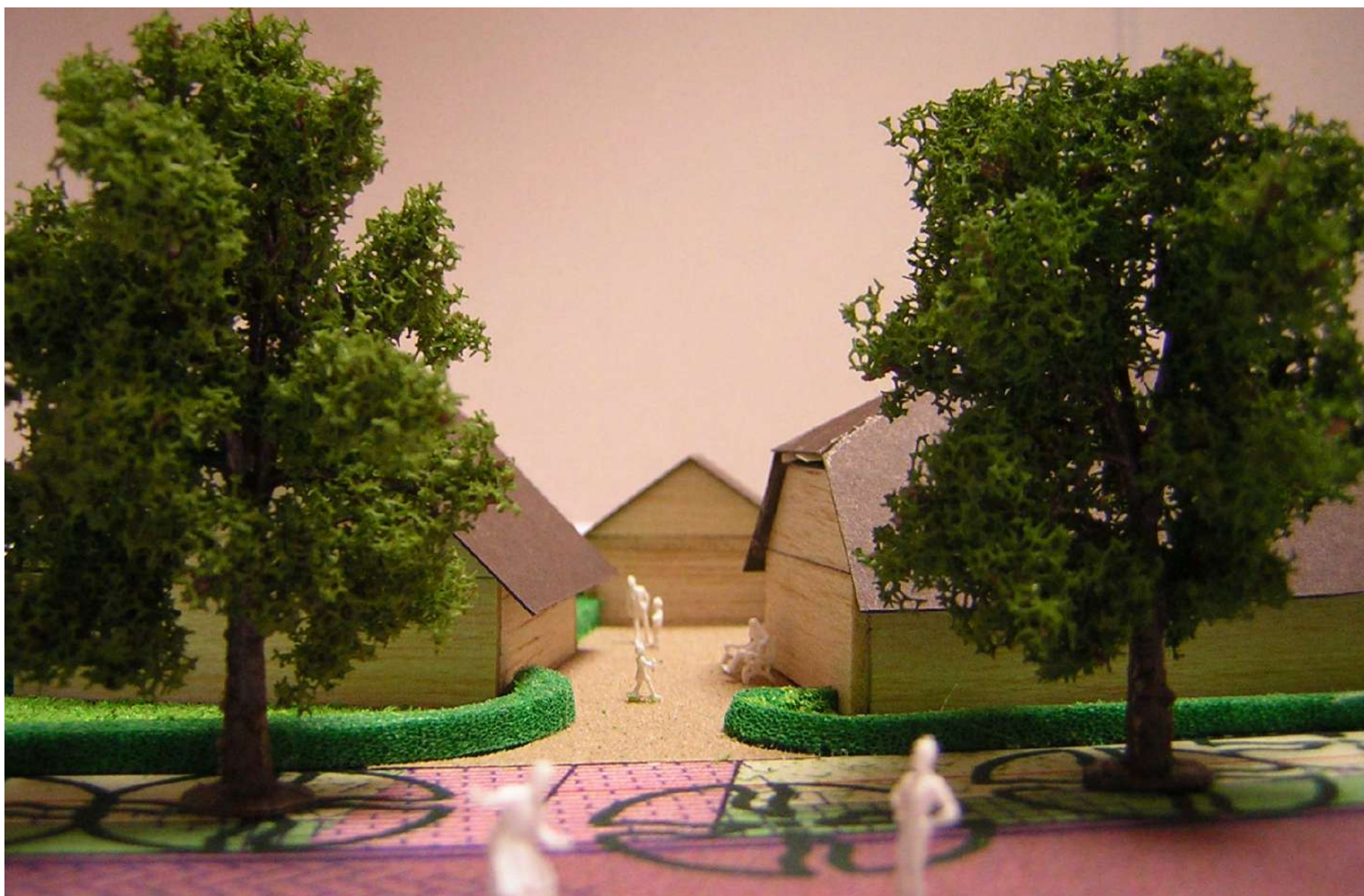
Hagen & beplanting

Het aanplanten van hagen, meestal in de vorm van beukenhagen, zorgt voor een meer uniform straatbeeld en voor samenhang tussen de verschillende bouwvolumes. Hagen hebben meerdere functies te vervullen. In de eerste plaats dienen ze als erfafscheiding, als begrenzing van het eigen terrein. Als gevolg daarvan vormen hagen de overgang tussen het privé-gebied (het erf) en de openbare ruimte (de straat). Hagen worden ook geplant op de erfgrans langs de straat, vaak voorzien van een poort die leidt naar de voordeur. Omdat dit bij meerdere boerderijen terugkeert kan het als een karakteristiek element worden beschouwd dat zorgt voor samenhang tussen de bebouwing. En niet in de laatste plaats is het een groen element dat dient ter verfraaiing van het erf.

Door het aanplanten van hagen wordt voorkomen dat iedereen zijn eigen erfafscheiding plaatst. Als gevolg hiervan zou door versnippering

^ situatie: collectief groen





^ wonen op het erf

4. GEREEDSCHAP

een rommelig geheel ontstaan en dat kan door deze redelijk eenvoudige ingreep worden voorkomen.

De garage als schuur

In de boerderijbouw was het werkgedeelte belangrijker dan het woonhuis. Daarnaast waren er schuren op het erf en allerlei vormen en voor allerlei doeleinden. Mensen hebben behoefte aan een garage voor de stalling van hun auto en aan steeds meer extra opslagruimte. Onterecht wordt dit vaak door architecten als een noodzakelijk kwaad gezien, terwijl het juist een verrijking van de ontwerpopgave kan betekenen. Met de situering van het woonhuis en de bijgebouwen kan het erf ingericht worden waarbij bijgebouwen nadrukkelijk achter de woningen staan. Het is ook mogelijk dat dergelijke bebouwing zoveel mogelijk gegroepeerd wordt onder een gezamenlijk dak.

Uitbreidingen

Het huis is nooit af en daar dient door de architect rekening mee te worden gehouden door in het ontwerp alvast na te denken hoe toekomstige uitbreidingen zouden kunnen worden gerealiseerd. Daarbij moet er vanuit gegaan worden dat uitbreidingen plaats hebben achter de woningen en binnen de zij- of kopgevels van de woning.



^ boerderij met rieten kap + dakkapellen + lage gootlijn

4. GEREEDSCHAP

Dakvormen

Verhouding gevel – kap: hoogte gootlijn

Kenmerkend voor bestaande boerderijen is de tamelijk laag gelegen gootlijn. In het aanzicht betekent dit dat het dakvlak verhoudingsgewijs veel groter is dan het gevelvlak: het zware dakvolume rust op een relatief lage onderbouw. De vorm van het dak en de hoogte van de gootlijn zijn zodanig op elkaar betrokken dat bij verdere planvorming zorgvuldig onderzoek nodig is om deze betrekking tussen dakvorm en hoogte van gootlijn te bepalen. Ons is gebleken dat bij bepaalde vormen van daken een gootlijn boven de drie of vier meter de verhoudingen kan verstoren. De bebouwing wordt niet langer als landelijk of 'boerderijachtig' ervaren, maar als een meer stedelijk bouwvolume. Dit dient vermeden te worden.

Knikken dak

Omdat men vaak op de eerste verdieping liever geen schuine wand heeft, bijvoorbeeld in verband met het plaatsen van meubilair, bestaat de mogelijkheid om het dakvlak te knikken zodat deze doorloopt in het verlengde van het gevelvlak. Uitsparingen in dit vlak om raampartijen te plaatsen zorgen ervoor dat er ten opzichte van het interieur geen ruimtelijke concessies hoeven te worden gedaan, terwijl de verhouding gevel – dakvlak toch in orde blijft.

Vorm

Alle boerderijen zijn voorzien van een kap, meestal een zadeldak waarbij de kopse kanten zijn afgeschuind. De afgeschuinde delen (wolfseinden

genaamd) kunnen ook als kenmerkend worden gezien voor de boerderijbouw en worden tegenwoordig dan ook veelvuldig toegepast bij nieuwbouw vanwege hun nostalgische uitstraling. Gecombineerd met andere dakvormen leveren deze in het totale straatbeeld ook een gedifferentieerd daklandschap op.

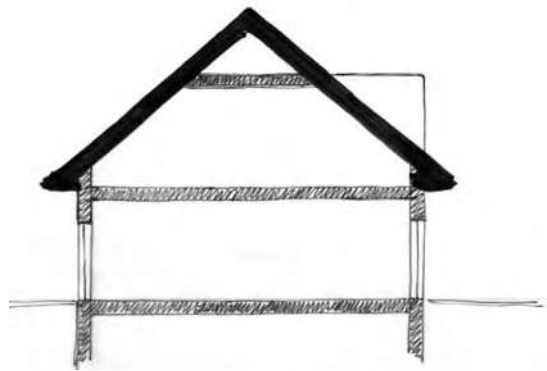
Eigentijdse vertaling

Wil men een stap verder gaan, dan kan men ook zoeken naar een meer eigentijdse vertaling van het dak. Deze oplossing kan gezocht worden door zowel met materiaal als met vorm te experimenteren. De hier getoonde referentievoorbeelden dienen hierbij als een mogelijke bron van inspiratie. Het dak kan meer expressie krijgen, door het op meerdere plaatsen te knikken of te vouwen.

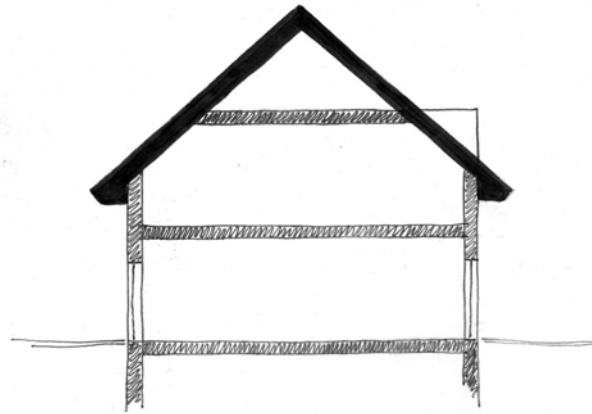
Wanneer zowel het dak als de gevel in hetzelfde materiaal worden uitgevoerd kan het gebouw meer sculpturale zeggingskracht krijgen en daarmee, misschien nog wel meer als voorheen in de boerderijbouw het geval was, als object in het landschap gaan fungeren.

Dakbedekking

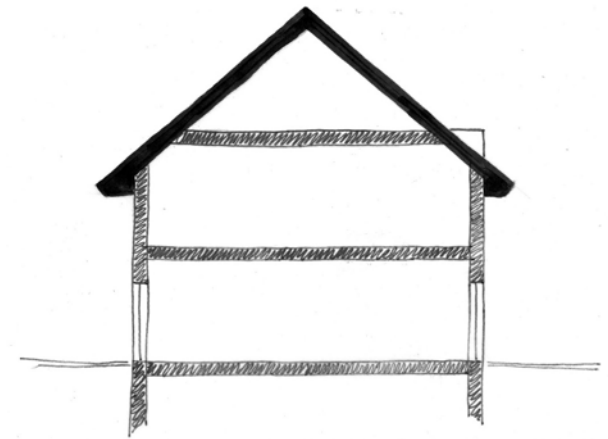
Bij meer geplooid dakvormen is het bedekken van het dak met riet aan te bevelen. Het riet is eenvoudig te snijden in de gewenste vorm en vormt zich daardoor beter naar het gemodificeerde vlak. Als vuistregel kan worden gehanteerd dat een dak uitgevoerd in riet 25% meer kost dan een dak met gebakken pannen. Ook andere dakbedekkingsmaterialen als gepatineerd zink, leien, hout en dergelijke kunnen worden toegepast.



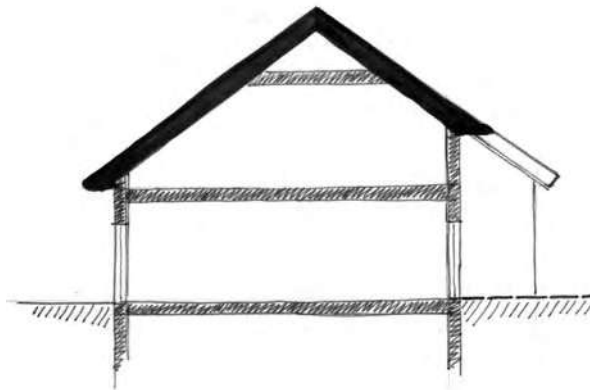
^ hoogte gootlijn: 3m



4m

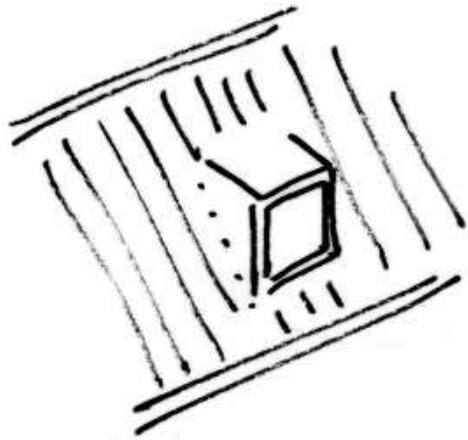


4,5m

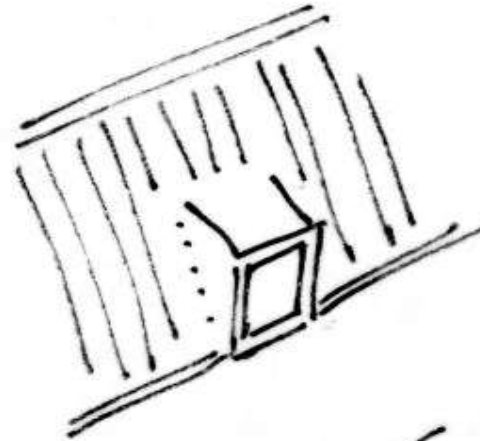


^ verschillende hoogte gootlijn voor- en achtergevel

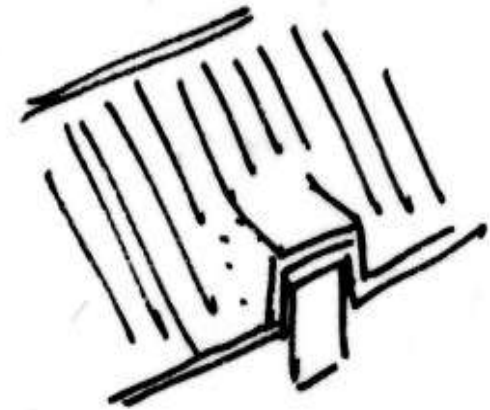
4. GEREEDSCHAP



3m

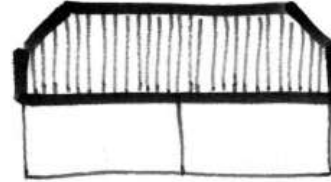
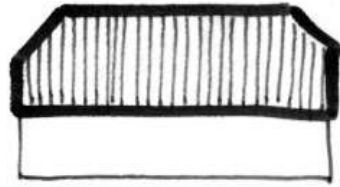
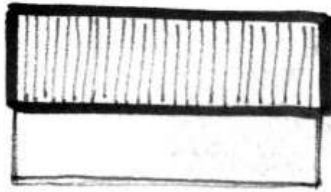


4m

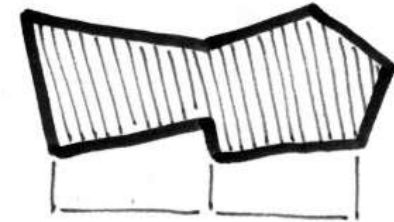
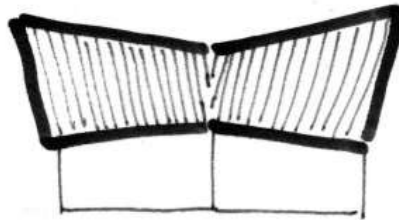
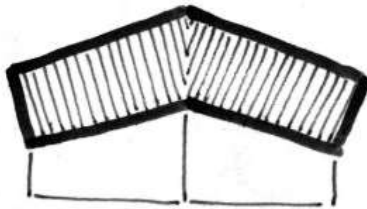


4,5m

^ plaatsing dakkapel bij lage gootlijn

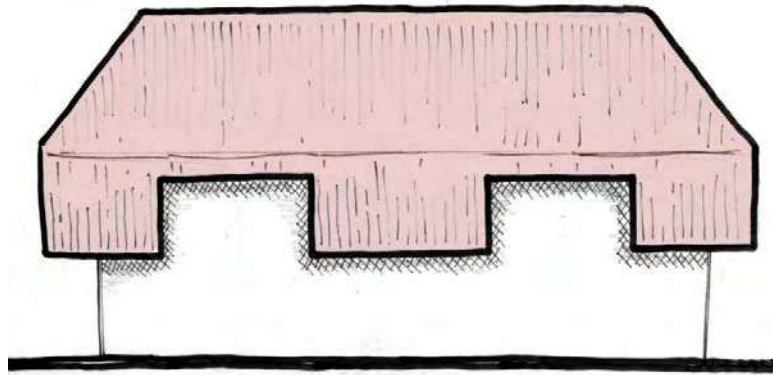


^ studie dakvormen: vorm benadrukt collectiviteit

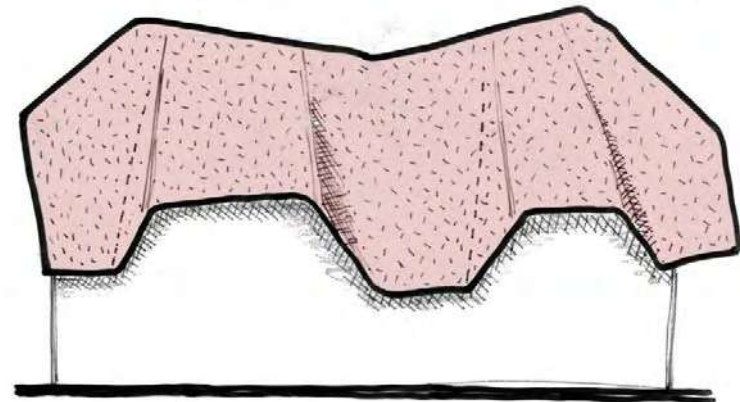


^ studie dakvormen: vorm benadrukt collectiviteit en individualiteit

4. GEREEDSCHAP



^ geknikte dakvorm



^ geplooiide dakvorm



3m



4m



4,5m



3m



4m



4,5m

^ studie dakvormen met verschillende hoogte gootlijn

4. GEREEDSCHAP



3m



4m



4,5m



3m



4m



4,5m



3m



4m



4,5m



^ studie dakvormen: straatbeeld met zadeldaken

4. GEREEDSCHAP



^ studie dakvormen: straatbeeld met wolfseinden



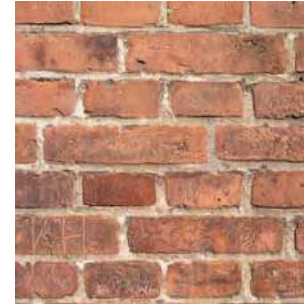
^ dakkapel



^ bloembak



^ muizentanden



^ kruisverband



^ levensboom



^ muuranker



^ raam + luiken



^ staldeuren



^ boerenvlecht



^ plint + kiezel



^ haagbeuk



^ rieten kap



^ kopgeveltekst



^ schoorsteen



^ wolfseind

4. GEREEDSCHAP

Detaillering & elementen

Overgangen in materiaal

Om te komen tot een eigentijdse vertaling van de boerderijbouw is een zorgvuldige detaillering van groot belang, die tot uitdrukking komt in de overgangen tussen bouwelementen en materialen.

Zo zien we bijvoorbeeld de overgang van straat naar erf terug in de verschillende soorten bestrating en begeleidende beukenhagen. Ook de overgang van het erf naar de gevel van de woning is zeer karakteristiek. Vroeger hadden boerderijen geen dakgoot en liep het regenwater gewoon van het dak. Om opspattend hemelwater tegen de gevel te voorkomen werd het onderste gedeelte van de bakstenen gevel vaak voorzien van een gecementeerde plint. Verder werd de boerderij ingebed in een kiezelstrook waardoor het hemelwater door de grond werd opgenomen. In verband met de watertoets is het wenselijk om de opvang van dakvlakwater te realiseren in dergelijke grindstroken rondom het huis. Tenslotte zijn er nog verbijzonderingen in het metselwerk zoals muizentanden die de overgang tussen dak en gevel vormen of boerenvlechtwerk die kopgevels sieren. Het is de bedoeling dat dergelijke verbijzonderingen op een meer eigentijdse wijze worden vormgegeven om zo uitdrukking te geven aan de rijke traditie van detailleren van de boerderijbouw.

Dakelementen: dakkapellen + hemelwaterafvoer + schoorstenen

Goten, dakkapellen en schoorstenen maken een essentieel onderdeel uit van het dakvlak en hun zeggingskracht mag niet onderschat worden. Zij

kunnen, mits goed gemaakt, een huis karakter geven. Het gebruik van goedkoop ogende plaatmaterialen zoals trespa dient te worden vermeden. Omdat boerderijen van oorsprong geen dakkapellen hebben, is het alleen aan de achterzijde toegestaan dakkapellen toe te passen.

Materialisatie

Het gebruik van 'aardse' materialen (baksteen, gebakken pan, riet, hout en natuursteen) zorgt voor meer verbondenheid met de plek en het landschap. Dit versterkt de ervaring van het landelijk wonen.

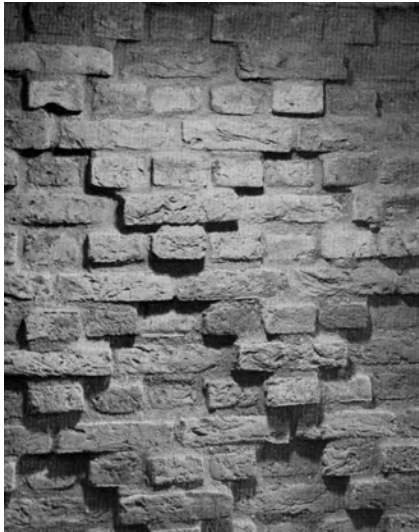
Gevelmetselwerk

Boerderijen zijn veelal opgebouwd uit bakstenen steense muren in kruisverband gemetseld. Daarom is het gewenst om in een bepaald verband te metselen en niet te kiezen voor wildverband.

Siermetselwerk kan een verrijking betekenen voor het metselwerk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan muizentanden of boerenvlechten die kopgevels sieren. Beter is wanneer naar meer eigentijdse vertalingen wordt gezocht in de toepassing van baksteen. Nieuwe producten in baksteen kunnen extra verbijzonderingen in het metselwerk tot stand brengen.

Deuren

Deuren zijn van hout en voordeuren zijn traditioneel met een levensboom voorzien. Grote garagedeuren dienen bij voorkeur als houten poortdeuren te worden uitgevoerd. Zo herinneren zij aan de oude staldeuren van de boerderij. Door een gemetselde korfboog in het metselwerk toe te passen wordt dit versterkt.



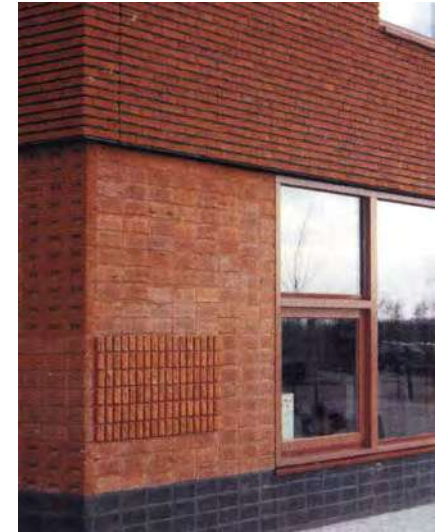
^ kruisverband in reliëf



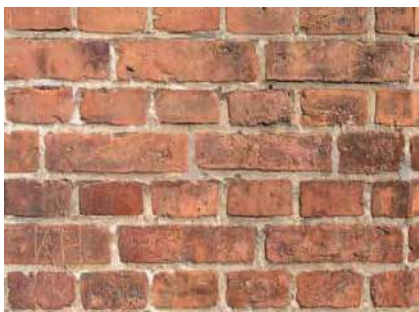
^ misbaksels gemetseld



^ kiezel + gecementeerde plint



^ verbijzonderd metselwerk



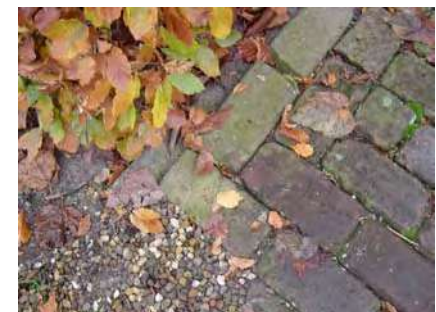
^ baksteen in kruisverband



^ riet + gebakken pannen



^ hout



^ kiezel + gebakken klinkers

4. GEREEDSCHAP



^ boerderij



^ slechte vertaling



^ mogelijke vertaling



^ mogelijke vertaling



^ boerderij



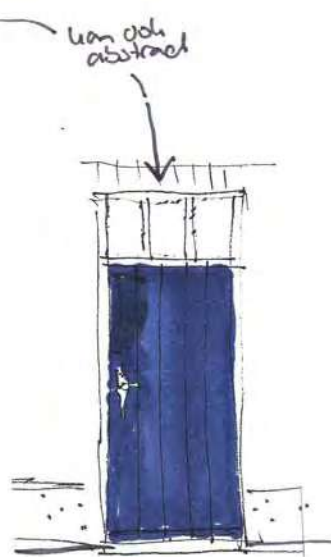
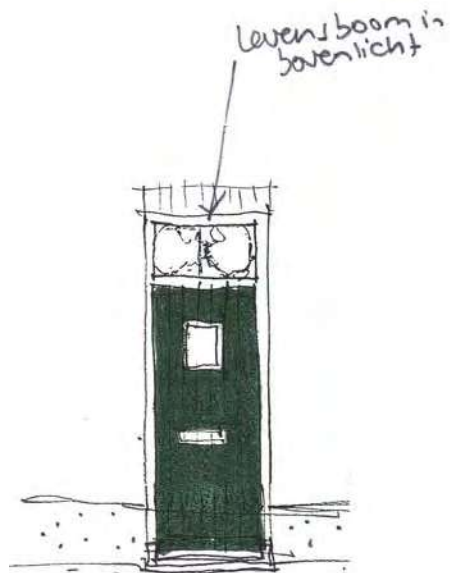
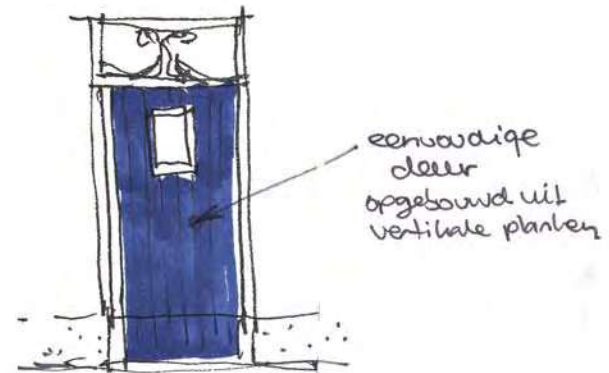
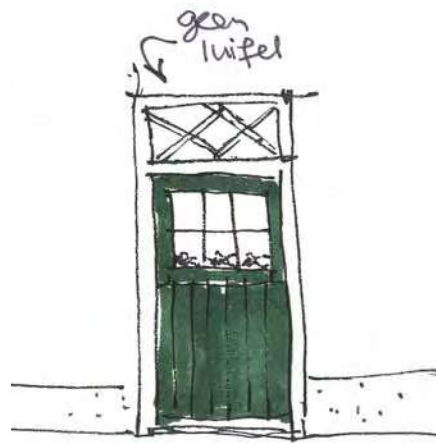
^ slechte vertaling



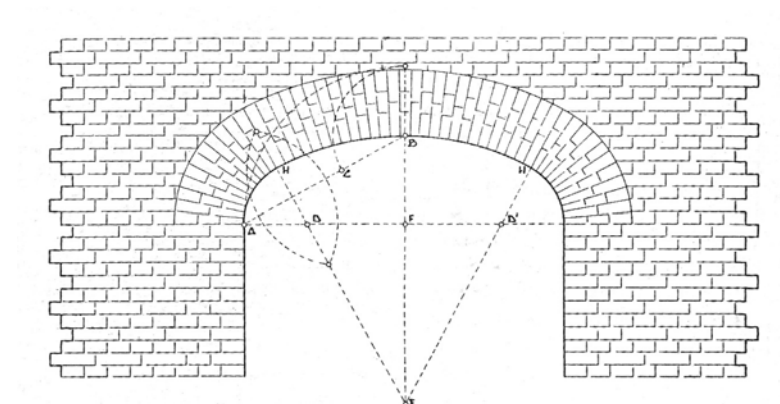
^ slechte vertaling



^ mogelijke vertaling



4. GEREEDSCHAP



- ^ houten poortdeuren voor garage + gemetselde korfboog
- < houten deur + bovenlicht



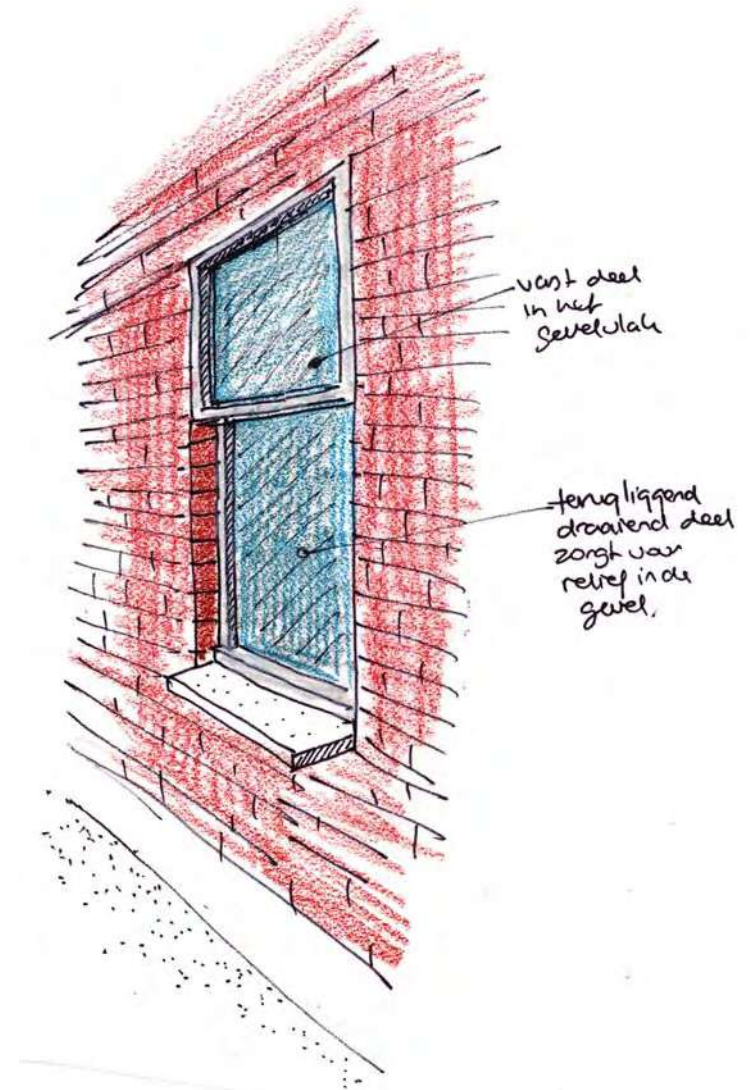
4. GEREEDSCHAP

Ramen

Ramen kennen van oorsprong een geleding met een bovengedeelte dat minder diep in de gevel ligt en een dieper gelegen deel dat naar boven kon worden geschoven om het raam te openen. Probeer dit reliëf in de gevel terug te laten komen, bij voorkeur op een eigentijdse manier.

Luiken

Traditioneel zijn boerderijen voorzien van luiken naast de ramen. Nieuwe toepassingsmogelijkheden zoals bijvoorbeeld schuifluiken kunnen in analogie met de boerderijbouw voor meer expressie in het gevelvlak zorgen.



< houten luiken met zandlopermotief beschilderd (karakteristiek voor Gemert)

^ principe raamkozijn



^ boerderij



^ mogelijke vertaling (exterieur)



^ mogelijke vertaling (interieur)

4. GEREEDSCHAP



^ moderne houten schuifluiken



^ draaibare koperen luiken



5. PROCES

Hoe nu verder?

Na het samenstellen van de gereedchapskist moet de opgave, het bouwen aan de dorpsranden, nog beginnen. Een opgave waar toekomstige bouwers en Gemeente een zo maximaal mogelijk resultaat tot stand willen brengen. Een resultaat waar de doelstellingen van de bewoners, een huis naar hun gading, en de doelstellingen van de gemeente, een huis dat het beeld van de dorpsranden verrijkt, in een evenwichtige verhouding tot elkaar staan.

Naar ons idee is daarbij een helder, aangenaam en effectief proces onontbeerlijk. Een proces waar aan belangen van partijen recht wordt gedaan. Een proces waar bewoners en architecten met steun en begeleiding van de Gemeente, waarvoor zij iemand aan zal stellen, gestimuleerd, gemotiveerd en geënthousiasmeerd worden, op een open wijze met elkaar communiceren en oog hebben voor elkaars belangen en bedoelingen, zodat het gewenste resultaat kan worden bewerkstelligd. In dat proces onderscheiden we de volgende stappen:

- Loting
- Architectenkeuze
- Ontwerp
- Bouw & beheer

Loting

De mogelijkheid voor het bouwen aan de dorpsranden is verkregen onder de voorwaarden dat er bebouwing komt, met zorg en aandacht voor de beeldkwaliteit. Er is voor gekozen dat die beeldkwaliteit tezamen

met het stedenbouwkundig plan geworteld is in de regio op basis van landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kenmerken van die regio. Daarom is er een gereedchapskist ontwikkeld.

In de gereedchapskist wordt expliciet de nadruk gelegd op wat wij de dragers van het plan hebben genoemd: het wonen op het erf en de dakvormen. Om tot de gewenste beeldkwaliteit te komen dient hier zorgvuldig mee te worden omgesprongen. Het zoeken naar eigentijdse vertalingen van de boerderijbouw verdient daarbij sterk de voorkeur.

Voor dat bewoners zich inschrijven om deel te nemen aan de loting dient bij hen duidelijk te zijn dat zij zich moeten conformeren aan de doelstellingen van de gemeente en zich dienen te houden aan de opgave zoals die in deze gereedchapskist is uiteengezet. Het is aan te bevelen om hiervoor een passage in de lotingsakte of optieovereenkomst voor de grond op te nemen. Om dit duidelijk te maken aan kandidaat inschrijvers zal vooraf aan de inschrijving voor de loting een informatieavond worden gehouden waar de inhoud van de gereedchapskist zal worden gepresenteerd met bijzondere aandacht voor het deel dat betrekking heeft op de dragers van het plan. De gereedchapskist is op die avond ook in document-vorm beschikbaar.

Architectenkeuze

Per project, bestaande uit maximaal twaalf woningen, zal een avond georganiseerd worden waar architecten nadat zij kennis genomen hebben van de gereedchapskist zich presenteren hoe zij de opgave tegemoet zullen treden. Bewoners en Gemeente stellen gezamenlijk een



5. PROCES

lijst op van uit te nodigen architecten voor die avond. Bewoners kiezen (per bouwblok) een architect uit een van de architecten die zich op de avond gepresenteerd hebben.

Ontwerp

Het definitief ontwerp zal onder begeleiding van de Gemeente in drie stappen, de stap van het schetsidee, de stap van het voorlopig ontwerp, de stap van het definitief ontwerp, tot stand komen. Bij elke stap zal een workshop gehouden worden waar alle bewoners en architecten bij aanwezig zijn.

Bij de stap van het schetsidee worden de uitgangspunten gepresenteerd voor de bebouwing; modern of traditioneel en suggesties gedaan voor de ordening van het erf en de bebouwing op het erf, de massaopbouw en de dakvorm. Verdere ideeën die zich al gevormd hebben, kunnen ook gepresenteerd worden. De basisvorm van de bebouwing dient met schetsen en een eenvoudige werk-maquette gepresenteerd te worden zodat deze in de situatiemaquette geplaatst kan worden.

In de stap van het voorlopig ontwerp komen plattegronden en gevels aan bod en worden uitgangspunten gepresenteerd voor detaillering en materialisering. Deze worden bij de stap van het definitief ontwerp in een definitieve vorm voorgesteld en gepresenteerd. Daarbij kan de detaillering en materialisering zich beperken tot de beeldbepalende elementen. Bij het definitief ontwerp zullen de inrichting en afscheidingen van het erf ook onderdeel moeten zijn van de voorstellen voor detaillering en materialisering.

Bouw & beheer

Gedurende het proces kunnen de bewoners een vereniging oprichten die met name bedoeld is voor het beheer van de inrichting van het erf, de erfafscheidingen en bepaalde aspecten van de bebouwing, zoals kleurgebruik. Ook in de toekomst blijft het beeld van de inrichting van het erf en de afscheidingen van de privé-ruimte naar de openbare ruimte sterk mede bepalend voor de beeldkwaliteit van die openbare ruimte. Voor de bebouwing gaat het daarbij vooral om kleurstellingen.

Deze vereniging kan ook de bemoeienissen en het overleg met de Gemeente regelen inzake de inrichting van de directe woonomgeving en mogelijk het beheer daarvan. Verder biedt zo'n vereniging de mogelijkheid om gezamenlijk bijvoorbeeld materialen en andere diensten bijvoorbeeld van aannemers in te kopen.

Pilot-project

We denken dat het zinvol is om de aanpak en de voorgestelde procesgang in het eerste komende project volgens de hier voorgestelde methode uit te voeren, dat vervolgens te evalueren en zo nodig bij te stellen. Het gaat dan zowel om de procesgang en de werking van het middel gereedschapskist. Een dergelijk pilot-project kan helpen in het vervolgtraject om bewoners en architecten verder te enthousiasmeren en een effectieve planvorming te bevorderen.

Literatuur

Ancker, H. van den (2001)

Het land van Gemert-Bakel: in twee aardkundige fietsroutes

Gemert: Uitgeverij Op Lemen Voeten i.s.m. Gemeente Gemert-Bakel

Cruyningen, P. van, J. Goudeau, F. Grovestins, A. Viersen, J. van Zuijlen (2003),

Het Boerderijenboek

Zwolle: Waanders Uitgevers i.s.m. Stichting Historisch Boerderij-Onderzoek

Habets, A., T. Hajonides, S. Schuit (2004),

Dorp als daad: bouwstenen voor dorpen van het oosten

Arnhem: Uitgeverij Blauwdruk i.s.m. stichting Undercover

Koerse, W. (1995),

Architectuur is niet interessant: Willem Koerse in gesprek met Bob van Reeth

Antwerpen: Hadewijch

Olst, E. van, red. (1988),

Landelijke bouwkunst Noord-Brabant

Arnhem: Stichting Historisch Boerderij-Onderzoek

Timmers, J., W. van de Vossenberg, R. van den Broek (2003),

Boerderijen kijken in Gemert-Bakel

Gemert: Heemkundekring De Kommanderij i.s.m. VVV Heerlyck Gemert-Bakel

APPENDIX

REFERENTIEBEELDEN EIGENTIJDSE VERTALINGEN



















Bijlage 8 Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017

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.

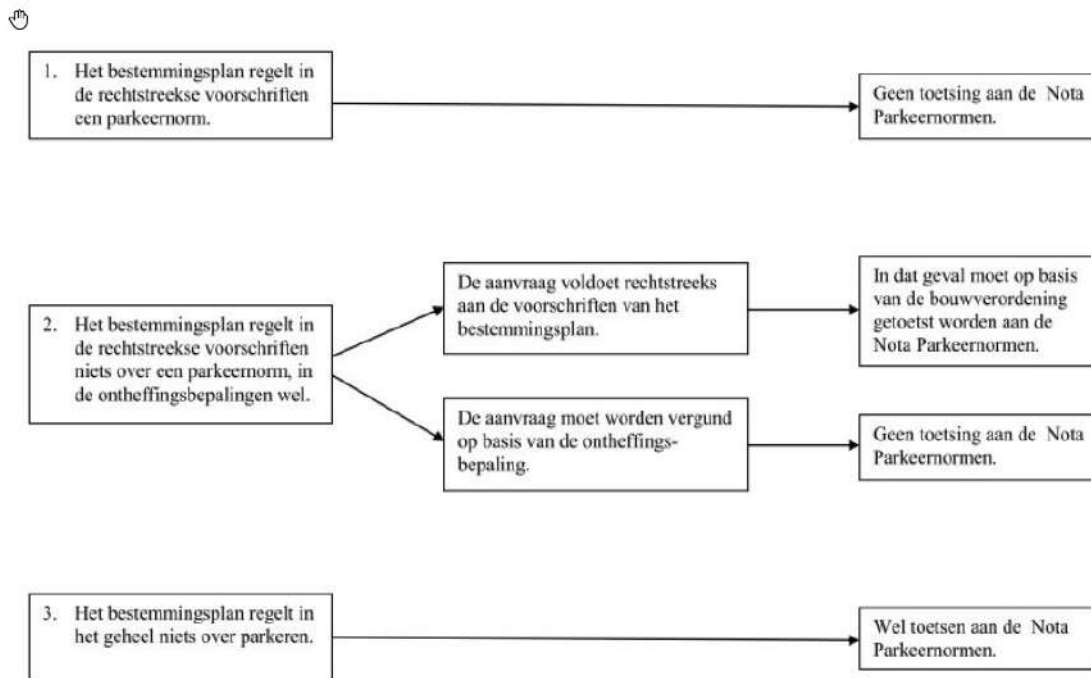
De gemeente Gemert-Bakel kiest ervoor om in de bestemmingsplannen te verwijzen naar de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 en eventuele wijzigingen die hierop volgen. Als de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 is vastgesteld dan geldt deze als wijziging op de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013.

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.

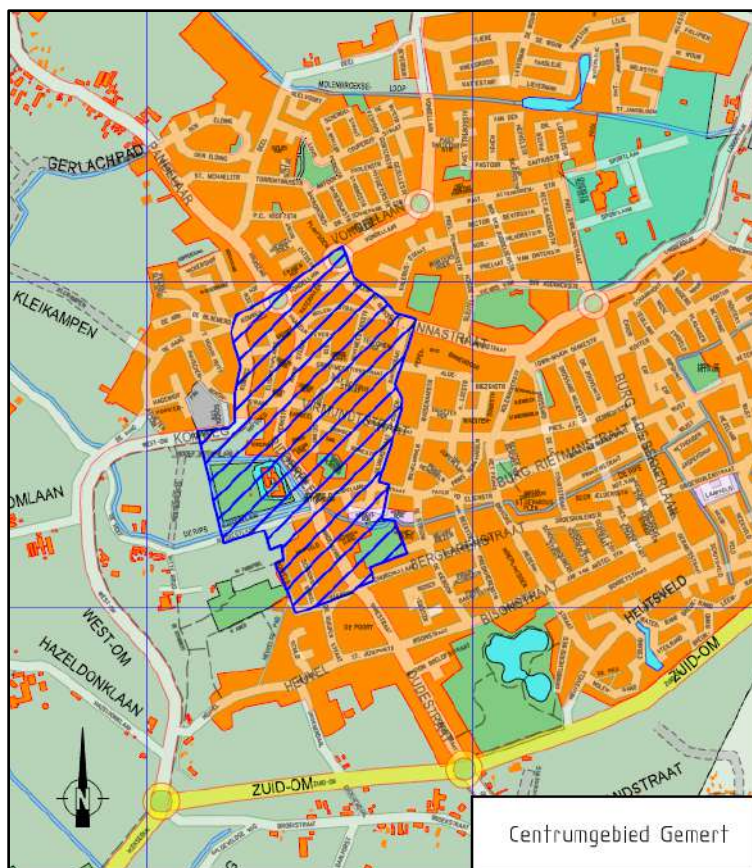
Winterterrassen

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.

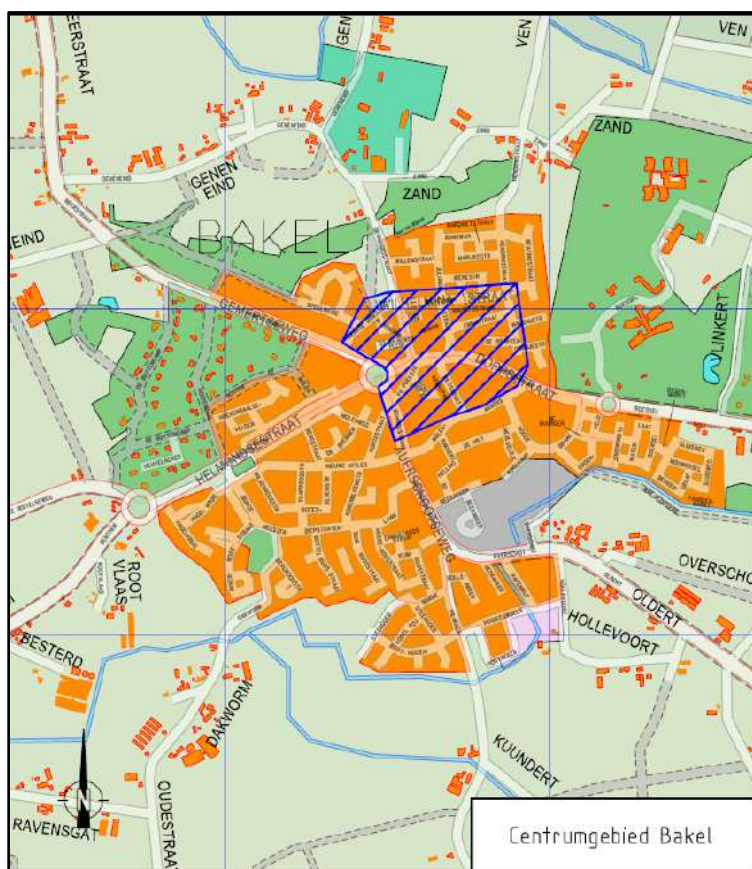
2.3 Gebiedsindeling

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 100m2 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

Bijlage 9 Lijst vergunningen Natuurbeschermingswet 1998/Wet natuurbescherming

Vergunningen Natuurbeschermingsweg / Wet natuurbescherming en meldingen
Provincie Noord-Brabant

Adres	Plaats	Datum vergunning	Kenmerk vergunning
Bakelsebrug 3	Bakel	12-2-2013	C2034736
Bankert 12	Milheeze	22-4-2016	Z005547
Bankert 16	Milheeze	15-6-2015	C2145872
Bankert 5B	Milheeze	19-6-2007	C1284788
Bankert 7	Milheeze	20-11-2006	C1213525
Besterd 1	Bakel	20-12-2012	C2051052
Blaarpeelweg 17	De Rips	31-7-2015	C2077985
Blaarpeelweg 18F	De Rips	22-10-2014	C2067509
Blaarpeelweg 9	De Rips	16-2-2015	C2124808
Breewater 11	De Mortel	28-7-2016	Z/009382
Broekstraat 25	Gemert	8-4-2015	C2144808
Burgemeester Nooijenlaan 1	De Rips	29-6-2015	C2139623
Burgemeester Nooijenlaan 11	De Rips	6-11-2014	C2077455
Burgemeester Nooijenlaan 2	De Rips	8-6-2015	C2099021
Burgemeester Nooijenlaan 3	De Rips	2-12-2015	C2131591
Burgemeester Nooijenlaan 4	De Rips	20-12-2016	84222-2015 vvgb Z/009833
Burgemeester Nooijenlaan 7	De Rips	13-8-2014	C2074155
Burgemeester vd Wildenberglaan 48	De Rips	18-9-2013	C2064977
Burgemeester vd Wildenberglaan 50	De Rips	21-9-2015	Z005746
Burgemeester vd Wildenberglaan 65	De Rips	15-12-2014	C2074452
Burgemeester Wijtvlitlaan 6	De Rips	28-12-2016	Z/010702
De Bleek 32	De Mortel	4-7-2014	C2078252
De Kampen 12	Gemert	18-11-2015	C2078658
De Wind 7	Gemert	2-6-2016	Z001206
Dr. De Quayweg 12	De Mortel	10-6-2013	C2068856
Dr. De Quayweg 16	De Mortel	17-11-2014	C2123557
Dr. De Quayweg 62	De Mortel	13-5-2013	C2053612
Dr. de Quayweg 76	De Mortel	20-5-2015	C2151354
Dr. De Quayweg 79	De Mortel	24-9-2014	C2121277
Eiermijndreef 3	De Rips	29-10-2014	C2077551
Eiermijndreef 7	De Rips	14-3-2016	Z001442
Elsendorpseweg 36	Elsendorp	12-2-2013	C2034817
Elsendorpseweg 74	Elsendorp	25-10-2016	60502-2015 vvgb Z/009220
Elsendorpseweg 80	Elsendorp	27-1-2015	807836 vvgb C2149324
Elsendorpseweg 85	Elsendorp	3-9-2014	C2098518
Elsendorpseweg 86	Elsendorp	26-6-2015	C2115282
Elsendorpseweg 94	Elsendorp	5-2-2014	C2095234
Elsendorpseweg 99	Elsendorp	26-1-2015	C2058253
Esdonk 3	Gemert	18-3-2015	C2097683
Esdonk 36	Gemert	25-2-2015	C2139881
Esdonk 8	Gemert	3-9-2014	C2090409
Esp 2	Bakel	19-5-2015	C2057713
Gagelweg 21	Handel	15-9-2017	Z/044307
Gerele Peel 16	Elsendorp	6-5-2014	C2065861
Gerele Peel 50	Elsendorp	28-5-2015	C2152233
Groesvlaas 4	Milheeze	28-3-2013	C2059492
Groesvlaas 5	Milheeze	4-3-2016	Z005738
Grotel 9	Bakel	19-5-2014	C2118890
Haag 1B	Milheeze	24-11-2014	C2124153
Haardseweg 41 en Reijseweg 35	De Mortel	22-3-2016	Z005530
Handelsesteeg 25	Gemert	15-8-2011	C2004697
Hanekamseweg 19A	De Mortel	17-11-2014	C2131548
Hazenhutsedijk 7	De Rips	19-5-2016	C2113616
Heibloem 1a en Peeldijk 20	Milheeze	7-3-2016	Z005643
Heidveld 4	Bakel	23-2-2016	79969-2015 vvgb Z/006022
Heidveld 6	Bakel	12-2-2013	C2014681
Heidveld 8	Bakel	21-10-2013	C2057470
Heikamp 4	Milheeze	13-8-2014	C2103368
Heikampseweg 59	De Mortel	13-8-2014	C2097430
Hilakker 4a	Bakel	12-7-2016	92659-2015 vvgb Z/008048
Hoeven 2	Milheeze	22-2-2016	C2151529
Hoeven 9	Milheeze	21-1-2015	C2136537
Jan Berendweg 1 en Vinkepeel 2	De Rips	16-3-2016	Z005259
Jodenpeeldreef 1A	De Rips	27-5-2016	Z005110
Jodenpeeldreef 2A	De Rips	25-2-2016	Z005285
Jodenpeeldreef 3A	De Rips	22-10-2014	C2079728
Jodenpeeldreef 9	De Rips	2-10-2015	C2151578
Kaweide 3	Milheeze	12-2-2015	C2138025
Kaweide 4	Milheeze	12-7-2012	C2066172
Keizersberg 30	Elsendorp	13-10-2015	60644-2015 vvgb Z/006938
Keizersberg 36	Elsendorp	11-12-2015	C2073628
Keizersberg 39	Elsendorp	10-9-2014	C2110882
Keizersberg 45	Elsendorp	13-8-2014	C2117328
Keizersberg 46	Elsendorp	12-7-2017	21354-2016 vvgb Z/012692
Keizersven 42	Elsendorp	26-6-2015	C2076935

Keizersven 48	Elsendorp	8-10-2015	C2122787
Keizersven 6	Elsendorp	26-11-2015	Z001224
Kivitsbraak 1	Bakel	3-11-2014	C2099890
Kivitsbraak 2	Bakel	30-7-2014	C2073476
Klotterpeellaan 3	De Rips	12-2-2013	C2060334
Klotterpeellaan 4	De Rips	22-9-2016	Z/009600
Koksedijk 11	Gemert	30-3-2015	C2132885
Kranerijt 48	Handel	13-8-2014	C2121658
Kromstraat 37	Gemert	21-7-2014	C2113644
Kuikenvlaas 2	Milheeze	24-12-2013	C2067569
Kuundert 2	Bakel	15-6-2015	C2120652
Kuundertseheide 1	Bakel	12-1-2015	C2139371
Landmeter van Beurdenweg 1	De Rips	2-12-2015	Z001293
Laren 4A	Milheeze	21-9-2015	C2159324
Leemskuilenweg 20	De Mortel	28-12-2015	60541-2015 vvgb Z/004407
Leemskuilenweg 30 en Paashoefsedijk 35	De Mortel	16-6-2015	C2153090
Lochterweg 38	De Mortel	3-9-2014	C2078213
Mathijseind 10	Bakel	10-6-2016	C2057227
Mathijseind 6	Bakel	3-3-2016	Z004692
Mathijseind 7	Bakel	12-12-2013	C2070857
Middenweg 3 en 3A	De Rips	17-9-2014	C2103314
Milschot 19	De Mortel	12-5-2014	C2116638
Milschot 33	De Mortel	19-5-2014	C2082083
Minister Rommedreef 3	De Rips	3-11-2014	C2107662
Muizenhol 4	Bakel	14-12-2015	Z004238
Nachtegaallaan 57	De Mortel	29-1-2016	Z001439
Nederheide 4	Bakel	2-3-2015	C2135166
Neerstraat 10	Bakel	9-2-2017	6000-2016 vvgb Z/010274
Neerstraat 11a en 12	Bakel	2-12-2015	C2124945
Neerstraat 13	Bakel	13-11-2013	C2069161
Nuijeneind 1	Bakel	18-3-2014	C2078743
Oldert 6	Bakel	27-6-2014	C2115981
Oldert 7	Bakel	16-3-2016	Z004728
Oldert 9	Milheeze	31-1-2014	C2092444
Ontginningsweg 42	De Mortel	17-11-2014	C2125904
Oploseweg 2	De Rips	3-6-2015	C2129642
Oude Domptweg 29	Elsendorp	8-10-2014	C2093622
Oude Kerkbaan 1	Milheeze	10-12-2015	Z/004233
Oude Kerkbaan 3A	Milheeze	9-12-2015	Z006698
Oude Kerkbaan 4	Milheeze	18-2-2015	C2098241
Oude Kerkbaan 6	Milheeze	12-3-2014	C2070849
Oude Kerkbaan 7	Milheeze	12-5-2015	C2142248
Oude Kerkbaan 8	Milheeze	25-11-2015	Z001551
Oude Kerkbaan 9	Milheeze	10-3-2015	C2083751
Oudestraat 3	Bakel	5-1-2015	C2135591
Overschot 21	Bakel	9-5-2016	Z005465
Paashoefsedijk 35 en Leemskuilenweg 30	De Mortel	16-6-2015	C2153090
Pandelaarse Kampen 25	Gemert	21-5-2015	C2128501
Paradijs 10	Elsendorp	11-6-2015	C2114016
Paradijs 19	Elsendorp	13-8-2014	C2116646
Paradijs 25A	Elsendorp	24-2-2016	Z005916
Paradijs 33	Elsendorp	27-11-2013	C2059674
Paradijs 40	Elsendorp	29-1-2015	C21625454
Paradijs 46	Elsendorp	4-7-2014	C2095375
Paradijs 49	Elsendorp	15-4-2016	Z006061
Paradijs 51	Elsendorp	27-6-2014	C2113715
Paradijs 56	Elsendorp	23-12-2013	C2069188
Peeldijk 14	Milheeze	11-6-2015	C2147529
Peeldijk 1A	Milheeze	13-8-2014	C2066016
Peeldijk 20 en Heibloem 1a	Milheeze	7-3-2016	Z005643
Peeldijk 3	Milheeze	4-11-2014	C2076248
Reebos 6	De Mortel	8-6-2016	83101-2015 vvgb Z/006803
Reijseweg 35 en Haardseweg 41	De Mortel	22-3-2016	Z005530
Ripseweg 36, 38 en 40	Elsendorp	22-6-2015	C2157684
Rootvlaas 2	Bakel	21-1-2015	C2124805
Roelvinklaan 4	De Rips	21-11-2016	Z/010279
Scheiweg 100	Gemert	25-2-2015	C2136484
Scheiweg 105	Gemert	25-2-2015	C2136487
Scheiweg 72	Gemert	16-7-2014	C2111039
Schutsboom 7a	Milheeze	27-5-2015	C2131289
Sijpseweg 21	Elsendorp	27-8-2014	C2119723
Sint Antoniusstraat 20	De Mortel	19-5-2014	C2117299
Sparrenweg 15	Gemert	19-4-2016	85995-2015 vvgb Z/007325
Steenoven 1	Bakel	15-3-2016	C2087910
Steenoven 3	Milheeze	22-12-2014	C2132620
Stootershutweg 14	Elsendorp	6-8-2014	C2109915
Stootershutweg 26	Elsendorp	4-11-2014	C2067564
Tereyken 29	De Mortel	12-1-2015	C2126001
Tereyken 3	De Mortel	29-2-2016	Z006133

Ven 1	Bakel	28-4-2015	C2097794
Ven 1	Bakel	20-3-2014	C2097719
Venraysedijk 42	De Mortel	22-6-2015	C2131461
Venraysedijk 50	De Mortel	6-8-2014	C2089323
Vinkepeel 2 en Jan Berendweg 1	De Rips	16-3-2016	Z005259
Vredepaaldreef 2	De Rips	21-1-2015	C2120260
Wijbosch 2	Milheeze	1-10-2013	C2071700
Zaarvlaas 2	Bakel	3-9-2014	C2114207
Zand 8	Bakel	9-4-2014	C2081276
Zwarte-Waterweg 15	De Mortel	29-6-2015	C2153555
Zwarte-Waterweg 21	De Mortel	24-11-2014	C2129210
Zwarte-Waterweg 9	De Mortel	15-4-2016	Z006416

Vergunningen Natuurbeschermingsweg / Wet natuurbescherming en meldingen
Provincie Limburg

Adres	Plaats	Datum vergunning	Kenmerk vergunning
Elsendorpseweg 97	Elsendorp	15-12-2016	2015-1933
Eiermijndreef 3	De Rips	14-8-2014	2014-0287

Bijlage 10 Breemhorstsedijk 65 en 65a landschappelijke inpassing

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



deelgebieden + geheel

Het plangebied bestaat in feite uit twee deelgebieden, aan te duiden met huisnummer 65 en 65a. Het betreft een recenter doorgevoerde splitsing van een daarvoor als een geheel tot stand gekomen bebouwd erf. In het voorliggende rapport, ten aanzien van de landschappelijke inpassing, worden de deelgebieden aanvankelijk in relatie tot de context, als samenhangend geheel bekeken en gedocumenteerd. Vervolgens worden de concrete situatie en ontwikkeling per deelgebied in kaart gebracht; doel hiervan is dat afspraken betreffende de landschappelijke inpassing per deelgebied kunnen worden vastgelegd.



het plangebied

SITUATIE 1900

Rond 1900 werd het plangebied nog gekarteerd als heide met houtopstanden. Het was onderverdeeld in 3 percelen. Dit wijst op een 'voorgenomen' ontginning. Het plangebied werd ontsloten via een aan de noordwestkant gelegen veldweg. In zuidwestelijke richting werd een moerassige laagte met de naam het Zwarte Water gekarteerd. Zie de topkaart uit 1900 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

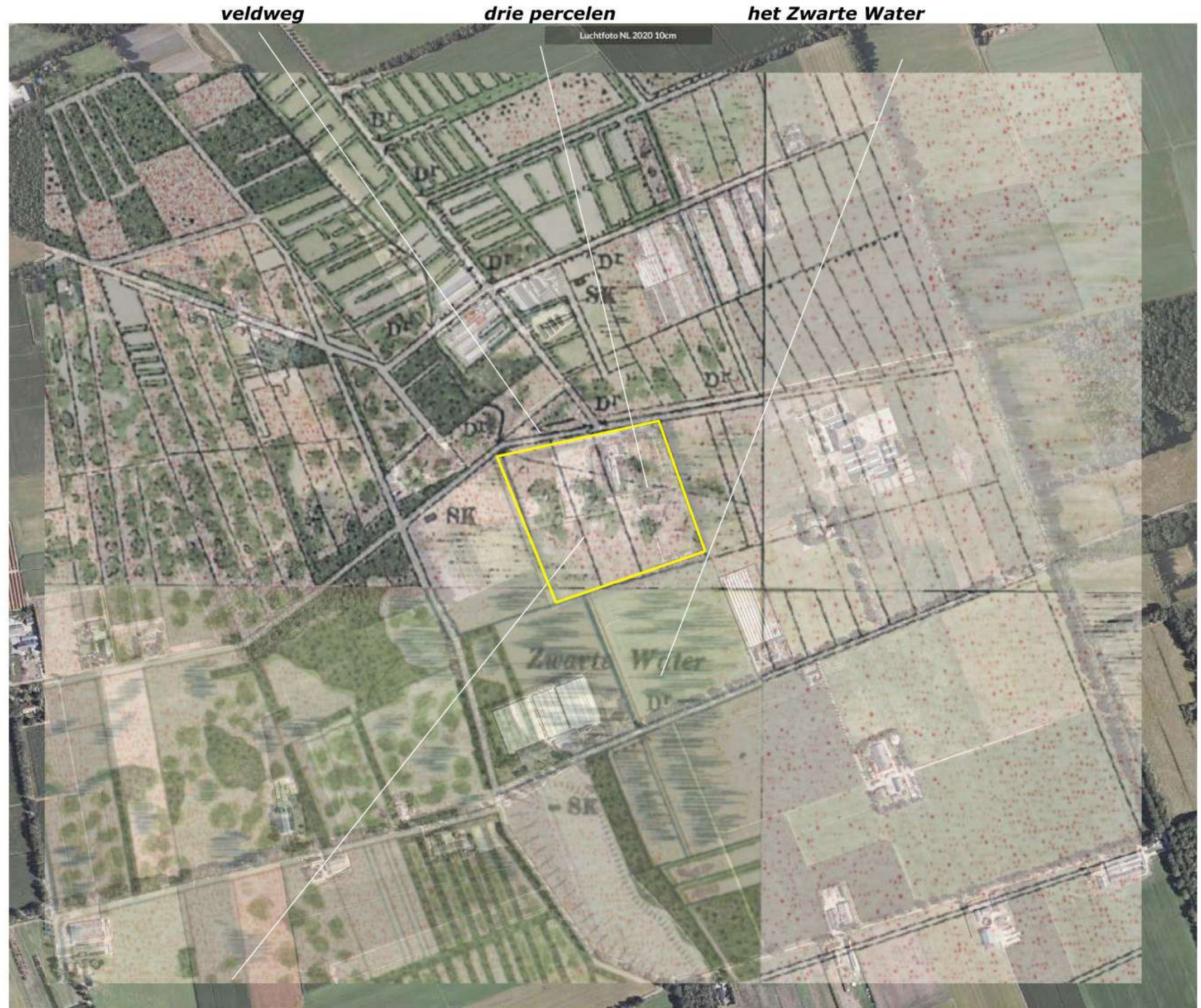
karakteristiek

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

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



topografische kaart 1900

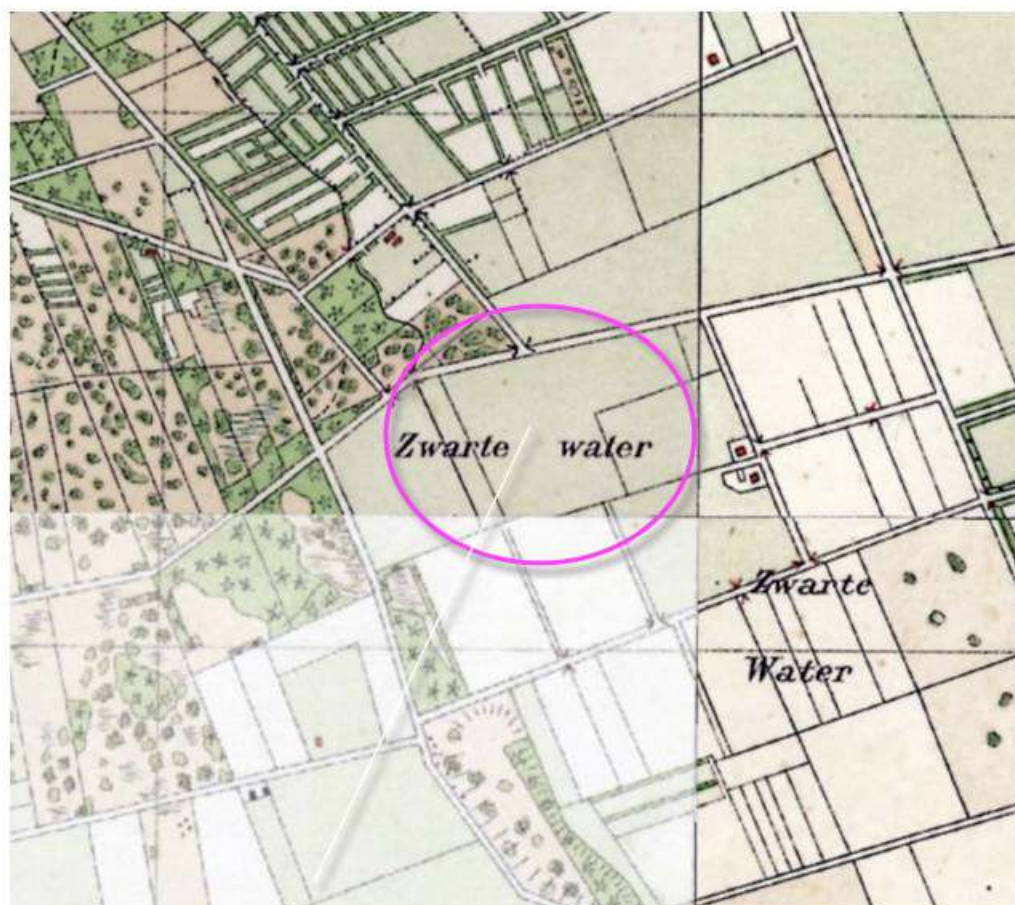


in 1900 werd het plangebied als heide met lichte houtopstanden gekarteerd

HISTORISCHE SCHETS - DEEL 1

In de eerste decennia van de 20ste eeuw worden het plangebied en de ten noordoosten gelegen delen van de heide ontgonnen. Het plangebied wordt in 1930 als grasland gekarteerd. Ten noordwesten en westen van het plangebied worden dan nog uitgestrekte gebieden met heide aangetroffen. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog wordt dit gebied ontgonnen en in gebruik genomen als grasland en akkerland. In het plangebied wordt in deze periode een bebouwing gerealiseerd; deze wordt in 1955 voor het eerst gekarteerd. Het in 1930 als grasland gekarteerde perceel ten westen van het plangebied wordt in 1955 als bos gekarteerd; waarschijnlijk betreft dit een bebossing op grond van de vraag naar mijnhout. Zie de karteringen uit 1930 en 1955 rechtsboven.

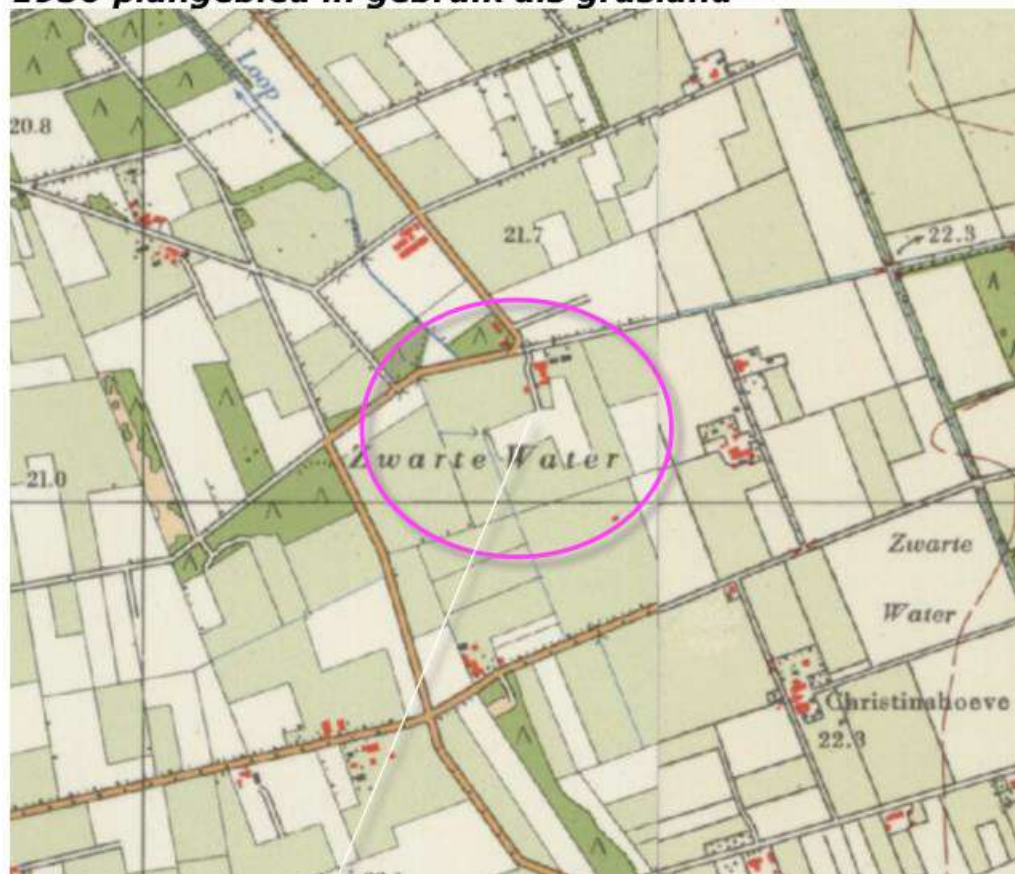
In de zestiger en zeventiger jaren wordt de bebouwing in het plangebied uitgebreid; in 1973 wordt een rijhal ten zuidwesten van de hoeve gekarteerd en wordt het erf aangeduid met manege. Het plangebied wordt in deze periode deels als grasland, deels als akkerland benut. Het bos ten westen van het plangebied wordt in 1963 niet meer in de kaarten aangetroffen zie de karteringen uit 1958 en 1967 rechtsonder.



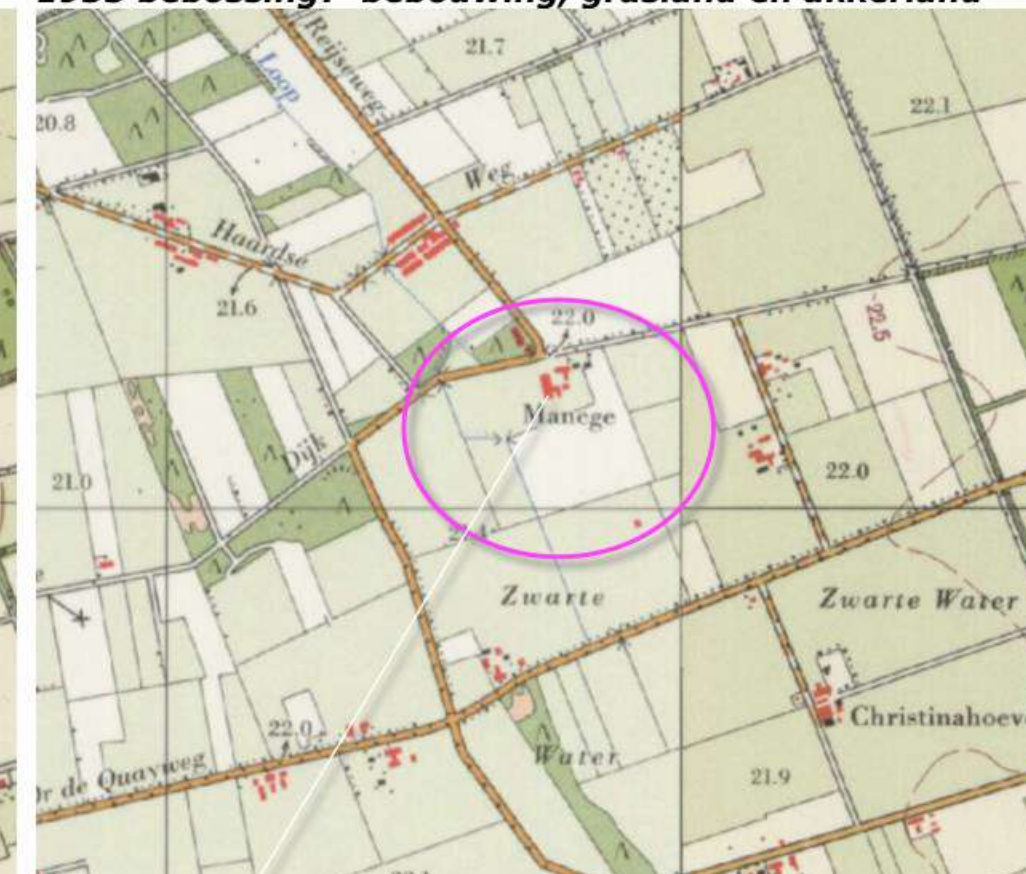
1930 plangebied in gebruik als grasland



1955 bebossing? bebouwing, grasland en akkerland



1963 bebouwing uitgebreid



1973 rijhal en aanduiding manege

HISTORISCHE SCHETS

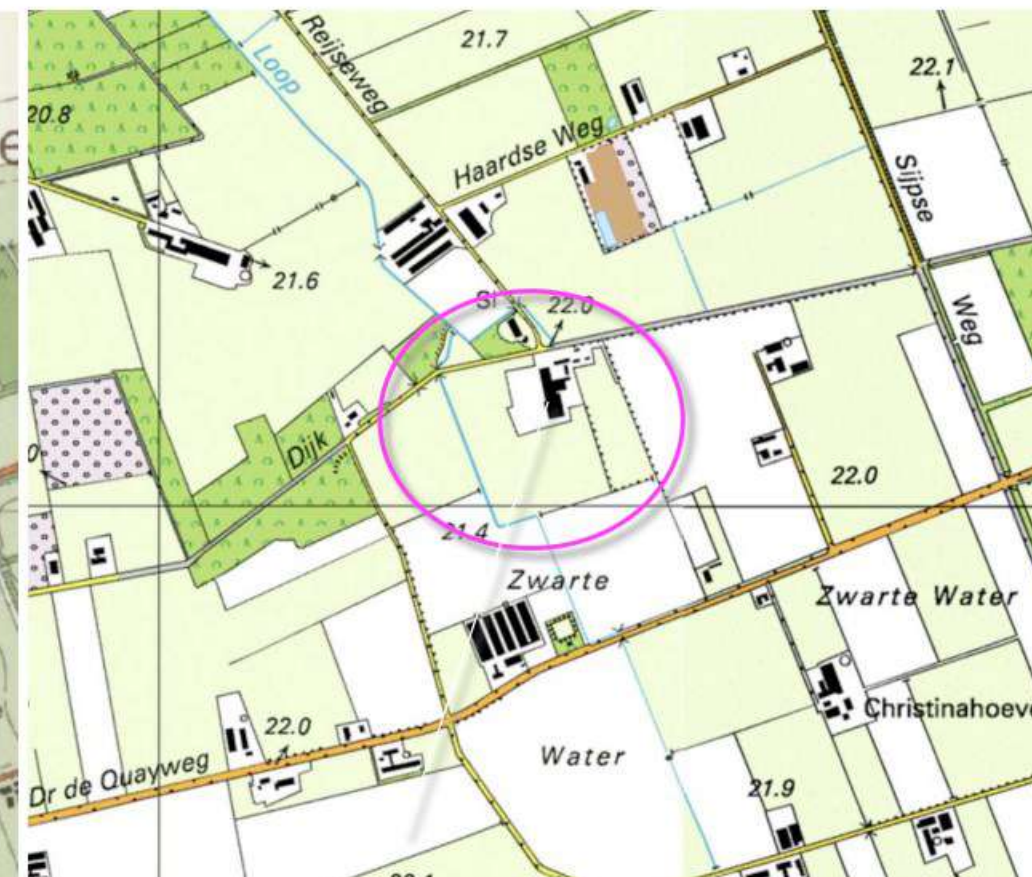
In de laatste decennia van de 20ste eeuw worden de bedrijfsgebouwen van de manege (stallen, rijhal en bergingen) met name in zuidelijke richting uitgebreid. Ten westen van de bebouwing worden rijbakken gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1993 en 2003 rechtsboven. In de navolgende decennia wordt de bebouwing in zuidwestelijke en noordoostelijke richting uitgebreid. Ten zuidwesten van de bebouwing wordt een rijbak gerealiseerd, aan de oostkant van het plangebied wordt een camping gerealiseerd. Ter hoogte van de camping worden bomenrijen gekarteerd. Zie de karteringen uit 2009 en 2015 rechtsonder.

Conclusie

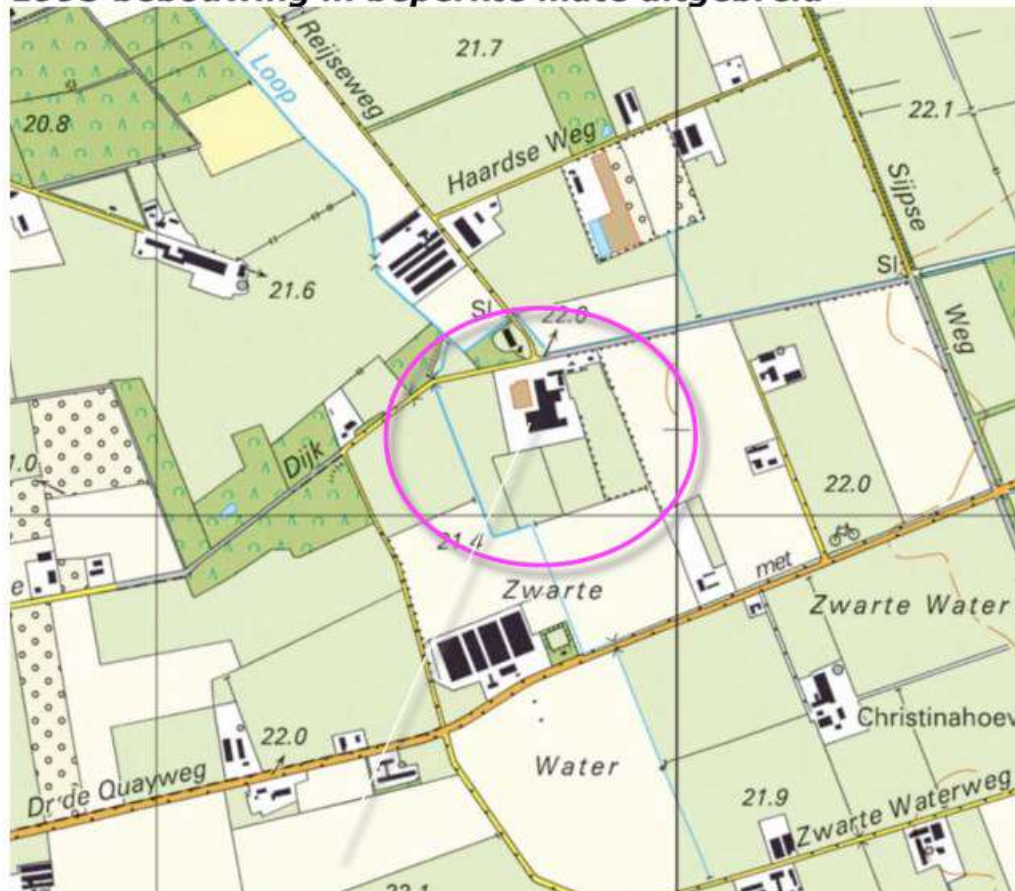
Het plangebied is gelegen in een jonge heide-ontginning. In 1930 werd het als grasland benut. In 1955 werd voor het eerst bebouwing gekarteerd. De bebouwing werd in de zestiger jaren uitgebreid, in de zeventiger jaren wordt het plangebied als manege aangeduid. Daarna wordt de bebouwing verder uitgebreid. Ten westen hiervan werden rijbakken gerealiseerd. Aan de oostkant van de bebouwing werd een camping gerealiseerd.



1993 bebouwing in beperkte mate uitgebreid



2003 forsere uitbreiding in zuidelijke richting



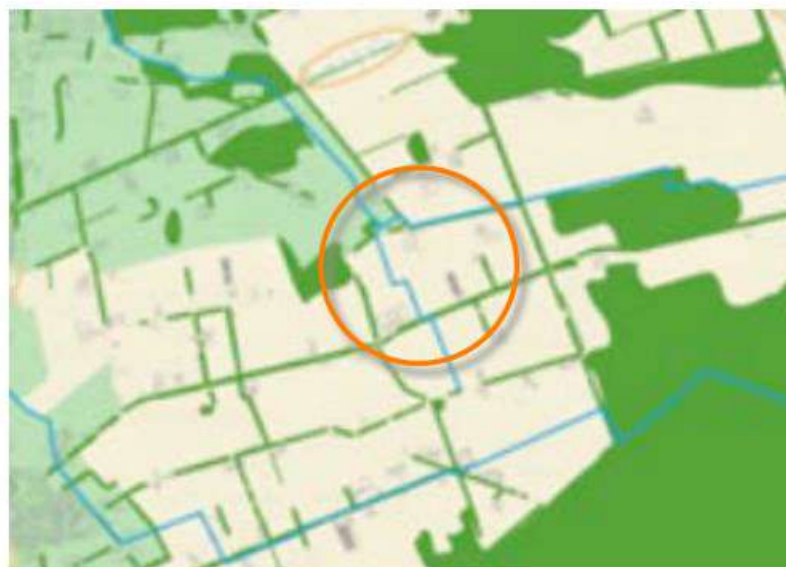
2009 uitbreiding in oostelijke en westelijke richting



2015 uitbreiding rijbakken, camping, bomenrijen

BELEIDSKADER

Het plangebied wordt in het BKP 2016 gerangschikt in de zone Peelontginningen. Voor dit deelgebied worden de rechts weergegeven handvaten en richtlijnen aangereikt. Zie de uitsnede van de overzichtskaart hieronder en de uitsnede van het plan rechts.



uitsnede BKP 2016

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.

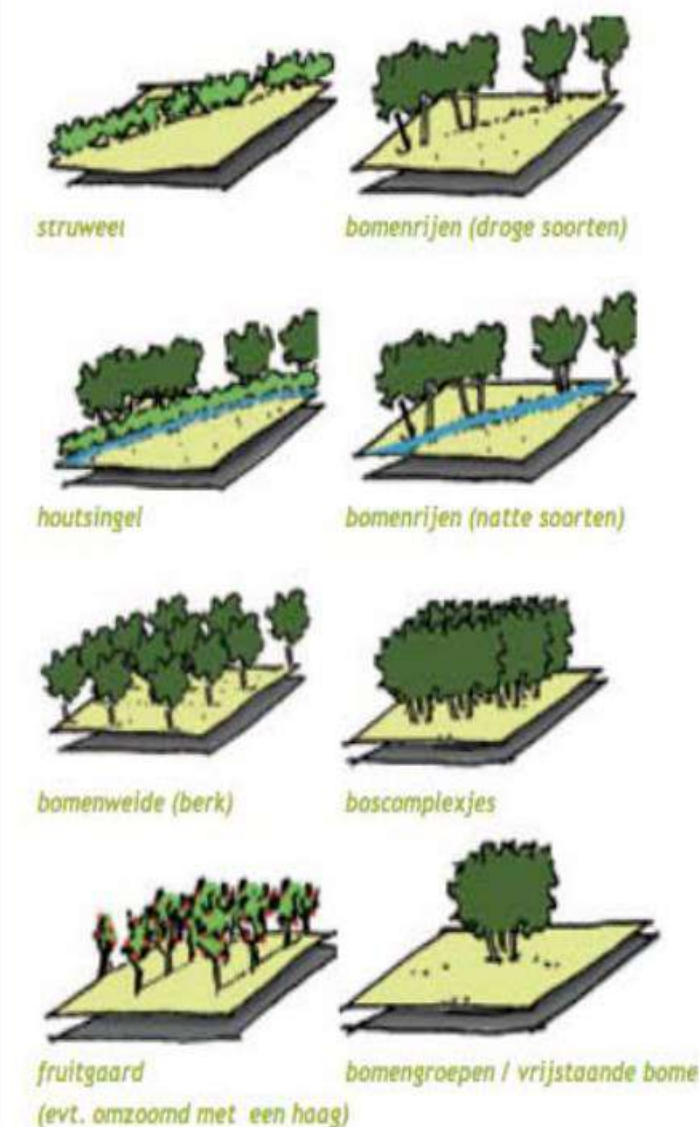
2.6 Beplantingssoorten

- 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

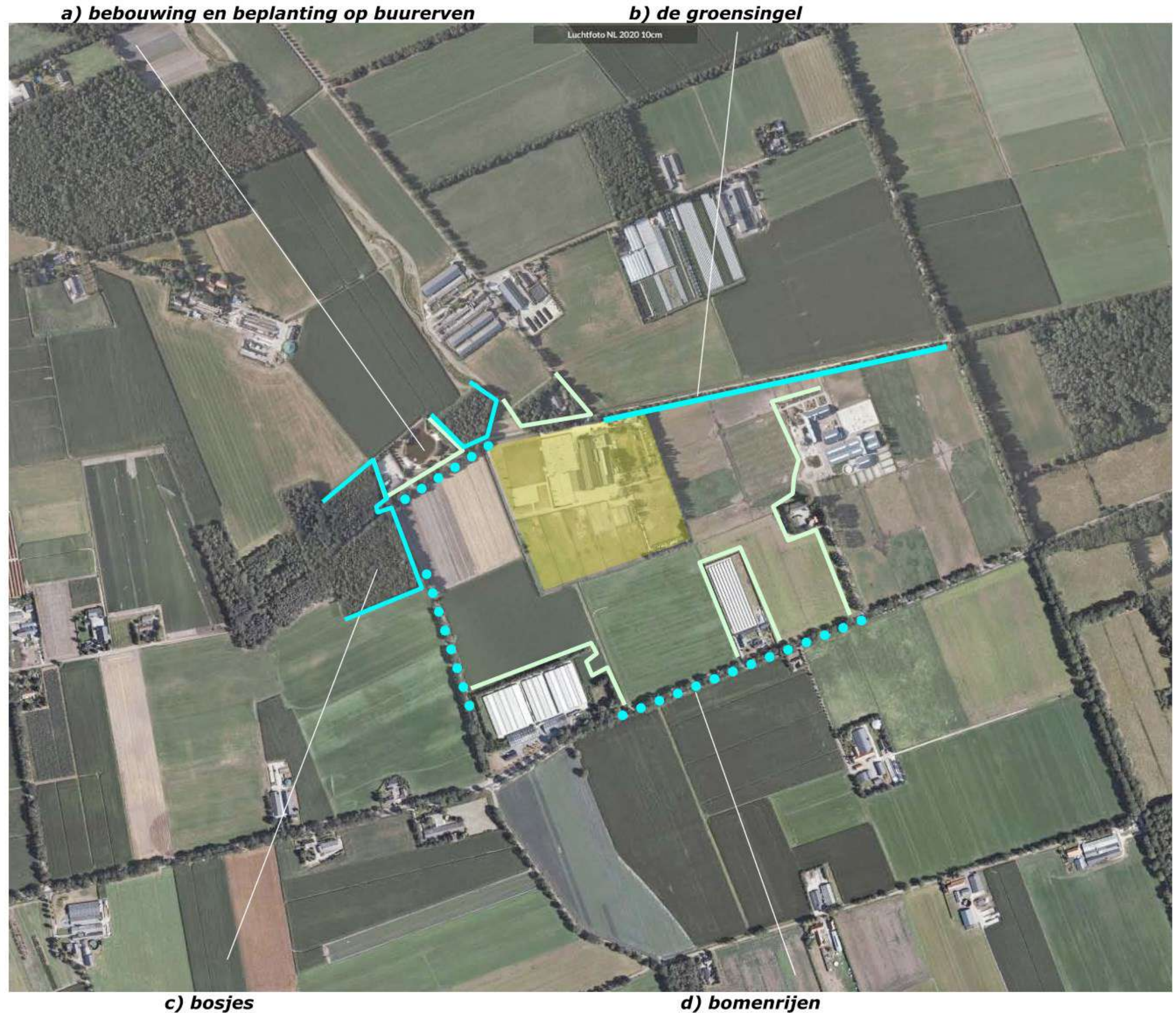


RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing en beplanting op de ten noorden, zuidwesten, zuiden en zuidoosten gelegen bebouwde buurerven,
- b) de groensingel ten noordoosten van het plangebied,
- c) de ten westen en noorden gelegen bosjes,
- d) de bomenrijen langs de Breemhorstsedijk zelf, de Wolff van Westerrodeweg, en de Dr de Quayweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de beleving is het navolgende onderscheid te maken;

- a) de beleving in de benadering en tijdens de passage over de Breemhorstsedijk zelf,
- b) de beleving over grotere afstand vanaf de Wolff van Westerrodeweg en de Dr de Quayweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina's.

a) benadering en passage over de Breemhorstsedijk



b) beleving over grotere afstand vanaf de Wolff van Westerrodeweg en de Dr de Quayweg

**3D - DR DE QUAYWEG
WOLFF VAN WESTERRODE**

1+2) Vanaf de Dr de Quayweg toont zich het plangebied in doorkijken; komend uit het zuidoosten wordt het beeld bepaald door beplanting. Ter hoogte van het plangebied is een verschil op te merken; de westkant toont zich open aan de passant, de oostkant wordt omzoomd door groen.

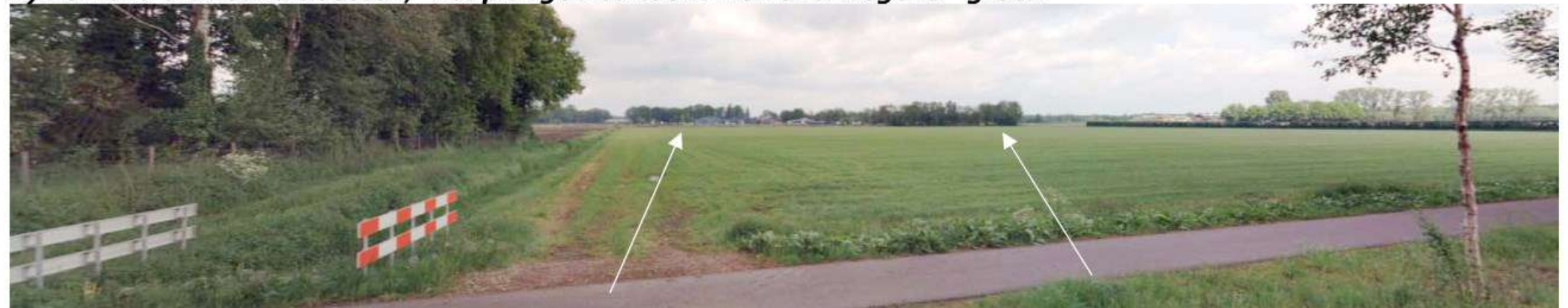
3+4) Vanaf de Wolff van Westerrodeweg is een zicht op de zuidoostkant en zuidwestkant mogelijk; aanvankelijk toont zich de bebouwing ondergeschikt aan het groen decor, ter hoogte van het plangebied toont zich de bebouwing wat nadrukkelijker. Zie de markeringen in het overzicht hieronder en de foto's rechts.



standplaats fotograaf



1) komend uit het zuidoosten; het plangebied toont zich overwegend 'groen'



2) ter hoogte van; de westkant toont zich open aan de passant, de oostkant wordt omzoomd door beplanting



3) ten zuidwesten en van het plangebied; de gebouwen tonen ondergeschikt aan het groene decor



4) ter hoogte van het plangebied profileren de gebouwen zich nadrukkelijker

3D - BREEMHORSTSEDIJK

- 1) Komend uit het zuidwesten toont zich de zuidwestkant gedurende langere tijd aan het verkeer; de boomteelt op de velden kleurt het beeld.
- 2) Nabij het plangebied is een inkijk in het plangebied mogelijk; de weides in het plangebied bepalen het beeld.
- 3) Ter hoogte van het plangebied wordt het beeld bepaald door de rijhal, de voor de hal gelegen rijbak en de voorruimte; hagen en bomenrijen vormen een passend groen kader.
- 4) Ter hoogte van de aantakking met de Reijweg is een zicht op de noordwestkant van mogelijk; de bomen schermen de bebouwing af. Zie de markeringen hieronder en de foto's rechts.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt over grotere afstand waargenomen vanaf de Dr De Quayweg en de Wolff van Westerrodweg; de oostkant wordt daarbij grotendeels afgeschermd door beplanting, de westkant toont zich opener aan de passanten. Het plangebied wordt verder waargenomen in de benadering en tijdens de passage over de Breemhorstsedijk; hagen en bomenrijen, de groensingel ten noordoosten van het plangebied, vormen hier een passend kader.



1) benadering uit het zuidwesten; zicht op de zuidwestkant, boomteelt kleurt de voorgrond



2) nabij het plangebied; inkijk in het plangebied; de weides kleuren het beeld



3) ter hoogte van het plangebied; zicht op de rijhallen en de rijbak, hagen en bomen vormen een kader



4) nabij de aantakking met de Reijweg; bomen schermen de bebouwing af

KADASTRAAL – 1:2000

Het plangebied omvat de kadastrale percelen 1709, 1786, 1787, 1788, 1789 en 1790 gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Gemert. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

SITUATIE

Het plangebied is te zoneren in 'de manege aan de westkant' en 'de camping' aan de oostkant. De manege en het kampeerterrein zullen afzonderlijk van elkaar worden voortgezet en worden aangeduid met de huisnummers 65 en 65a. In kadastraal opzicht omvatten de deelgebieden de hieronder aangegeven percelen;

65 de manege omvat de percelen 1787 en 1790,

65a het recreatief deel omvat de percelen 1709, 1786, 1788 en 1789.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ONTWIKKELINGEN

De situatie zal in essentie zoals aangetroffen worden voortgezet. Betreffende het recreatief deel liggen geen essentiële wensen betreffende veranderingen van de inrichting van het terrein voor. Betreffende de manege worden de navolgende veranderingen nagestreefd;

- a) legalisering van de rijbak aan de zuidwestkant,
- b) realiseren van een bedrijfswoning in de oude hoeve aan de noordoostkant van dit deelgebied,
- c) vervangen en verplaatsen van de stapmolen en langeercirkel; deze zullen in zuidelijke richting worden geplaatst.

Zie het door Van Dun & Van Gerwen opgestelde overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzicht Van Dun & Van Gerwen



a) bedrijfswoning

b) legaliseren rijbak

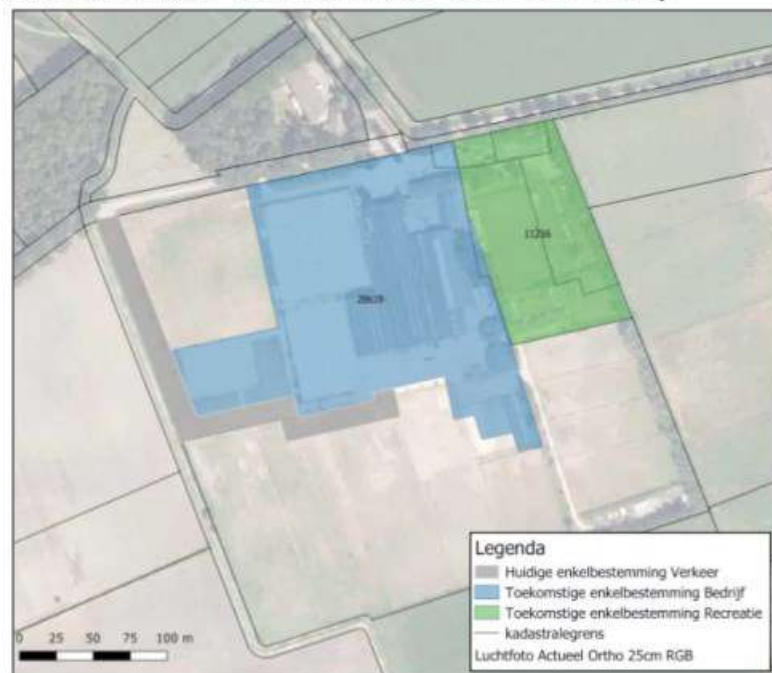
c) vervangen/verplaatsen stapmolen en langeercirkel

HUIDIGE BESTEMMING

De bestemming is op de beschreven splitsing en ontwikkeling in het westelijk deelgebied betreffende de manege af te stemmen; zie de door Van Dun en Van Gerwen opgestelde overzichten hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzichten Van Dun en Van Gerwen;



huidige en gewenste situatie



DEELGEBIED 65 - KADASTRAAL 1:1500

Het deelgebied met huisnummer 65, de manege omvat de kadastrale percelen 1787 en 1790 gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Gemert. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

DEELGEBIED 65 - BEBOUWING

De aanwezige bebouwing omvat de navolgende elementen:

- a) een bebouwingscluster met de rijhallen, stallen, kantoor en kantine,
 - b) een L-vormig gebouw ten noordoosten hiervan met een groepsruimte, bedrijfswoning en berging,
 - c) een stapmolen, langeercirkel en stallen.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



DEELGEBIED 65 - ZONERING 1:1500

Het plangebied wordt ontsloten via een ten noordwesten van de bebouwing gelegen voorerf met rondrijmogelijkheid en parkeerruimte en een ten zuidoosten van de bebouwing gelegen achtererf wat wordt ontsloten via een aan de zuidwestkant van het plangebied gelegen oprit. Ten westen van de bebouwing bevinden zich een grote, een grotere en een kleinere rijbak. De overige delen van het plangebied zijn als grasland, weide of paddock in gebruik.

oprit naar het achtererf

voorerf met de hoofdontsluiting



buitenrijbakken, weides en paddocks

sloot

65 MANEGE - AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting in het deelgebied 65, is als volgt te rangschikken.

- a) beukenhagen en gemengde hagen aan de straatkant,
- b) een bomenrij bestaand uit lindes en twee italiaanse populieren,
- c) een bomengroep bestaande uit eik, berk en esdoorn ten oosten van de stallen,
- d) bomenrijen (haagbeuk, lindes, berk, els en wilg) langs de oprit naar het achtererf, rond de rijbak en langs de sloot ten zuidoosten van de bebouwing,
- e) spontane opslag langs de Peelsche loop en de sloot in het plangebied,
- f) een groensingel aan de zuidoostkant.

conditie en waardering

De beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de context en verkeert in redelijke tot goede conditie. De groensingel toont uitgebleven dunningen en een navenant zwaar boombestand; het is wenselijk spichtige exemplaren te dunnen om wijken van de struiklaag te voorkomen.



DEELGEBIED 65 - GEPLANEDE BEPLANTING

De hagen en bomen rond de rijbak aan de zuidwestkant van de bebouwing zijn in essentie conform het (in het kader van een uitbreiding van de bestemming bedrijvigheid) in 2015 opgestelde beplantingsplan gerealiseerd. Ten zuidoosten van de bebouwing zijn enkele bomen aan te vullen, de singel aan de zuidwestkant moet nog worden gerealiseerd.



nog te realiseren singel

aan te vullen bomen

DEELGEBIED 65 ONTWIKKELING

De huidige situatie zal in essentie als beschreven worden voortgezet. De langeercirkel en de stadmolen zullen worden vervangen en verplaatst. Ter hoogte van de rijbak zal het bestemmingsvlak worden uitgebreid, ter hoogte van de langeercirkels worden de contouren herzien; zie pagina 13.



CONCLUSIES > INPASSING

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

a) geschoren hagen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de bebouwing,

b) bosjes, groensingels of stroken met struweel aan de veldkanten. Het plangebied is gelegen in een jonge heide-ontginning. In 1930 werd het als grasland benut. In 1955 werd voor het eerst bebouwing gekarteerd. De bebouwing werd in de zestiger jaren uitgebreid, in de zeventiger jaren wordt het plangebied als manege aangeduid. Daarna wordt de bebouwing gestaag uitgebreid. Ten westen hiervan werden rijbakken gerealiseerd. Aan de oostkant van de bebouwing werd een kampeerterrein gerealiseerd.

Het plangebied wordt in het BKP 2016 gerangschikt in de zone Peelontginningen. Voor dit deelgebied wordt o.a. de toepassing van bomenrijen en houtsingels nagestreefd.

Het plangebied wordt over grotere afstand waargenomen vanaf de Dr De Quayweg en de Wolff van Westerrodweg; de oostkant wordt daarbij grotendeels afgeschermd door beplanting, de westkant toont zich wat opener aan de passanten. Het plangebied wordt verder waargenomen in de benadering en tijdens de passage over de Breemhorstsedijk; hagen en bomenrijen, de groensingel ten noordoosten van het plangebied, vormen hier een passend kader.

Het plangebied is te zoneren in 'de manege aan de westkant' en 'de camping' aan de oostkant. Recent zijn eigendomsverhoudingen gewijzigd; de manege en het kampeerterrein zullen afzonderlijk van elkaar worden voortgezet. De situatie zal in feite zoals aangetroffen worden voortgezet.

Concept

Het concept voor de inpassing omvat op grond van het bovenstaande;

- de instandhouding van de beschreven beplantingselementen,
- aanplant van de nog te realiseren elementen,
- de aanplant van bomenrijen aan de noordwestkant en een houtsingel aan de zuidoostkant.

a) in stand houden aanwezige beplantingselementen

b) aan planten nog te realiseren elementen



c) aanplanten van bomenrijen en houtsingel

DEELGEBIED 65 - BEPLANTINGSPLAN

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

- B1 lindes,
- B2 haagbeuken,
- S1 groensingel,
- S2 groensingel.

richtlijnen aanleg en beheer

- B1 De lindes zijn aan te planten in de stamomvang 16/18 cm en mogen worden opgekroond tot 400 cm.
- B2 De haagbeuken zijn aan te planten in de stamomvang 16/18 cm en mogen worden opgekroond tot 400 cm.
- S1 De groensingel is te realiseren door de aanplant van 5 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, in een driehoekig plantverband van 150x150 cm. De singel is 8 meter breed. De singel mag 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet. Tussen de groensingel en watergang zal conform de richtlijnen van het waterschap een strook van 5 meter worden vrijgehouden.
- S2 De groensingel is te realiseren door de aanplant van 5 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, in een driehoekig plantverband van 150x150 cm. De singel is 8 meter breed. De singel mag 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de plantlijst op de navolgende pagina's.



DEELGEBIED 65 - PLANTLIJST

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

Code		B1	B2	S1	S2
Omvang bij aanplant		16/18	16/18	80/100	80/100
Plantverband		nvt	nvt	150x150	150x150
Omvang van het element		14 st	3 st	1760 m2	1200 m2
Acer campestre	veldesdoorn				
Acer pseudoplatanus	esdoorn				
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				
Alnus glutinosa	zwarte els			100	75
Alnus incana	witte els				
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			100	100
Betula pendula	ruwe berk				
Betula pubescens	zachte berk			50	20
Carpinus betulus	haagbeuk		3	25	10
Castanea sativa	tamme kastanje				
Cornus mas	kornoelje, gele				
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			25	20
Corylus avellana	hazelaar			75	100
Crateagus monogyna	meidoorn				
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				
Fagus sylvatica	gewone beuk				
Fraxinus excelsior	es				
Juglans regia	okkernoot				
Ligustrum vulgare	liguster			50	25
Ilex aquifolium	hulst				
Populus nigra	zwarte populier				
Populus tremula	ratepopulier				
Populus trichocarpa	balsempopulier				
Prunus avium	zoete kers				
Prunus padus	vogelkers			50	25
Prunus lusitana	haagkers				
Quercus petraea	wintereik				
Quercus robur	zomereik			35	
Rhamnus catharticus	wegedoorn				
Rhamnus frangula	vuilboom			100	25
Robinia pseudoacacia	acacia				
Rosa canina	hondsroos				
Rosa rubiginosa	egellantier roos				
Salix alba	schietwilg				
Salix aurita	geoorde wilg				
Salix caprea	boswilg				
Salix cinerea	grauwe wilg			50	
Salix fragilis	kraakwilg				
Sorbus aucuparia	lijsterbes				
Ulmus 'Lobel'	resistente iep				
Tilia cordata	winterlinde	14			
Tilia platyphyllos	zomerlinde				
Viburnum opulus	gelderse roos			75	100
Totaal		14	3	735	500

DEELGEBIED 65 - INVESTERING GROEN

De totale investering in groen bedraagt conform de gehanteerde stika normen 9414 euro ex btw.

	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs/eenheid</i>	<i>Hoeveelheid</i>	<i>Subtotaal</i>	<i>Totaal</i>
AANLEG					
Aanplanten van de bomen B1 / B2	st	53,64	17	911,88	
Aanplanten van bosplanten betreffende S1	st	1,37	735	1006,95	
Aanplanten van bosplanten betreffende S2	st	1,37	500	<u>685,00</u>	
				2603,83	2604
BEHEER t/m jaar 6					
Snoeien van de bomen B1 / B2	st	20,04	17	340,68	
Snoeien van de singel S1	are	69,54	17,6	1223,90	
Snoeien van de singel S2	are	69,54	12	834,48	
Snoeien van de aanwezige hagen	m1	7,02	430	3018,60	
Snoeien van de aanwezige groensingel	are	69,54	11	764,94	
Snoeien van de aanwezige bomen	st	20,04	45	<u>901,80</u>	
				7084,40	7084
SUBTOTAAL					9688
TOTAAL EXCLUSIEF BTW					9688

DEELGEBIED 65 - KWANTIFICERING

De omvang van het niet-agarische bedrijf, de manege bedraagt 28619 m2. Conform de richtlijnen van het beelkwaliteitsplan buitengebied moet de omvang van de in stand te houden en te realiseren beplanting een oppervlakte van 20 % x 28619 = 5724 m2 bedragen. De omvang is geraamd op 6915 m2; zie het overzicht rechts en de tabel hieronder.

	EH	OMVANG	TOT
Bomen B1 en B2	st	17 x 35	595
Singel S1	m2	220 x 8	1760
Singel S2	m2	150 x 8	1200
AH hagen	m1	430 x 1	430
AGS groensingel	m2	220 x 5	1100
ABL lindes	st	12 x 40	480
ABG bomengroep	st	7 x 50	350
ASBR solitair en overig	st	25 x 40	<u>1000</u>
			6915



DEELGEBIED 65a - KADASTRAAL 1:1500

Het deelgebied met huisnummer 65a, het camping park, omvat de kadastrale percelen 1709, 1786, 1788 en 1789 gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Gemert. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

DEELGEBIED 65a - BEBOUWING

De aanwezige bebouwing is als volgt te rangschikken;

- a) een bedrijfswoning, een recreatiewoning, en een sanitairgebouw en aan de noordwestkant,
- b) een vijftal chalets aan de zuidkant van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



DEELGEBIED 65a - ZONERING 1:1500

De omgeving van de recreatiewoning en de bedrijfswoning, het door de chalets omgeven gebied is ingericht als tuin.

Aan de oostkant van het plangebied bevinden zich 10 staanplaatsen, ten westen daarvan is een speelweide en een jeu de boule baan en een speelplek gesitueerd.

De recreatiewoning, bedrijfswoning, het kampeerterrein en de chalets worden ontsloten via een gemeenschappelijke inrit en oprit. Deze takt aan op het voorterrein van het ten westen gelegen buurerf met huisnummer 65.



DEELGEBIED 65a - BEPLANTING

De beplanting in het deelgebied 65a, is als volgt te rangschikken;

- a) hagen en plantvakken bestaande uit tuinsortiment aan de rand van de tuin,
- b) solitaire bomen, linde, sierkers, spar en berk rond de woningen,
- c) een strook struweel aan de noordkant van de bedrijfswoning en een groensingel aan de oostkant van het plangebied,
- d) beukenhagen, solitaire beuken en een strook met relatief jonge eiken ter hoogte van het kampeerterrein,
- e) een beukenhaag aan de noordkant van de speelweide, beukenhagen rond de jeu de boules baan en speelplek,
- f) een bomengroep bestaande uit eiken en een enkele berk ten zuiden hiervan.
- g) een strook met inheems struweel ten zuiden van de bomengroep,
- h) enkele bomen (beuken) en een doorgeschoten struweelhaag aan de zuidoostkant.

conditie en waardering

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



DEELGEBIED 65a ONTWIKKELING

De huidige situatie zal in essentie als beschreven worden voortgezet. Voornemen is om het weilje ten oosten van de chalets onder te verdelen in twee kleinere weiljes.



onder verdelen van het weilje

CONCLUSIES > INPASSING

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

a) geschoren hagen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de bebouwing,
b) bosjes, groensingels of stroken met struweel aan de veldkanten. Het plangebied is gelegen in een jonge heide-ontginning. In 1930 werd het als grasland benut. In 1955 werd voor het eerst bebouwing gekarteerd. De bebouwing werd in de zestiger jaren uitgebreid, in de zeventiger jaren wordt het plangebied als manege aangeduid. Daarna wordt de bebouwing gestaag uitgebreid. Ten westen hiervan werden rijbakken gerealiseerd. Aan de oostkant van de bebouwing werd een kampeerterrein gerealiseerd. Het plangebied wordt in het BKP 2016 gerangschikt in de zone Peelontginningen. Voor dit deelgebied wordt de toepassing van bomenrijen en houtsingels aanbevolen.

Het plangebied wordt over grotere afstand waargenomen vanaf de Dr De Quayweg en de Wolff van Westerrodweg; de oostkant wordt daarbij grotendeels afgeschermd door beplanting, de westkant toont zich wat opener aan de passanten. Het plangebied wordt verder waargenomen in de benadering en tijdens de passage over de Breemhorstsedijk; hagen en bomenrijen, de groensingel ten noordoosten van het plangebied, vormen hier een passend kader.

Het plangebied is te zoneren in 'de manege aan de westkant' en 'de camping' aan de oostkant. Recent zijn eigendomsverhoudingen gewijzigd; de manege en het kampeerterrein zullen afzonderlijk van elkaar worden voortgezet. De situatie zal in essentie zoals aangetroffen worden voortgezet.

Concept

Het concept voor de inpassing omvat op grond van het bovenstaande;

- de instandhouding van de beschreven beplantingselementen,
- aanplant van een stuk beukenhaag en een enkele solitaire boom.

a) in stand houden aanwezige, beschreven beplantingselementen



d) aanplanten van een beukenhaag en een solitaire boom

DEELGEBIED 65 - BEPLANTINGSPLAN

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

- H1 een beukenhaag,
- B1 een haagbeuk,

richtlijnen aanleg en beheer

- H1 De beukenhaag is te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm en in stand te houden op een hoogte van 90-120 cm.
- B1 De haagbeuk is aan te planten in de stamomvang 16/18 cm en mag worden opgekroond tot 400 cm.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de plantlijst op de navolgende pagina's.



H1 beukenhaag

B1 haagbeuk

DEELGEBIED 65a - PLANTLIJST

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

Code		H1	B1
Omvang bij aanplant		80/100	16/18
Plantverband		4 p/m	nvt
Omvang van het element		20 m	1 st
Acer campestre	veldesdoorn		
Acer pseudoplatanus	esdoorn		
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		
Alnus glutinosa	zwarte els		
Alnus incana	witte els		
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje		
Betula pendula	ruwe berk		
Betula pubescens	zachte berk		
Carpinus betulus	haagbeuk		1
Castanea sativa	tamme kastanje		
Cornus mas	kornoelje, gele		
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		
Corylus avellana	hazelaar		
Crateagus monogyna	meidoorn		
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts		
Fagus sylvatica	gewone beuk	80	
Fraxinus excelsior	es		
Juglans regia	okkernoot		
Ligustrum vulgare	liguster		
Ilex aquifolium	hulst		
Populus nigra	zwarte populier		
Populus tremula	ratepopulier		
Populus trichocarpa	balsempopulier		
Prunus avium	zoete kers		
Prunus padus	vogelkers		
Prunus lusitana	haagkers		
Quercus petraea	wintereik		
Quercus robur	zomereik		
Rhamnus catharticus	wegedoorn		
Rhamnus frangula	vuilboom		
Robinia pseudoacacia	acacia		
Rosa canina	hondsroos		
Rosa rubiginosa	egellantier roos		
Salix alba	schietwilg		
Salix aurita	geoorde wilg		
Salix caprea	boswilg		
Salix cinerea	grauwe wilg		
Salix fragilis	kraakwilg		
Sorbus aucuparia	lijsterbes		
Ulmus 'Lobel'	resistente iep		
Tilia cordata	winterlinde		
Tilia platyphyllos	zomerlinde		
Viburnum opulus	gelderse roos		
Totaal		80	1

DEELGEBIED 65a - KWANTIFICERING

De omvang van het recreatiebedrijf, bedraagt 11216 m2. Conform de richtlijnen van het beekwaliteitsplan buitengebied moet de omvang van de in stand te houden en te realiseren beplanting een oppervlakte van 20 % x 11216 = 2243 m2 bedragen. De omvang is geraamd op 2320 m2; zie het overzicht rechts en de tabel hieronder.

	<i>EH</i>	<i>OMVANG</i>	<i>M2</i>
B1 Bomen	st	1 x 25	25
H1 Geschoren haag	m	20 x 1	20
ASB solitaire bomen	st	16 x 40	640
ABG bomengroep	m	5 x 40	200
AWH hagen	m	220 x 1	220
AS struwelen	m	35+40+40=115x3	345
AG groensingel	m	150x5	750
ALB losse bomenrij	st	8x15	120
			2320



Bijlage 11 Groenendaalong. landschappelijke inpassing

Erfinrichtingsplan | Landschappelijk inpassingsplan

Woning Groenendaal ong.

mei 2022



1 Bestaande beukenhaag 110 m1 (ca. 3m hoog)

2 Nieuwe houtsingel 5m (ca. 125 m2), behoud zandpad
plantsoorten conform Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

3 Bestaande solitaire bomen

4 Nieuwe houtsingel 5m (ca. 176 m2)
geen onderbeplanting, behoud doorzicht
plantsoorten conform Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

5 Nieuwe beukenhaag ca. 1m hoog, behoud sloot

6 Dichte, groene erfscheiding max. 2m hoog
Bij voorkeur (ligusterhaag), alternatief hekwerk met hederas of schutting wilgentenen

1:500



Bijlage 12 Kromstraat 5 landschappelijke inpassing



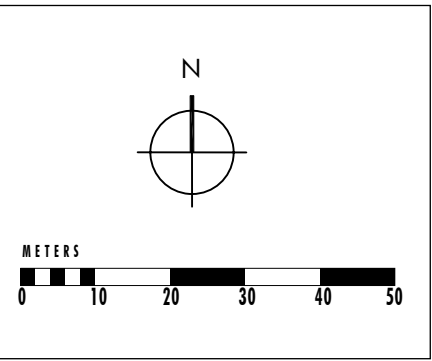
Legenda

Voorwaardelijk verplicht

Type	Maatvoering en aantal	Soort	Beheer
 A. Bestaande boom	9 stuks	Diverse soorten	Behoud
 B. Nieuwe boom	2	Zomereik (aansluitend bij bestaande bomen langs weg)	Aanplant en instandhoudingsbeheer
 C. Nieuw te planten boom	13 stuks, diameter 9-14 cm	Berk, Es, Haagbeuk, Lijsterbes, Linde, Veldesdoorn, Zomereik	Aanplant en instandhoudingsbeheer
 D. Eikensingel	Aanplant bosplantsoen om uit te groeien tot eikensingel	Diverse soorten: zomereik, eenstijlige meidoorn, gelderse roos, hazelaar, hondsroos, veldesdoorn, bergvlier/trosvlier	Aanplant en beheer tot eikensingel
 E. Bestaande bosschage	circa 200 m ²	Diverse soorten	Behoud
 F. Bosschage	circa 660 m ²	Diverse soorten, bijvoorbeeld: eenstijlige meidoorn, Gelderse roos, hazelaar, hondsroos, veldesdoorn, bergvlier/trosvlier	Aanplant en instandhoudingsbeheer
 G. Haag	circa 55 m ²	Gebiedseigen soort, bijvoorbeeld: beuk, veldesdoorn, liguster	Aanplant en instandhoudingsbeheer
 H. Extensief beheerd grasland	circa 926 m ²	Gemengd gras / bloemrijk gras	Zaaien en cyclisch maaibeheer
 I. Rooien uitheemse soorten en aanplant inheemse soorten	946 m ²	-Diverse soorten, bijvoorbeeld: eenstijlige meidoorn, Gelderse roos, hazelaar, hondsroos, veldesdoorn, bergvlier/trosvlier	Aanplant en instandhoudingsbeheer

Overig

	Bebouwing
	Verharding
	Tuininrichting (bestaand bestemmingsvlak)
	Bestaande watergang
	Erf: ca. 3.400 m ² waarvan groen: ca. 915 m ² (27%)



Bepantingsplan Kromstraat Gemeente Gemert - Bakel

Schaal: 1:500
Formaat: A3
Projectnummer: 32.90.07
Datum: 17-05-2022



Bijlage 13 Fuik 25-27 en 33 landschappelijke inpassing

2-12-2021

Landschappelijk inpassingsplan

Fuik 25-27 en 33 te Handel



*Landschappelijk inpassingplan behorend bij de
bestemmingsplanwijziging op de locaties:*

Fuik 25-27 en 33 te Handel

Colofon:

Opgesteld door:



Opdrachtgevers:



Status:

definitief

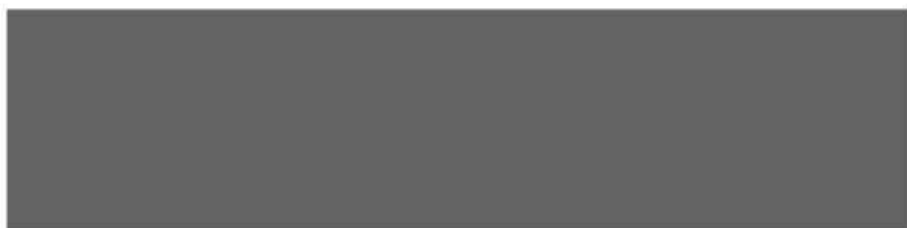
Versie:

21052.LIP

Datum:

2-12-2021

Auteur:



Inhoud

Colofon:	1
Inleiding	3
1. Planbeschrijving	4
1.1 Situering van het plangebied	4
1.1 Situering van het plangebied	5
2. Het inrichtingsplan	6
2.1 Landschapsbomen/ bomenrijen	6
2.2 Knip- en scheerhagen en vormbomen	6
2.3 Struweelhaag	6
3. Plantlijst	7
4. De aanleg	8
4.1 Grondbewerking	8
4.2 Grondverbetering	8
4.3 Opkuilen	8
4.4 Uitzetten	8
4.5 Wettelijke bepalingen	8
4.6 Menging	9
4.7 Plantwijze	9
5. Onderhoud/beheer	11
5.1 Onkruidbestrijding	11
5.2 Beheer 1 ^e groeiseizoen	11
5.3 Snoeien/ onderhoud	11
6. Conclusie	12
Bijlage 1. Rekentabel waardeverandering / kwaliteitsverbetering	13
Bijlage 2. Landschappelijk inpassingsplan op de locatie: Fuik 25-27 en 33 te Handel.	14

Inleiding

Ten behoeve van de geplande bestemmingsplanwijziging op de locaties: Fuik 25-27 en 33 in Handel, dient een duidelijk en goed onderbouwd landschappelijk inpassingsplan met bijbehorende kwaliteitsberekening te liggen.

Het college van B&W van de gemeente Gemert heeft een principebesluit genomen waarin zij medewerking verleent aan beschreven initiatieven, mits de plannen aan de geldende wet- en regelgeving voldoen. Een goede landschappelijke inpassing met bijbehorende kwaliteitsimpuls, waarmee de locatie 'groen wordt ingepast', is één van de voorwaarden waaraan moet worden voldaan.

Voorliggend plan geeft invulling aan de wens van de gemeente Gemert voor een goede landschappelijke inpassing met kwaliteitsberekening op de locatie: Fuik 25-27 en 33 in Handel.

1. Planbeschrijving

1.1 Situering van het plangebied

Om te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van de bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen, zijn in het verleden al landschapsbomen, knip- en scheerhagen en een struweelhaag aangeplant. Deze landschapselementen zorgen voor voedsel, veiligheid en voortplantingsmogelijkheden voor diverse soorten fauna en voor de landschappelijke inpassing van de aanwezige bebouwing.

Deze ontwikkeling valt binnen categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd, voorkomend uit de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'.

De eis welke gesteld wordt is de 'aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap'. Dit aangezien er een bestemmingswinst behaald wordt met de beoogde situatie ten opzichte van de huidige situatie.

Het plan is met betrekking tot de berekeningen van de kwaliteitsverbetering opgedeeld in de locatie: Fuik 25 en 27 en de locatie: Fuik 33.

Fuik 25-27

De huidige situatie kent een bestemmingswaarde van €372.540 en de nieuwe situatie kent een bestemmingswaarde van €718.458. Het verschil: €346.008 daarvan moet 20% worden geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit (zie bijlage 1 voor de volledige berekening). Dit komt uit op een bedrag van: €69.201,60.

Fuik 33

De huidige situatie kent een bestemmingswaarde van €20.850,- en de nieuwe situatie kent een bestemmingswaarde van €76.569,-. Het verschil: €55.719,- daarvan moet 20% worden geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit (zie bijlage 1 voor de volledige berekening). Dit komt uit op een bedrag van: €11.143,80.

In onderstaand plan staat beschreven hoe men de waardeverandering heeft toegepast op de locatie: Fuik 25-27 en 33 te Handel.

1.1 Situering van het plangebied



Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied. De locatie, Fuik 25-27 en 33, ten oosten van Handel, waar de landschappelijke inpassing toegepast is/ gaat worden, wordt aangeduid met de rode cirkel. Bron: Kadviewer.map5.nl, 26-03-2021



Afbeelding 2: Begrenzing van het plangebied waarbinnen de bestemmingsplanwijzing plaats gaat vinden, binnen de rode lijn. Binnen dit kavel zijn momenteel al diverse landschapselementen aanwezig. Bron: Kadviewer.map5.nl, 26-03-2021

2. Het inrichtingsplan

Het hoofddoel van het inrichtingsplan is te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van de bebouwingen, maar ook voor groeiplaatsen, voedsel en veiligheid voor diverse soorten flora en fauna.

Het inrichtingsplan gaat uit van een groene inpassing aan de noord- oost- west- en gedeeltelijk de zuidzijde van de kavel met landschapsbomen, bomenrijen, knip- en scheerhagen en eens struweelhaag. De aanwezige, en aan te planten soorten landschapselementen voorzien in voedsel, voortplantings- en schuilmogelijkheden voor diverse soorten fauna. De soorten welke aangeplant gaan worden staan weergegeven in de plantlijst in hoofdstuk 3.

Het inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 2.

2.1 Landschapsbomen/ bomenrijen

De landschapsbomen welke aangeplant zijn staan aan de westzijde van het perceel. De soort waar het om gaat is:

- Quercus robur
- Quercus rubra

Om toe te komen aan de gewenste kwaliteitsverbetering worden een 20-tal landschapsbomen bij geplant. De soorten waar het om gaat:

- Quercus robur, 4 stuks
- Alnus glutinosa, 14 stuks

2.2 Knip- en scheerhagen en vormbomen

De knip- en scheerhagen en vormbomen welke aangeplant zijn bestaan uit de volgende soorten:

- Fagus sylvatica
- Fagus sylvatica (zuilbomen geschoren)
- Liquidambar styr. (lei-bomen)

Om toe te komen aan de gewenste kwaliteitsverbetering wordt een extra knip- en scheerhaag aangeplant van 90,6 m1. De soort waar het om gaat:

- Fagus sylvatica, 453 stuks

2.3 Struweelhaag

De struweelhaag welke aanwezig is, is gesitueerd aan de oostzijde van de kavel. Deze struweelhaag bestaat uit diverse soorten boom- en struikvormers van inheems plantmateriaal. Deze struweelhaag heeft een oppervlakte van 2.238 m2

De nieuwe struweelhaag welke aangeplant gaat worden heeft een oppervlakte van 1.215 m2 en hier worden 540 stuks bosplantsoen aangeplant. Het gaat om een mix van inheems bosplantsoen in de vorm van boom- en struikvormers.

Soorten: zie plantlijst in hoofdstuk 3.

3. Plantlijst

Plantlijst voor de landschappelijke inpassing op de locatie: Fuik 25-27 en 33 te Handel
--

Grondsoort:**Zandgrond****Totaal aantal bomen****18 stuks****Totaal aantal knip- en scheerhagen****453 stuks****Totaal aantal struweelbeplanting****540 stuks****Bomen**

4 stuks	Zomereik	Quercus robur	14-16	Hoogstam
14 stuks	Zwarte els	Alnus glutinosa	14-16	Hoogstam

Knip- en scheerhaag

453 stuks	Gewone beuk	Fagus sylvatica	80-100	Haagplantsoen
-----------	-------------	-----------------	--------	---------------

Struweelhaag*Boomvormers 20%*

36 stuks	Quercus robur	Zomereik	80-100	Bosplantsoen
36 stuks	Tilia europaea	Hollandse linde	80-100	Bosplantsoen
36 stuks	Alnus glutinosa	Zwarte els		

Struikvormers 80%

60 stuks	Viburnum opulus	Gelderse roos	80-100	Bosplantsoen
48 stuks	Corylus avellana	Hazelaar	80-100	Bosplantsoen
60 stuks	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	80-100	Bosplantsoen
48 stuks	Rhamnus frangula	Vuilboom	80-100	Bosplantsoen
48 stuks	Prunus padus	Inheemse vogelkers	80-100	Bosplantsoen
60 stuks	Cornus sanguinea	Rode kornoelje	80-100	Bosplantsoen
60 stuks	Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	80-100	Bosplantsoen
48 stuks	Rosa canina	Hondsroos	60-80	Bosplantsoen

4. De aanleg

4.1 Grondbewerking

Landschapsbomen: plantgat graven van 100*100*100 cm. De bodem in het plantgat dient minimaal 20 cm diep te worden losgemaakt. Dit ter bevordering van de aangroei.

Knip- en scheerhaag en struweelhaag: De te beplanten oppervlakte dient 40 cm diep losgemaakt te worden. Dit is nodig ter verbetering van bodemstructuur. Voor bouwland volstaat diepwoelen of ploegen, daarna cultivateren of eggen. Voor weilanden en ruig terrein geldt: eerst frezen, daarna diepwoelen of ploegen en als laatste cultivateren of eggen.

4.2 Grondverbetering

Landschapsbomen, struweelhaag & knip- en scheerhaag: De keuze van het plantsoen is zodanig dat extra bemesting in principe niet nodig is. Door 2m³ compost per 100m² in te werken zal de beplanting beter aanslaan en kan het meer droogte verdragen.

4.3 Opkuilen

De planten dienen direct na levering opgekuild te worden! Na opkuilen dient de beplanting zo snel mogelijk op de definitieve plaats te worden geplant (niet opkuilen in vorstperiode).

Landschapsbomen: In 60 cm diepe plantplaats. Zorg dat de wortels in zijn geheel onder de grond zitten om uitdroging te voorkomen.

Knip- en scheerhaag en struweelhaag: In 30 cm diepe sleuf. Zorg dat de wortels in zijn geheel onder de grond zitten om uitdroging te voorkomen.

4.4 Uitzetten

Landschapsbomen: Zie inrichtingsplan

Struweelhaag: plantafstand 1,50 * 1,50 meter in driehoekverband (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: planten in driehoeksverband, met een plantafstand van 1,5 * 1,5 m hart op hart.

Knip- en scheerhaag: Plantafstand 20 cm hart op hart, 5 stuks per m¹, in een enkele rij (zie afbeelding 4).



Afbeelding 4: planten in rijverband, met een plantafstand van 20 cm hart op hart.

4.5 Wettelijke bepalingen

Bomen en boomvormers dienen minimaal 2 meter uit de perceelgrens geplant te worden. Hagen en struikvormers dienen minimaal 0,5 meter uit de perceelgrens geplant te worden. Menging: zorg dat de verschillende soorten gemengd door de houtsingel geplant worden.

4.6 Menging

Onder menging wordt verstaan het mengen van de plantsoorten in Struweelhagen. Hoe groter de struweelhagen zijn des te groter de plantgroepen worden. Bij kleine plantvakken (<50 m²) wordt gebruik gemaakt van 3-5 planten per soort en bij grote plantvakken (>50) wordt gebruik gemaakt van 5-15 planten per soort in een groep. In afbeelding 5 is een mengingsschema te zien.

```
=====ooooooooxxxxxxxx-----aaaaaaaaavvvvvvvv=====
==oosssoooooxxiiixx----eeeeaaaaaaiiivvvv++++=====
=+++++sssooiiiiirrrrr----eee+++++iiiiivvvvvvv++www
ww++++sssoooooiixxxrrrrroooooeee+++++=www
vvvvvv-----aaaaaaxxxxxxooooo=====aaaaaa=====vvvvv
```

= o x - a v: zijn de struikvormers voornamelijk **randsoorten** (soorten zie plantlijst)
s i w + r: is het **vulhout** (soorten zie plantlijst)

Afbeelding 5: mengingsschema struweelhagen

4.7 Plantwijze

Struweelhaag:

- Pootlijn uitzetten
- 1^e persoon plantgat graven van 2 spades diep.
- 2^e persoon neemt busset planten, plant in plantgat zetten met een afstand van 150 cm hart op hart (zelfde diepte als op de kwekerij), grond aanvullen en als laatste de grond aandrukken.

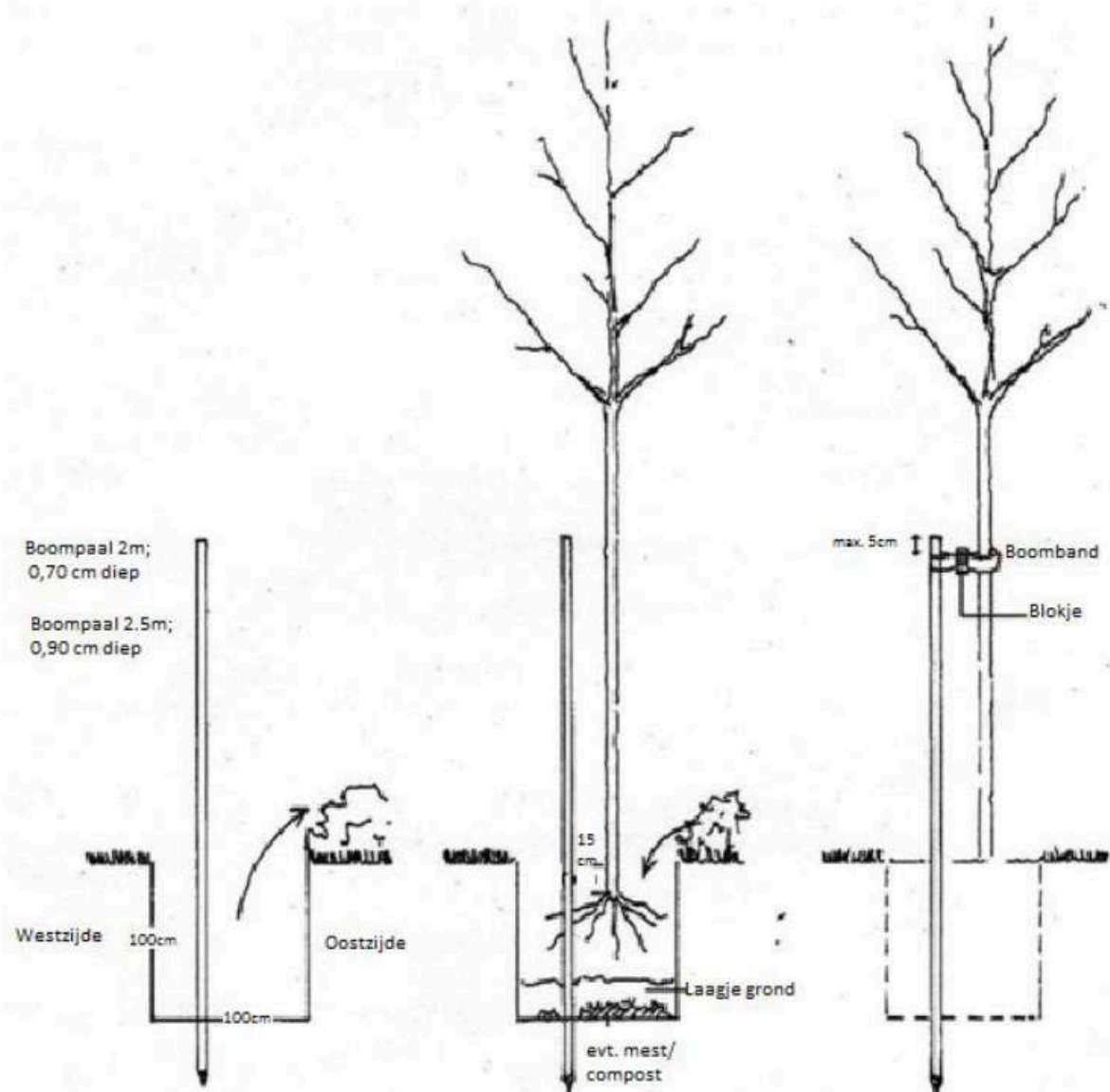
Knip- en scheerhaag:

- Pootlijn uitzetten
- 1^e persoon plantgat graven van 2 spades diep.
- 2^e persoon neemt busset planten, plant in plantgat zetten met een afstand van 20 cm hart op hart (zelfde diepte als op de kwekerij), grond aanvullen en als laatste de grond aandrukken.

Landschapsbomen: Plaats eerst de boompalen in het plantgat (met grondboor en/of houten hamer). De boompaal moet aan de windzijde van de boom geplaatst worden, dit is aan de zuidwestzijde van de boom. Na het plaatsen van de boompaal kan de boom geplant worden. Plaats deze op 15 cm afstand van de boompaal en niet dieper dan dat de boom op de kwekerij gestaan heeft. Na het plaatsen van de boom kan de grond aangevuld worden. Schud een aantal keer met de boom zodat de grond goed tussen de wortels zakt.

Na het aanvullen van de grond de grond aandrukken zodat hij stevig in de grond staat. Als laatste breng je de boomband aan op 5 tot 10 cm van de bovenkant van de boompaal (zie afbeelding 6 voor plantinstructies).

Zorg dat de planten het eerste jaar na aanplant voldoende water krijgen. Eventueel kunnen ze bij het planten van de bomen, de bomen aanwateren. Hierdoor spoelt het zand goed tussen de wortels.



Afbeelding 6: Plantinstructie bomen

5. Onderhoud/beheer

De nieuw te planten landschapsbeplanting dient op de juiste manier onderhouden te worden, zodat de beplanting zich kan ontwikkelen naar 'volwassen' fase. Wat dat onderhoud inhoud staat hieronder beschreven.

5.1 Onkruidbestrijding

De beplanting dient gedurende het groeiseizoen zo goed mogelijk onkruidvrij te worden gehouden. Schoffelen, cultivateren en plukken zijn de mogelijkheden. Zorg ervoor dat het onkruid niet gaat overheersen waardoor de planten overgroeid worden en de groei stagneert.

5.2 Beheer 1^e groeiseizoen

Het is belangrijk om in het eerste groeiseizoen de nieuwe beplanting water te geven. De frequentie waarin dit plaats moet vinden zal bepaald moeten worden aan de hand van de 'vraag' van de beplanting. Dit zal gedurende het seizoen bekeken moeten worden. Ook het 2^e jaar kan het nodig zijn om de beplanting naar behoefte water te geven.

Na het eerste groeiseizoen zal bekeken moeten worden of en zo ja hoeveel beplanting er ingeboet moet worden. Belangrijk is het om de inboet aan het einde van het groeiseizoen op te nemen wanneer de goede beplanting nog in blad staat. Zo kun je duidelijk zien hoeveel beplanting er dood is gegaan. Het beste is om de dode beplanting te verwijderen en op een tekening aan te geven waar en hoeveel beplanting er dood is gegaan. De inboet kan dan in het zelfde plantseizoen opnieuw geplant worden.

Het is heel belangrijk om de nieuwe beplanting welke ingeboet is het eerste en zo nodig tweede groeiseizoen water te geven.

5.3 Snoeien/ onderhoud

Knip- en scheerhaag: 2 x per jaar snoeien op de gewenste hoogte en breedte.

Landschapsbomen/ bomenrij: Eens per 3 jaar begeleidingsnoei toepassen en wanneer nodig jaarlijks boombanden losser zetten.

Struweelhaag: Om te voorkomen dat de beplanting te weinig ruimte heeft om te groeien, zal na 5 jaar, 1/5 deel van de beplanting (struikvormers) moeten worden afgezet (vlak boven de grond afzagen) of uitsnoeien (grootste stammen verwijderen en kleine scheuten laten staan). Dit dient jaarlijks herhaalt te worden zodat uiteindelijk alle planten om de 5 jaar verjongt worden.

Mooie exemplaren van onder andere de eik, els, beuk en linde (welke vallen onder de boomvormers) kunnen als boom worden opgesnoeid. Dit kan na 5 jaar worden herhaald zodat uiteindelijk om de 6 tot 10 meter één boom overblijft met een onderbegroeiing van struiken. Het is ook mogelijk om deze boomvormers mee te nemen in het snoeiproces om de 4 á 6 jaar.

6. Conclusie

Het college van B&W van de gemeente Gemert heeft een principebesluit genomen waarin zij medewerking verleent aan beschreven initiatieven, mits de plannen aan de geldende wet- en regelgeving voldoen. Een goede landschappelijke inpassing, waarmee de locatie 'groen wordt ingepast', en een kwaliteitsverbetering van het landschap zijn de voorwaarden waaraan moet worden voldaan.

1. Basisinspanning

Een van de eisen is een goede landschappelijke inpassing van de kavels en bebouwingen. Met de aanwezige struweelbeplanting, landschapsbomen en knip- en scheerhagen wordt hier aan voldaan.

2. Kwaliteitsverbetering

Om toe te komen aan de kwaliteitsverbetering op de locaties Fuik 25, 27 en 33, worden landschapsbomen, eens struweelhaag en knip- en scheerhagen aangeplant.

De aanleg en onderhoud van bestaande en aan te leggen landschapselementen zorgen voor de volgende berekeningen waarmee (gedeeltelijk) wordt voldaan aan deze eis.

Fuik 25-27

Investering in landschappelijke kwaliteit: €69.201,60

Aanleg en onderhoud van bestaande en nieuw aan te leggen landschapselementen: €81.826,44.

€12.084,84 als positief verschil.

Fuik 33

Investering in landschappelijke kwaliteit: €11.143,80

Aanleg en onderhoud van bestaande landschapselementen: €4.014,72

€7.129,08 als negatief verschil.

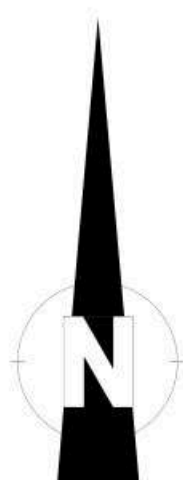
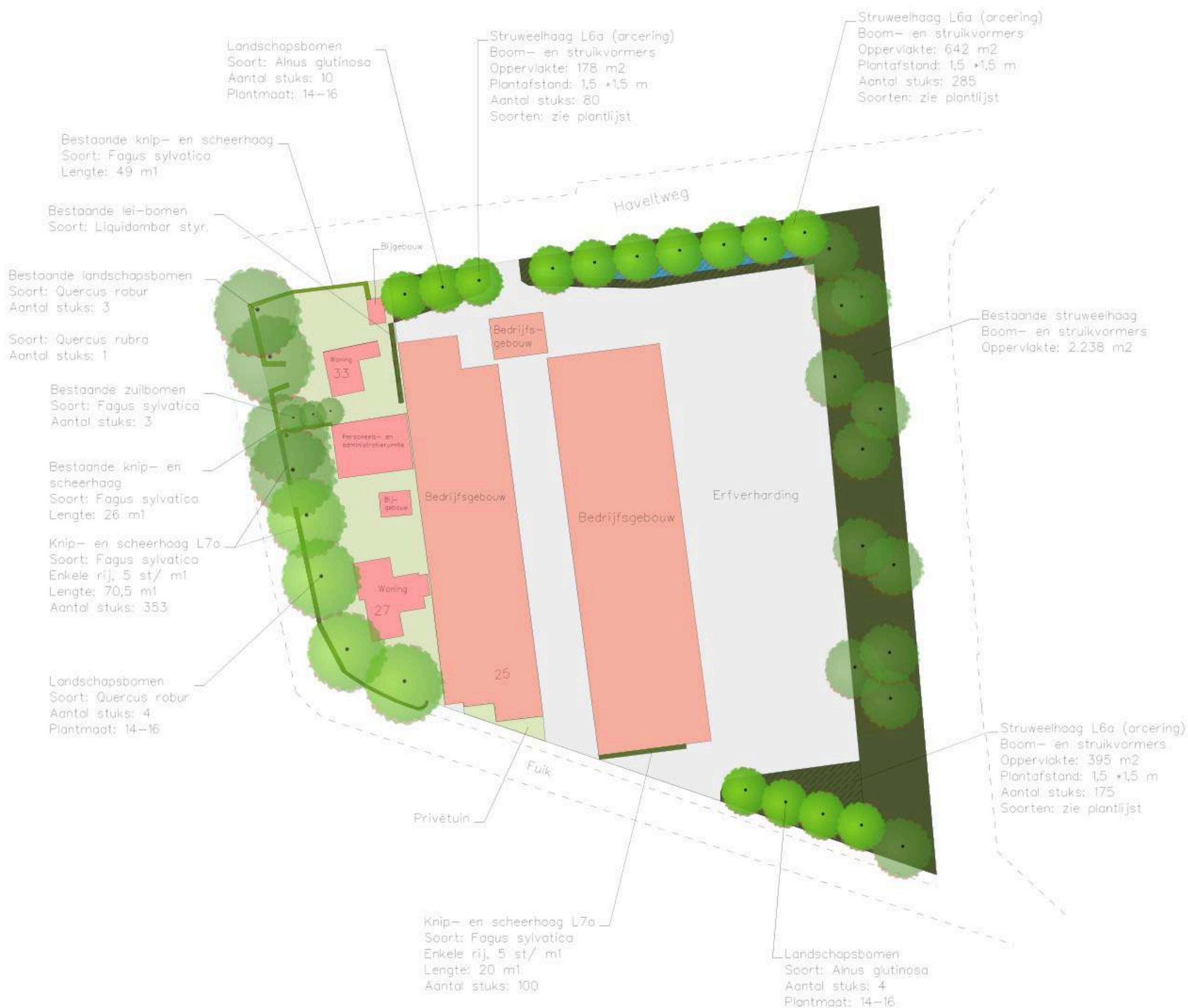
Totale berekening kwaliteitsverbetering: zie bijlage 1.

Bijlage 1. Rekeningtabel waardeverandering / kwaliteitsverbetering

Bijlage 2. Landschappelijk inpassingsplan op de locatie: Fuik
25-27 en 33 te Handel.

Landschappelijk inpassingsplan

Fuik 25- 27 en 33 te Handel



opdrachtgever - [redacted] (Fuik 25 en 27)		code - 21052.LIP
[redacted] (Fuik 33)		tek.nummer -
contactpersoon - [redacted]		datum - 10-10-2021
omschrijving - Landschappelijk inpassingsplan		wijz.data -
- De Fuik 25-27 en 33, Handel		-
-		Tekening - [redacted]
behandeld door -		Schaal - 1 : 1000 (a3 formaat)
		versie - Definitief

Bijlage 14 Kaak 1 en 3-5 landschappelijke inpassing



Landschappelijk inpassingsplan

Kaak 1 Milheeze

Wijziging agrarisch bedrijf naar wonen met beroep aan huis

Opdrachtgever:

Up2U Trainingen

Kaak 1

5763 PK Milheeze

Opgesteld door:

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

Datum rapportage:

9 mei 2022

INLEIDING

De locatie Kaak 1 te Milheeze betreft een gedeelte van het terrein van een pluimveeproefbedrijf. Dit bedrijf is reeds jaren geleden beëindigd. De initiatiefnemer heeft deze locatie aangekocht om er een opvanglocatie voor jongeren te vestigen, als beroep aan huis.

Op het plangebied is deels het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Bakel en Milheeze (vastgesteld op 28 juni 1982) van toepassing en deels het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018). Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' met aanduiding 'pluimvee-proefbedrijf' en deels de bestemming 'Natuur'.

De gewenste ontwikkeling is in strijd met de regels van beide bestemmingsplannen. Binnen de regels van deze bestemmingsplannen is gebruik ten behoeve van wonen (anders dan ten behoeve van het agrarisch bedrijf) in een bedrijfswoning niet toegestaan. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Een van de voorwaarden bij de ontwikkeling is dat de locatie landschappelijk wordt ingepast. Onderhavig rapport vormt de onderbouwing voor de landschappelijke inpassing van de locatie.

UITGANGSPUNTEN HANDREIKING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het 'bestaand stedelijk gebied' moet op grond van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Gemert-Bakel heeft dit beleid vertaald in een handreiking kwaliteitsverbetering landschap. Deze notitie is van toepassing op ontwikkelingen in het buitengebied, waarvoor het bestemmingsplan aan het college de bevoegdheid geeft om af te wijken van de regels of tot wijziging van het plan over te gaan.

Ruimtelijke ontwikkelingen worden ingedeeld in een tweetal categorieën:

- Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

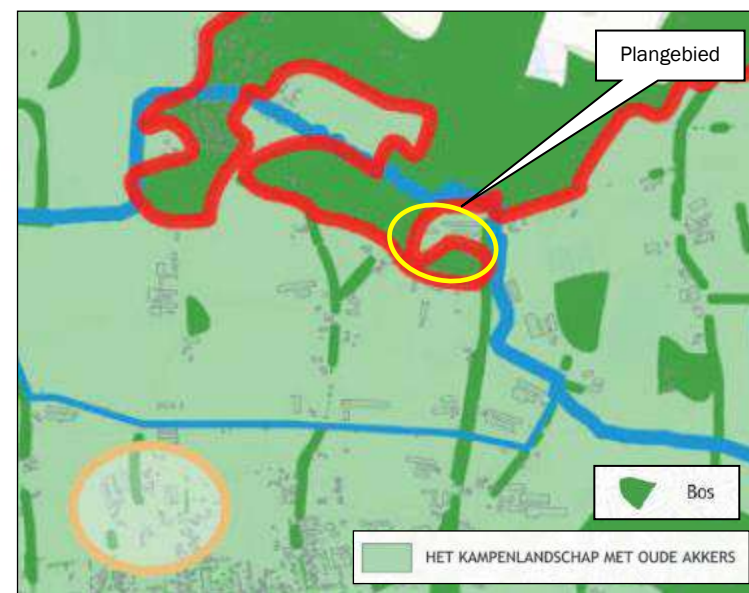
De ontwikkeling betreft de wijziging van een agrarisch bedrijf naar de bestemming 'Wonen' na bedrijfsbeëindiging en valt daarmee binnen categorie 2. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, waarbij deze dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan en 20% van de omvang van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inpassing ingezet dient te worden. Daarnaast is een aanvullende investering vereist op basis van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkeling.

Op basis van de gemeentelijke handreiking dient 20% van de omvang van het bestemmingsvlak aangewend te worden voor landschappelijke inpassing. Het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' heeft in de beoogde situatie een oppervlakte van 8.020 m². Dit betekent dat een oppervlakte van circa 1.600 m² aan erfbeplanting aanwezig dient te zijn.

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel dateert van oktober 2016. Dit plan bevat richtlijnen hoe de bebouwing en landschappelijke inpassing zoals geregeld in het bestemmingsplan eruit zou moeten zien, zodat een gewenste omgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Deze richtlijnen zijn van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen.

Het plangebied is gelegen in de zone 'kampenlandschap met oude akkers' met 'bos' (zie volgende figuur).



Figuur 1: Ligging plangebied 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' gemeente Gemert-Bakel

Een langgerekte dekzandrug met noordwest-zuidoostelijke richting zorgde voor gunstige, hoge en droge, omstandigheden waarop men zich van oudsher

vestigde. Op de dekzandrug zijn dan ook de meeste dorpen en gehuchten van Gemert-Bakel te vinden. Tussen de hogere delen stroomden beekjes, hetgeen ideaal was voor een gemengde bedrijfsvoering (akkerbouw en veeteelt). Het kampenlandschap bestaat uit individuele akkers. Ieder kamp bestaat uit akkers op de hoger gelegen dekzandrug, grasland langs de beekjes tussen de ruggen, en het boerenerf tussen de hoger gelegen akkers en de lager gelegen weilanden, op de flank van de rug.

In het kampenlandschap met oude akkers dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er sprake is van een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap. In dit landschapstype is de kleinschaligheid leidend. Om een goede samenhang tussen bebouwing en landschap te kunnen garanderen, dient er bij de ontwikkeling sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing.

Hierbij moeten de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

Uitstraling van het landschap:

- Behouden van het kleinschalige, groene karakter;
- Altijd beplanting toevoegen aan het landschap ter versterking of herstel van het aaneengesloten netwerk aan landschapselementen. In beginsel op de locatie zelf;
- In stand houden van de grillige verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen;
- Onbebouwd en onbeplant laten van de bolle akkers, vanwege de waarde van de openheid en de beleefbaarheid van de glooiing in het landschap;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals zandpaden, beken en steilranden.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (extra inspanning):

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

Maat en schaal van de erfbeplanting

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

Aard en omvang erfbeplanting

Ten aanzien van de erfbeplanting zijn de volgende voorwaarden relevant:

- Gebruik van gebiedseigen beplanting;
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van bomengroepen, bomenrijen en/of fruit-/eikengaarden;
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de 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 eikengard, fruitgaard of moestuin.

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

Het plangebied is in de huidige situatie aan drie zijden (met uitzondering van de oostzijde aan de Kaak) volledig omzoomd door volgroeide hoog opgaande bosbeplanting (circa 8.000 m²).

Deze beplanting bestaat voornamelijk uit bomen (met name eik, berk, den) en sporadisch een hazelaar. Deze beplanting komt terug in de omgeving van het plangebied. De Stippelberg is een bosgebied, voornamelijk bestaande uit dennen, sparren en lariks. Natuurmonumenten wil hier nu een meer gevarieerd bos van maken met loofbomen. De beplanting op de locatie Kaak 1 sluit hier naadloos op aan.

De bestaande bossingel wordt aan de binnenranden, richting het centrum van het plangebied waar de activiteiten plaatsvinden, verbreed (circa 1.000 m²) met zoombeplanting bestaande uit boom- en struikvormers. Hier worden diverse inheemse soorten aangeplant. De singel krijgt ronde, grillige vormen. Door het aanbrengen van zoombeplanting als aanvulling van de bestaande bosrand kan een ecologische gradiënt gemaakt worden die tot habitatuuitbreiding leidt.

Verspreid over het terrein bevinden zich bestaande boomgroepen en solitaire bomen voornamelijk bestaande uit zomereik; deze blijven alle behouden.

Verder wordt het terrein zelf in de toekomst meer aangeplant met inheemse soorten. Aan de noordzijde, aan weerszijden van het daargelegen asfaltpad, worden berken aangeplant, waardoor een laanstructuur wordt gecreëerd.

In het centrum van het plangebied bevindt zich een heideterreintje. De initiatiefnemer is voornemens dit in ere te herstellen en te beheren.

In totaal bedraagt de oppervlakte aan beplanting in de beoogde situatie meer dan 9.000 m². Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale oppervlakte die op basis van de handreiking vereist is.

Middels deze landschappelijke inpassing wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan die gelden binnen het kampenlandschap.



SOORTENLIJST NIEUWE BEPLANTING en ONDERHOUDSPLAN

Aantal /oppervlakte	Nederlandse naam	Latijnse naam	Opmerkingen
Bomensingel/bosplantsoen			
Circa 1.000 m ²	Diverse inheemse soorten: • Lijsterbes (100 st.) • Meidoorn (100 st.) • Sleedoorn (100 st.) • Hazelaar (100 st.) • Hondсроos (100 st.) • Boswilg (100 st.)	• <i>Sorbus aucuparia</i> • <i>Crataegus laevigata</i> • <i>Prunus spinosa</i> • <i>Corylus avellana</i> • <i>Rosa canina</i> • <i>Salix caprea</i>	Beplantingswijze: • Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter • 3-jarig plantmateriaal • Langzame groeiers in de rand verwerken Onderhoud en beheer: • Periodiek snoeien (jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar); • Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom; • Snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
Bomenrijen			
14 st.	Ruwe berk	• <i>Betula pendula</i>	Beplantingswijze: • Plantafstand: variërend tussen 8 en 10 meter Onderhoud en beheer: • Periodiek snoeien (jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar); • Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom; • Dunning indien noodzakelijk (elke 6 jaar) • Snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart.



LEGENDA

-  Totale perceel (28.075 m²)
-  Nieuw bestemmingsvlak 'Wonen' (8.020 m²)
-  Bebouwing
-  Erfverharding

BEPLANTING

-  Bestaande bosbeplanting, solitaire bomen, boomgroepen
-  Nieuwe aanplant zoombeplanting (verschillende soorten boomvormers en struikvormers; 600 stuks)
-  Nieuwe bomen (berk; 14 stuks)



 Agron advies	Agron Advies B.V. Pastoor van Schijndelstraat 33a 5469 PS Boerdonk Tel.: 0492 347 761		proj. leider: KW
			getekend KW
			schaal: 1:1.000
			datum: 30-04-2020
			gewijzigd: 09-05-2022
	Landschappelijk inpassingsplan Kaak 1 Milheeze		formaat: A4
werk nr.: DN115.R001			



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

Kaak 3-5 Milheeze

Opgesteld door:

Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk

Datum rapportage:

9 mei 2022

INLEIDING

De initiatiefnemer van Kaak 3-5 is voornemens op deze locatie een veetransportbedrijf (agrarisch verwant bedrijf) te realiseren, waar bewoning van de woning Kaak 3 door derden wordt toegestaan.

Op het plangebied is grotendeels het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Bakel en Milheeze (vastgesteld op 28 juni 1982) van toepassing en deels het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018). Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' met aanduiding 'pluimvee-proefbedrijf' en deels de bestemming 'Natuur'.

Om beide ontwikkelingen mogelijk te maken dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch verwant'.

De gewenste ontwikkeling is in strijd met de regels van beide bestemmingsplannen. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

Een van de voorwaarden bij de ontwikkeling is dat de locatie landschappelijk wordt ingepast. Onderhavig rapport vormt de onderbouwing voor de landschappelijke inpassing van de locatie.

UITGANGSPUNTEN HANDREIKING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het 'bestaand stedelijk gebied' moet op grond van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Gemert-Bakel heeft dit beleid vertaald in een handreiking kwaliteitsverbetering landschap. Deze notitie is van toepassing op ontwikkelingen in het buitengebied, waarvoor het bestemmingsplan aan het college de bevoegdheid geeft om af te wijken van de regels of tot wijziging van het plan over te gaan.

Ruimtelijke ontwikkelingen worden ingedeeld in een tweetal categorieën:

- Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie;
- Categorie 2. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

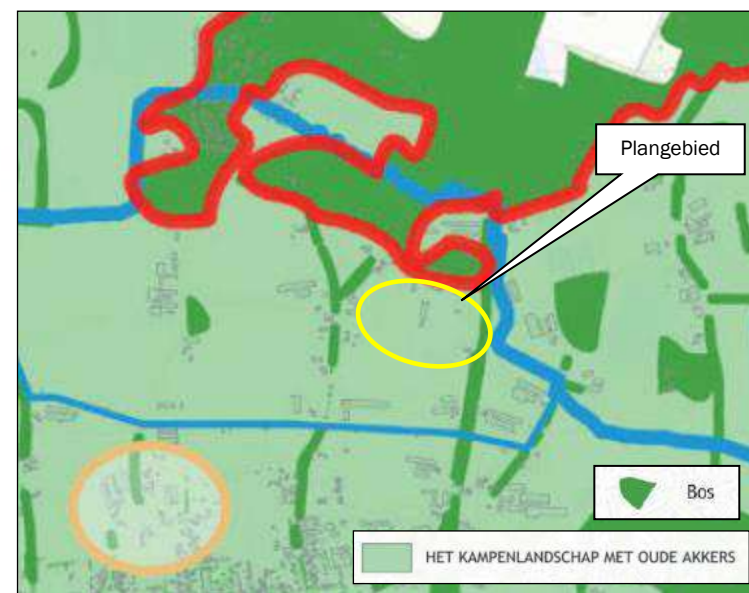
De ontwikkeling betreft de wijziging van een agrarisch bedrijf naar de bestemming 'Bedrijf' en valt daarmee binnen categorie 2. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, waarbij deze dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan en 20% van de omvang van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inpassing ingezet dient te worden. Daarnaast is een aanvullende investering vereist op basis van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkeling.

Op basis van de gemeentelijke handreiking dient 20% van de omvang van het bestemmingsvlak aangewend te worden voor landschappelijke inpassing. Het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijf' heeft in de beoogde situatie een oppervlakte van 15.000 m². Dit betekent dat een oppervlakte van circa 3.000 m² aan (erf)beplanting aanwezig dient te zijn.

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel dateert van oktober 2016. Dit plan bevat richtlijnen hoe de bebouwing en landschappelijke inpassing zoals geregeld in het bestemmingsplan eruit zou moeten zien, zodat een gewenste omgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Deze richtlijnen zijn van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen.

Het plangebied is gelegen in de zone 'kampenlandschap met oude akkers' met 'bos' (zie volgende figuur).



Figuur 1: Ligging plangebied 'Beeldkwaliteitplan Buitengebied' gemeente Gemert-Bakel

Een langgerekte dekzandrug met noordwest-zuidoostelijke richting zorgde voor gunstige, hoge en droge, omstandigheden waarop men zich van oudsher

vestigde. Op de dekzandrug zijn dan ook de meeste dorpen en gehuchten van Gemert-Bakel te vinden. Tussen de hogere delen stroomden beekjes, hetgeen ideaal was voor een gemengde bedrijfsvoering (akkerbouw en veeteelt). Het kampenlandschap bestaat uit individuele akkers. Ieder kamp bestaat uit akkers op de hoger gelegen dekzandrug, grasland langs de beekjes tussen de ruggen, en het boerenerf tussen de hoger gelegen akkers en de lager gelegen weilanden, op de flank van de rug.

In het kampenlandschap met oude akkers dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er sprake is van een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap. In dit landschapstype is de kleinschaligheid leidend. Om een goede samenhang tussen bebouwing en landschap te kunnen garanderen, dient er bij de ontwikkeling sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing.

Hierbij moeten de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

Uitstraling van het landschap:

- Behouden van het kleinschalige, groene karakter;
- Altijd beplanting toevoegen aan het landschap ter versterking of herstel van het aaneengesloten netwerk aan landschapselementen. In beginsel op de locatie zelf;
- In stand houden van de grillige verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen;
- Onbebouwd en onbeplant laten van de bolle akkers, vanwege de waarde van de openheid en de beleefbaarheid van de glooiing in het landschap;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals zandpaden, beken en steilranden.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (extra inspanning):

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

Maat en schaal van de erfbeplanting

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

Aard en omvang erfbeplanting

Ten aanzien van de erfbeplanting zijn de volgende voorwaarden relevant:

- Gebruik van gebiedseigen beplanting;
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van bomengroepen, bomenrijen en/of fruit-/eikengaarden;
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfrens;
- 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 erfrens;
- Ruimte rondom (historische) bebouwing kan ingevuld worden met een eikengard, fruitgaard of moestuin.

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

Het plangebied is in de huidige situatie aan drie zijden (met uitzondering van de oostzijde aan de Kaak) volledig omzoomd door volgroeide hoog opgaande bosbeplanting (circa 18.000 m²).

Deze beplanting bestaat voornamelijk uit bomen (met name eik, berk, den). Deze beplanting komt terug in de omgeving van het plangebied. De Stippelberg is een bosgebied, voornamelijk bestaande uit dennen, sparren en lariks. Natuurmonumenten wil hier nu een meer gevarieerd bos van maken met loofbomen. De beplanting op de locatie Kaak 3-5 sluit hier naadloos op aan.

De bestaande bossingel wordt richting het hart van het plangebied uitgebreid met een strook bosbeplanting met een breedte variërend van 15 tot 50 meter. Deze zone beplanting bestaat uit bos met voornamelijk bomen en boomvormers en een zoomrand van 10 meter breed voornamelijk bestaande uit struikvormers (diverse inheemse soorten) aangeplant. Door het aanbrengen van zoombeplanting als aanvulling van de bestaande bosrand kan een ecologische gradiënt gemaakt worden die tot habitatuitbreiding leidt. De totale oppervlakte van de nieuwe bosbeplanting bedraagt circa 14.000 m². In de zuidelijke rand van de bestaande beplanting bevinden zich bomen die waardevol zijn als rust- en verblijfplaats voor vleermuizen; deze blijven alle behouden.

Aan de westelijke bosrand wordt, als overgang van de zoom naar het agrarisch gebied, een strook met een breedte van 10 meter ingezaaid met bloem- en kruidenrijk grasland.

Ter plaatse van de nieuw te bouwen loods is in de bestaande situatie een (gedeelte van een) houtwal aanwezig. Deze bomenrij maakt geen onderdeel uit van de Groene kaart. Ter vervanging van deze bomen wordt aan de westzijde van de bedrijfsinrichting een nieuwe bomenrij aangeplant bestaande uit zomereik (6 stuks)

Op de locatie van het te slopen gebouw aan de noordwestzijde van het plangebied wordt een nieuwe hoogstamfruitboomgaard gerealiseerd (9 stuks). Dit element draagt bij aan de ecologische waarden van het gebied doordat deze kan dienen als foerageerplaats voor verschillende soorten (bijvoorbeeld steenuilen).

In totaal bedraagt de oppervlakte aan beplanting in de beoogde situatie meer dan 16.000 m². Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale oppervlakte die op basis van de handreiking vereist is.

Middels deze landschappelijke inpassing wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan die gelden binnen het kampenlandschap.

xx:

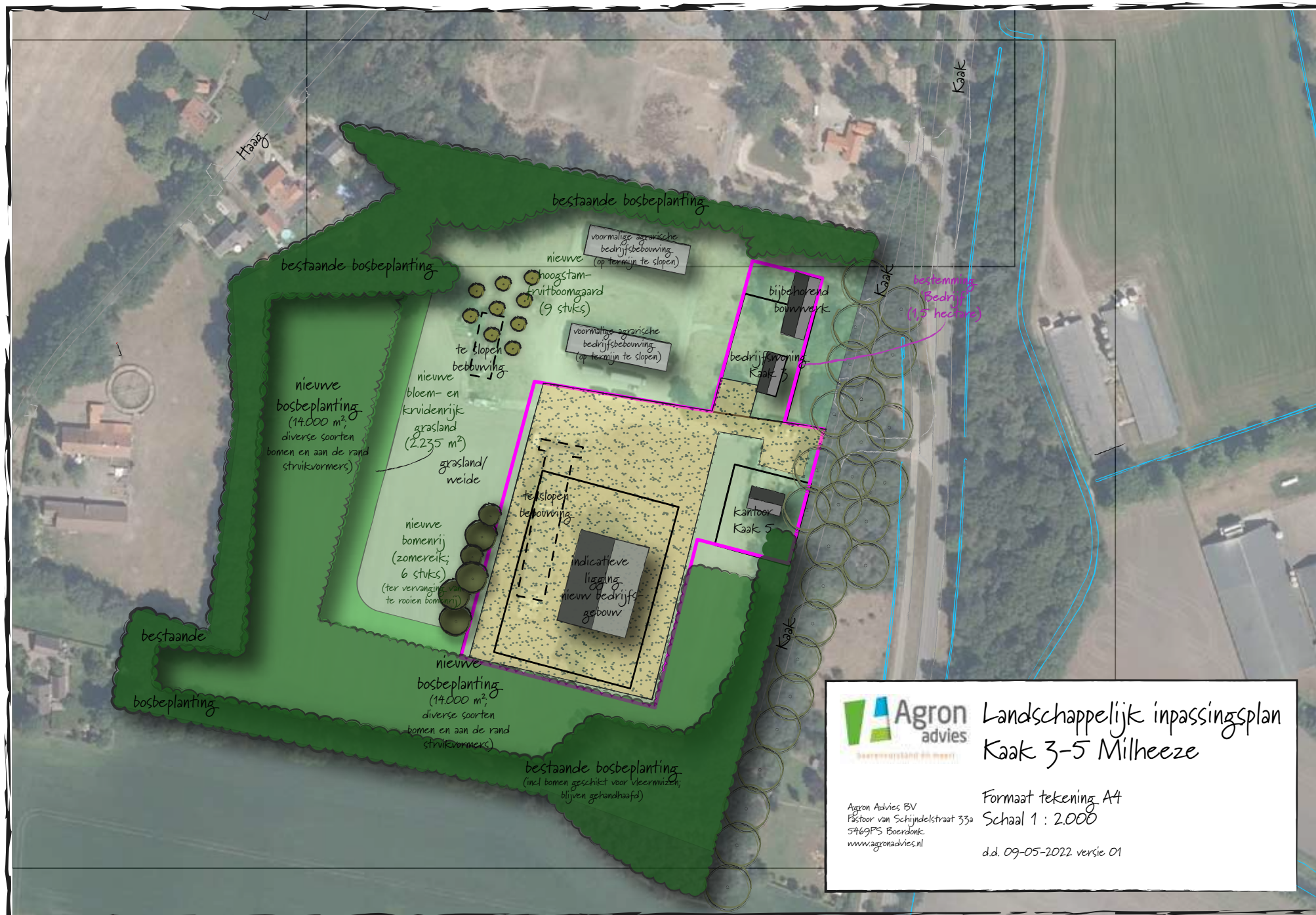
SOORTENLIJST NIEUWE BEPLANTING en ONDERHOUDSPLAN

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuwe bosbeplanting met zoom (totale oppervlakte 14.000 m²)				
Bomen				Bepantingswijze bomen: - Plantverband: driehoeksverband 1,0 x 1,0 meter Bepantingswijze struikvormers: - Plantverband: driehoeksverband 1,0 x 1,0 meter 3-jarig plantmateriaal - Struikvormers worden voornamelijk in de bosrand verwerken (lengte nieuwe bosrand 360 m; breedte zoom: 10 m)
2.000 st.	Wintereik	Quercus petraea	10-12	
2.000 st.	Beuk	Fagus sylvatica	10-12	
2.000 st.	Ruwe berk	Betula pendula	10-12	
2.000 st.	Fijn spar	Picea abies	10-12	
2.000 st.	Grove den	Pinus sylvestris	10-12	
2.000 st.	Wilde lijsterbes	Sorbus aucuparia	10-12	
Struikvormers				Onderhoud en beheer: Onregelmatige dunning met als doel om meer variatie (leeftijd en soorten) in het bomenbestand te krijgen.
450 st.	Hulst	Ilex aquifolium	100/125	
450 st.	Eenstijlige meidoorn	Crataegus monogyna	100/125	
450 st.	Tweestijlige meidoorn	Crataegus laevigata	100/125	
450 st.	Gewone kamperfoelie	Lonicera caprifolium	100/125	
450 st.	Gewone vuilboom	Rhamnus frangula	100/125	
450 st.	Hondsroos	Rosa canina	100/125	
450 st.	Gelderse roos	Viburnum opulus	100/125	
450 st.	Gewone taxus	Taxus baccata	100/125	

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuwe bomenrij (6 stuks)				
6 st.	Zomereik	<i>Quercus robur</i>	14-16	Ter vervanging van de bomenrij die ter plaatse van de nieuwe loods komt te vervallen Bepantingswijze: - Plantafstand: circa 8-10 meter Onderhoud en beheer: - Periodiek snoeien (jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar); - Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom; - Snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
				
Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuwe hoogstamfruitboomgaard (9 stuks)				
9 st.	Diverse soorten hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim)	<i>Prunus domestica</i> , <i>Pyrus communis</i> , <i>Malus domestica</i>	14-16	Bepantingswijze bomen: - Plantafstand: 8-10 meter Onderhoud en beheer: - Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig; - De grasvegetatie wordt jaarlijks gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd of de grasvegetatie wordt beweide; - Bemesten en bekalken van de boomgaard is toegestaan. Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd; - Snoeiwerkzaamheden gedurende het gehele jaar.
				

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuw bloem- en kruidenrijk grasland (2.235 m²)				
-	Mengsel kruidenrijk/bloemrijk grasland bestaande uit: • duizendblad • biggenkruid • vertakte leeuwentand • margriet • rolklaver • boterbloem • hazenpootje • witte klaver	-	-	Beheer en onderhoud • Inzaaien (augustus-september) • Verschrallen door maaien en afvoeren (1 keer per jaar maaien en afvoeren).





Landschappelijk inpassingsplan Kaak 3-5 Milheeze

Agron Advies BV
Fabriek van Schijndelstraat 33a
5469PS Boerdonk
www.agronadvies.nl

Formaat tekening A4
Schaal 1 : 2.000

d.d. 09-05-2022 versie 01

Bijlage 15 Tereyken 10 en 22 landschappelijke inpassing



Tereyken De Mortel

Landschapskwaliteit en beplantingsplan

22 september 2020

AANLEIDING

In 2010 heeft initiatiefnemer samen met twee andere agrariërs besloten om hun bedrijven aan Tereyken te beëindigen (of te verplaatsen) en te saneren in ruil voor enkele woningen (bio-woningen). Daarnaast zijn de drie initiatiefnemers in 2010 overeengekomen het Gebiedsplan Tereyken te realiseren. Dit houdt in dat men de grond zal afwaarderen, de landschapselementen zal aanleggen in samenhang met de EVZ Snelleloop en onderhouden voor een termijn van 20 jaar.

Na het tekenen van de overeenkomst en het doorlopen van de procedure zijn de agrarische bedrijven gesaneerd en konden de kavels worden verkocht. Echter door de crisis, zowel op de woningmarkt als in de agrarische sector liep dit anders dan verwacht. De kavels waren moeilijk te verkopen. Uiteindelijk hebben kopers de kavels willen kopen, maar ieder met eigen randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoering van het Gebiedsplan Tereyken.

Inmiddels zijn de woningen gebouwd in combinatie met diverse tuinen en elementen zoals een paddock, schuilhut, greppel met knotwilgen en een kleine poel. Daarnaast zijn er aan het adres Tereyken 10 diverse landschapselementen aangelegd, zoals een poel en hagen die niet zijn voorgesteld conform het Gebiedsplan. Ook is er een varkensschuilgelegenheid gebouwd buiten het huidige bouwblok. Dit element is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Het Waterschap heeft een ontwerp gemaakt voor de EVZ langs de Snelle Loop. Deze EVZ vormde onderdeel van het Gebiedsplan Tereyken. In het najaar van 2020 zal een start gemaakt worden met de uitvoering van deze EVZ conform het ontwerp 'Beekherstel / EVZ Snelle Loop, benedenloop van 04-11-2019 van Kragten'. Het kernidee uit Gebiedsplan Tereyken met de landweer parallel aan De Snelle Loop is overgenomen in het ontwerp van het Waterschap. Enkele aanpassingen zijn gedaan in de profilering van de landweer en De Snelle Loop blijft in zijn huidige profilering liggen (hij wordt dus niet aangepast ten opzichte van de huidige situatie zoals eerder voorgesteld).

Initiatiefnemer aan het adres Tereyken 10 is voornemens zijn schuilgelegenheid voor de varkens te legaliseren via een aanduiding in het bestemmingsplan en wil graag een extra woning toevoegen in het gebiedsplan door middel van de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling. Dit is aanleiding geweest om het gebiedsplan te herzien vanwege gewijzigde uitvoering en de twee nieuwe elementen landschappelijk in te passen.

Voorstel is het eerder gemaakte Gebiedsplan zoveel mogelijk te respecteren, de aanpassingen die in strijd zijn met het bestemmingsplan of Gebiedsplan I op I te compenseren en de nieuwe elementen landschappelijk in te passen. Dit laatste zal conform het Beeldkwaliteitsplan van Gemeente Gemert-Bakel van oktober 2016 en de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel van 20 februari 2018 worden uitgevoerd.

Om inzicht te krijgen in de mutaties in de tijd, is een chronologisch overzicht van de wijzigingen van het gebied gemaakt. Aan de hand van kaarten en beschrijvingen zijn de mutaties en diverse keuzes toegelicht. In bijlage I zijn kaarten opgenomen met schaal 1: 1.000, zodat de mutaties beter zichtbaar en onderling te vergelijken zijn. Voor dit project is een plangebied bepaald, waar deze notitie op van toepassing is. Dit betreft de percelen tussen kavel Tereyken 10 en de oostelijke 3 bio-woningen aan de nieuwe straat (kadastraal bekend met de nummers: 2715, 2716, 2717, 2718, 2806, 2815, 2839, 2840 en 2879). Dit is dan ook aangeduid als 'het plangebied'. Het overige deel van het eerder opgestelde Gebiedsplan-Tereyken vormt geen onderdeel van deze opgave.



1. Luchtfoto met plangebied en aanduiding percelen

GEBIEDSPAN TEREYKEN 2010

Binnen het plangebied worden 3 bio-woningen ontwikkeld. Deze woningen zijn onderling afgescheiden door een struweelhaag en aan de voorzijde met een geschoren haag. De achtertuinen worden afgescheiden door een brede houtwal. Tussen de laatste woning in het nieuwe straatje en De Snelle Loop komt een stukje natuur met struweel en ruigte. Dit element wordt doorgezet langs De Snelle Loop in oostelijke richting waar het overgaat in een bosje van ruigte.

Gebiedsplan Tereyken

beheerplan

Bijlage 1: Inrichtingsplan Herstellen landweer



A. Botanisch waardevol akkerland
B. Bloemrijk grasland
C. Landweer
D. Houtwal
E. Elzensingel

F. Gemengde houtsingel
G. Struweelhuigle
H. Struweelhaag
I. Geschoren haag
J. Poel

Me = Melis
Ho = Van Hooft
Ws = Waterschap Aa en Maas

2. Gebiedsplan Tereyken 2010, plangebied met paarse lijn

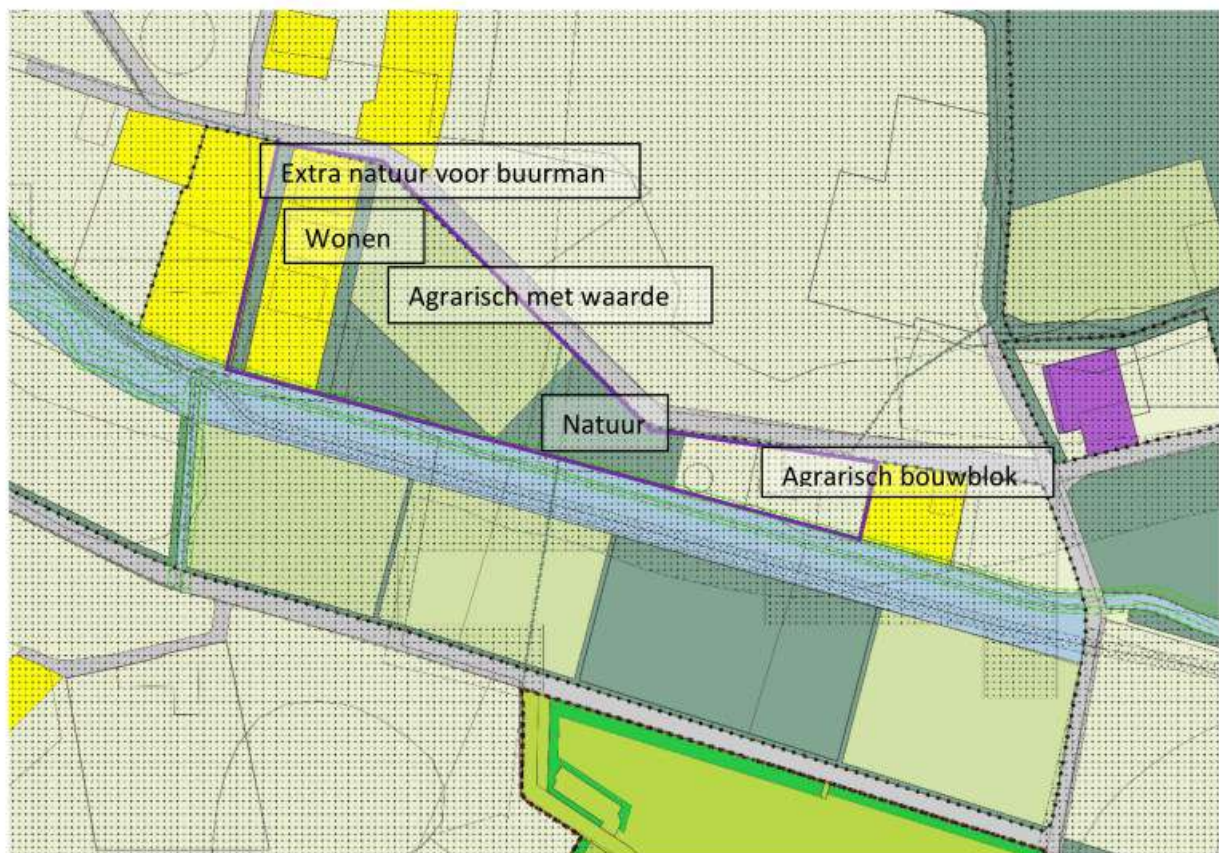
Tussen de houtwal en het bosje ligt bloemrijk grasland met landschapsbomen in combinatie met een botanisch waardevol akkerland. Vanaf de Tereyken is hierdoor zicht op een bloemrijk perceel met diverse kruiden en grassen die een meerwaarde bieden voor bijen en diverse insecten en knaagdieren.

Achter het bosje ligt het erf van de initiatiefnemer aan de Tereyken 10. Dit erf wordt gekenmerkt door diverse geschoren hagen en struweelhagen in de rand met op het erf landschapsbomen en twee hoogstamfruitgaarden.

BESTEMMINGSPLAN TEREYKEN

Op basis van het gebiedsplan Tereyken is een bestemmingsplan opgesteld. De agrarische gronden buiten de bio-woningen zijn afgewaardeerd naar 'Natuur' of 'Agrarisch met Waarden'. Het Agrarisch bouwblok voor Tereyken 10 is gebleven, maar verkleind. Met de buurman (Tereyken 28 De Mortel) is in 2010 overeengekomen een houtsingel tussen de bestaande woning en nieuwe insteekweg te realiseren.

Deze zones waren binnen het "Bestemmingsplan buitengebied "Gemert-Bakel herziening oktober 2010" opgenomen met de enkelbestemming Groen. Vervolgens zijn deze zones binnen het Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 opgenomen met de enkelbestemming natuur en de functieaanduiding specifieke vorm van natuur – landschapselement. Deze toevoeging wijkt af van het Gebiedsplan 2010. Hierdoor is de woonbestemming voor de drie bio-woningen verschoven in oostelijke richting

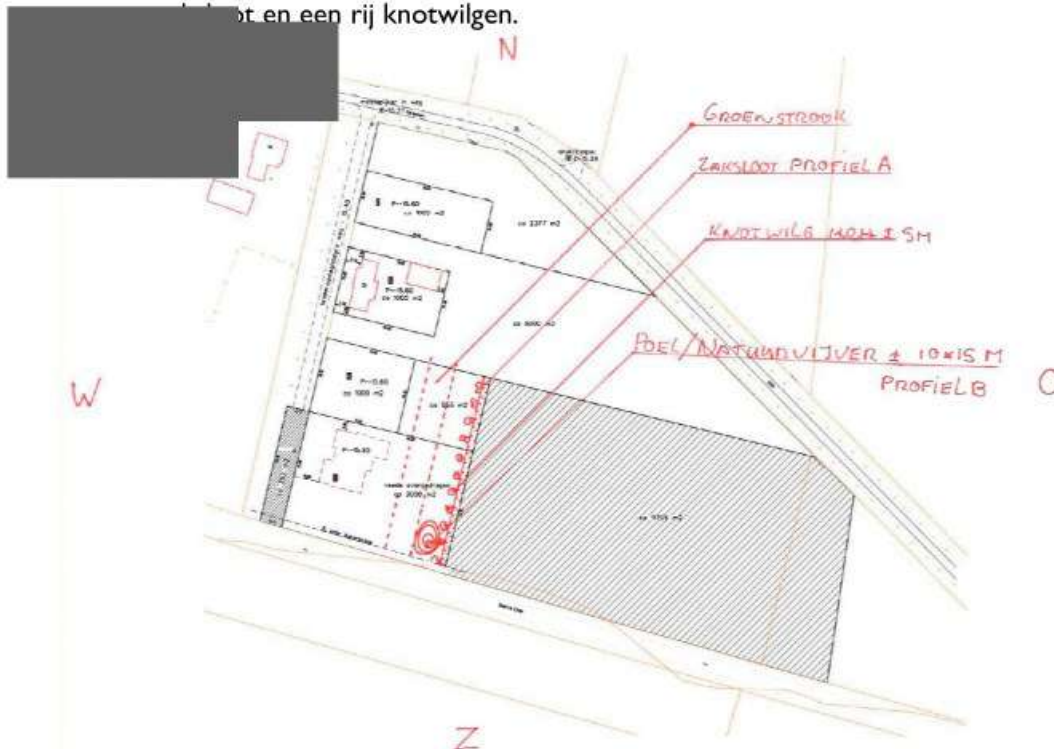


3. Bestemmingsplan Tereyken, plangebied met paarse lijn

HUIDIGE SITUATIE

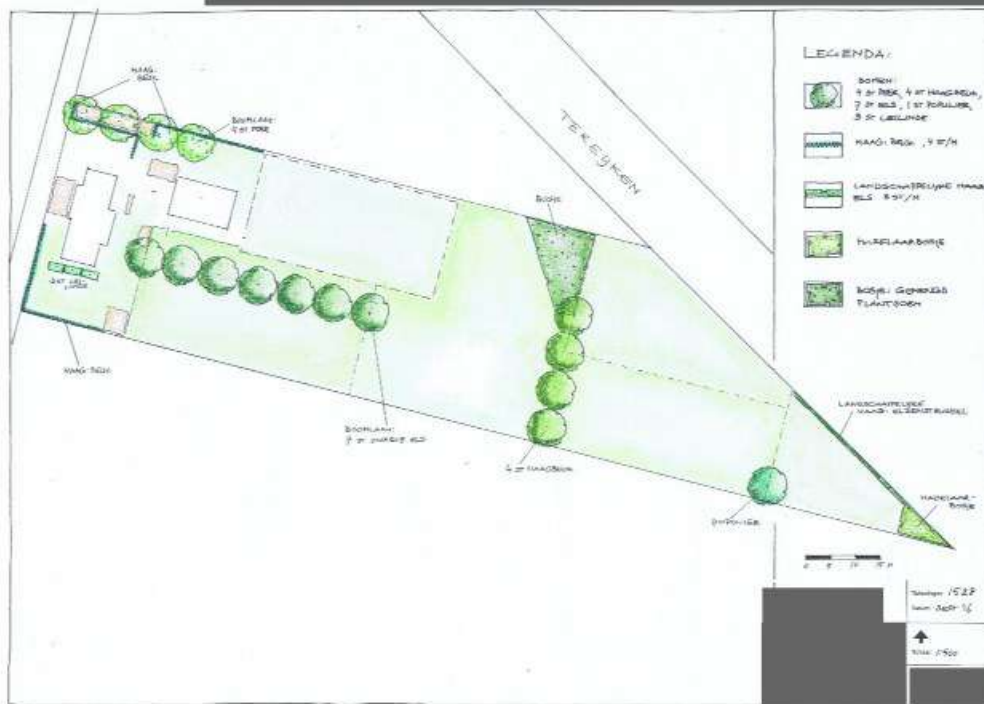
Zoals benoemd in de aanleiding is de huidige situatie anders dan voorgesteld in het Gebiedsplan Tereyken van 2010. Sommige veranderingen zijn overeengekomen en andere zijn anders aangelegd. Later in de memo wordt beoordeeld of de verandering landschappelijk verantwoord is. Onderstaand een opsomming van de mutaties:

- De bio-woningen staan op andere locaties dan in het Gebiedsplan is voorgesteld. Met name de laatste woning (Tereyken 24) is vlak naast de beek De Snelle Loop gebouwd. Hiervoor is een vergunning aangevraagd bij en verleend door de gemeente Gemert-Bakel in 2018. De landschappelijke elementen naast de beek zijn gecompenseerd door de aanleg van een natuurvijver, een knotwilg en een rij knotwilgen.



4. landschapsplan Tereyken 24 uit 2018

- De tweede nieuwe woning (Tereyken 20) heeft achter de woning een paddock met enkele weides voor paarden. Hiervoor is een vergunning aangevraagd in combinatie met een landschappelijke inpassing door [REDACTED] van september 2016. Een deel van de landschappelijke inpassing is min of meer gerealiseerd (bomenrij). De locatie van de paddock is anders uitgevoerd dan in de landschappelijke inpassing is voorgesteld. De paddock ligt namelijk ten zuiden van de bomenrij. Daarnaast ontbreken de overige landschappelijke elementen op het perceel (hagen, bomenrijen, hazelaarbosje, solitaire boom en elzenhaag). Ten noorden van de paddock is een schuilhut opgericht voor de paarden. Daarnaast is ten noorden van de woning en het bijgebouw een brede halfverharde inrit gemaakt als toegang voor de paardenweide met trailer en dergelijke.



5. landschapsplan Tereyken 20 uit 2016

- Alhoewel de paddock is aangelegd met een vergunning blijken deze elementen in strijd met het bestemmingsvlak Natuur.
- De voortuinen zijn beplant met een geschorren haag van beuk. Deze hagen zijn doorgezet als erfgrans, waar in het oorspronkelijke plan een struweelhaag is voorgeschreven.
- De houtwal als grens van de achtertuinen (ten oosten van de bio-woningen) is niet aangelegd. Met de initiatiefnemers is overeengekomen dat deze houtwal verplaatst is naar de locatie naast de ontsluitingsweg van de Bio-woningen, om de buurman van Tereyken 28 tegemoet te komen. Hij wilde namelijk geen zicht op de nieuwe woningen.
- De eerste woning (Tereyken 18) heeft naast zijn woning een omhaagde boomgaard geplant (niet zichtbaar op luchtfoto).



Op de perceelsgrenzen staan hagen



Omhaagde boomgaard naast Tereyken 18



Beeld poel met houtsingel



Beeld varkenshok met uitloop

- De gronden achter de bio-woningen zijn in gebruik als extensieve landbouwgronden voor het telen van graan (Spelt) en akkerbloemen. Dit geldt ook voor het deel, dat oorspronkelijk beplant zou worden met 'Struweel/ruigte in combinatie met Bloemrijk grasland'.
- Ter plaatse van het 'bosje' (struweel/ruigte) aan de rand van kavel Tereyken 10 is een poel gegraven, een bomenrij geplant en in de randen houtsingels aangeplant. In de houtsingels staan enkele uitheemse soorten zoals Laurierkers. Ook is er tussen de poel en De Snelle Loop een haag van Laurierkers geplant.
- Op het erf van Tereyken 10 zijn diverse landschappelijke elementen aangebracht, waaronder beukenhagen, houtsingels, een boomgaard (ten zuidoosten van de woning), struweelhaag en landschapsbomen. De boomgaard ten westen van de woning is niet gerealiseerd. Op deze plek is een ruimte gemaakt voor de uitloop van varkens, een kippenren en een pluktuin van kleinfruit.
- Nabij de grote eik is een schuilhut gebouwd voor een paar varkens. De schuilhut is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.



6. Luchtfoto bestaande situatie met traject EVZ De Snelle Loop van het Waterschap



- Conform het Gebiedsplan zou De Snelle Loop meanderen. Daarnaast zou naast de beek een landweer worden gemaakt, bestaande uit singels in moerasgebied. Conform het definitieve plan van het Waterschap gaat De Snelle Loop niet meanderen. Ten noorden van de beek komt een 5m breed schouwpad voor onderhoud van de beek. Ten zuiden van de beek komen twee parallel gelegen houtsingels met bosplantsoen; de zogenaamde landweer. Ten zuiden van het bosplantsoen ligt een laarzenpad voor recreanten.



COMPENSATIE GEBIEDSPAN

Zoals eerder gemeld moet het Gebiedsplan Tereyken 2010 zoveel mogelijk gerespecteerd worden. Echter zien we in de huidige situatie dat diverse ingrepen anders zijn uitgevoerd dan in het opgestelde plan voorgesteld. Daarom is met de gemeente overeengekomen om het Gebiedsplan Tereyken 2010 aan te passen en de landschapswaarden van het plan zoveel mogelijk terug te laten komen. De natuurwaarden moeten 1 op 1 worden gecompenseerd.

Zoals beschreven in het vorige hoofdstuk zijn enkele veranderingen aangevraagd door middel van een vergunning met landschapsplan. Deze vergunningen zijn goedgekeurd. Daarmee zijn de nieuwe elementen (vergroten tuin Tereyken 24 tot aan de Snelle Loop en paddock, een schuilhut met paardenweides Tereyken 20) reeds landschappelijk ingepast en gecompenseerd. Wat betreft het plan Tereyken 20 ontbreken een aantal landschapselementen. Deze moeten alsnog gerealiseerd/gecompenseerd worden in het nieuwe landschapsplan.

Het huidige gebruik van de gronden is ondanks de verleende vergunningen op sommige delen binnen het plangebied in strijd met de bestemmingsplanregels van het vigerende bestemmingsplan. De bestemming voor deze elementen wordt aangepast en elders binnen het plangebied worden gecompenseerd:

- Paddock en schuilhut Tereyken 20
- Paardenweides achter Tereyken 20
- Varkensschuilgelegenheid buiten het bouwblok Tereyken 10

Daarnaast zijn enkele landschapselementen uit het Gebiedsplan Tereyken 2010 niet of anders gerealiseerd:

- Ontbreken van de houtwal achter de bio-woningen
- Het 'Bloemrijk grasland' met struweel en enkele landschapsbomen bestaat nu uit 'Botanisch waardevol akkerland'
- De 'Struweel/Ruigte' is niet aangelegd. Op deze plek ligt nu 'Botanisch waardevol akkerland'
- De geschoren haag met boomgaard ten westen van perceel Tereyken 10 is veranderd in een poel in combinatie met houtsingels en bommenrij. In deze singels staat de exoot Laurierkers.

Dit heeft de volgende consequenties:

- De bestemming voor de houtwal achter de Bio-woningen (Natuur) moet worden verplaatst. Enkele functies in de huidige situatie zijn niet toegestaan in deze bestemming.
- De locatie van de paddock en schuilhut voor de paarden van Tereyken 20 wordt omgezet naar 'Agrarische cultuurgrond'.
- De paardenweides worden bestemd als 'Agrarisch met waarden'.
- De groene ruimtes achter de tuinen (boomgaarden, grasstrook met poel e.d.) worden omgezet naar 'Agrarisch met waarden'.

De nieuwe functies hebben consequenties elders. In overleg met de nieuwe bewoners van de Bio-woningen wordt het gedeelte achter de woonkavels bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Hierin kunnen diverse functies een plek krijgen om het agrarische cultuurlandschap te versterken, zoals de boomgaard naast Tereyken 18, de paardenweides achter Tereyken 20 en landschapstuin in combinatie met Botanische waardevol akkerland achter Tereyken 24. Deze elementen worden beëindigd met een houtwal. Hierdoor hebben de nieuwe bewoners vanuit hun woningen zicht op dit cultuurlandschap tot aan deze nieuwe groene wal.

Het deel ten oosten van deze houtwal tot en met de poel naast het perceel van Tereyken 10 zal worden bestemd als natuur en ook zodanig worden ingericht. De compensatie is inzichtelijk gemaakt door een nieuw landschapsplan. Daarnaast is een berekening gemaakt, om de compensatie inzichtelijk te maken.

LANDSCHAPSPLAN

Voor de aangepaste inrichting is inspiratie gehaald uit de historische situatie. Het plangebied werd doorkruist door houtsingels/-wallen. Aan de westzijde lagen enkele kleine kavels (lichtgroene vlakken op de historische kaart). Ten oosten van deze houtsingels lag een stuk heidegrond met ruigte en struweel, een uitloop van de oostelijk gelegen Peel. Vermoedelijk was in die tijd deze grond te nat om te ontginnen en minder interessant om te betelen. Deze gronden werden gebruikt voor houtgerief en als begrazingsgebied voor schapen.



7. Historische kaart 1900, aanduiding plangebied

Het voorstel is de structuren van het historisch landschap als basis te nemen en de nieuwe functies hierin te laten landen. De geplande houtwal achter de bio-woningen verplaatst oostelijk, waardoor er een vrije ruimte komt achter de bio-woningen. Een deel van deze gronden kan in gebruik worden genomen voor het hobbymatig laten grazen van de paarden (kruidenrijk grasland). De overige gronden worden ingezet als Botanisch waardevol akkerland.

Hierdoor hebben de aanwonenden uitzicht over het akkerland tot aan de houtwal. Het buitengevoel wordt hierdoor versterkt en meer beleefbaar. Tussen de kavels staan diverse landschapselementen, zoals singels, struweelhagen en bomenrijen om de kleinschaligheid te accentueren.

Zoals eerder vermeld, is de landschappelijke inpassing van Tereyken 20 niet uitgevoerd conform de vergunningsaanvraag. De bestaande situatie wordt opnieuw landschappelijk ingepast met de ontbrekende landschapselementen. Ten noorden van het perceel komt een Hazelaarbosje op gepaste afstand van de grote laanbomen aan de Tereyken. Tussen het Hazelaarbosje en de nieuwe houtsingel is een opening, zodat vanaf de weg het kleinschalig agrarisch landschap beleefbaar blijft. Ten zuiden van de weides komt een Elzensingel als versterking van het kleinschalige landschap.



De paardenweides zijn kleinschalig afgerasterd en worden ondersteund door landschapselementen. Daarnaast wordt het kruidenrijk grasland extensief bemest en onderhouden de paarden.

Ten oosten van de houtwal wordt een natuurgebied ontwikkeld. Dit gebied bestaat uit een glooiend landschap met ruigte en struweel. De nattere delen (max -0,2m) bestaan uit kruidenrijk grasland en de hogere delen (max 0,2m) zijn beplant met solitaire landschapsbomen met extra natuurwaarden (zoals Tamme kastanje, Linde en Kersenboom) en struweel. De huidige poel wordt ingepast in zijn natuurlijke ruigere omgeving. Op verzoek van de gemeente zal aan één zijde de poel worden aangepast. Het talud wordt flauwer gemaakt, zodat de ecologische waarde van de poel stijgt.

Het erf van Tereyken 10 bestaat uit een raster van struweelhagen met daarin weides voor kippen, varkens en kleinfruit. Achter de woning ligt een omhaagde tuin van struweel in combinatie met een hoogstamfruitgaard.



8. Landschapsvoorstel Tereyken 2020

De bestaande bio-woningen hebben een tuinafscheiding van beuken- en elzenhagen. Deze blijven gehandhaafd. Daarnaast heeft iedere woning een landschapsboom van een inheemse soort geplant in de tuin. Tussen Tereyken 20 en 24 is ruimte om een Ruimte-voor-Ruimte woning in te passen. De woning zal met de kap parallel aan de straat gebouwd worden. De woning betreft een gebouw van 1 tot 1,5 laag met zadeldak met landelijke architectuur. Dit vertaalt zich in een bouw met materialen als baksteen in aardetinten, hout en gesmoorde pannen of riet. Het bijgebouw staat achter de voorgevel en is ondergeschikt aan de hoofd woning. Op het terrein is ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen. Dit kavel wordt landschappelijk ingepast met hagen rondom het perceel. Een lage haag aan de voorzijde en een gemengde hoge haag op de noordelijke kavelgrens. Op het kavel wordt minimaal één, maar bij voorkeur meerdere landschapsbomen geplant.



UITWERKING

In het nieuwe landschapsplan zijn integraal de verschillende vraagstukken verwerkt. Voor de uitwerking worden deze vraagstukken uit elkaar gehaald, aangezien deze verschillende procedures doorlopen. Er is onderscheid gemaakt tussen de volgende vraagstukken:

- Gebiedsplan Tereyken 2020 binnen plangebied
- Landschappelijke inpassing Tereyken 20
- Varkensschuilgelegenheid Tereyken 10
- Ruimte-voor-Ruimte woning Tereyken 22

Op de volgende pagina's volgt per vraagstuk een uitwerking in een beplantingsplan. Daarnaast is voor het gebiedsplan een berekening gemaakt om de compensatie inzichtelijk te maken en voor de Varkensschuilgelegenheid is een berekening gemaakt in het kader van de Kwaliteitsverbetering Landschap.



Gebiedsplan Tereyken 2020 binnen plangebied

Als basisinspanning is gesteld dat de verandering aan het Gebiedsplan Tereyken 2010 I op I zullen worden gecompenseerd. Met name de bestemming 'Natuur' mag binnen het plangebied niet in areaal afnemen. Daarnaast moeten de type landschapselementen voor de natuurinrichting zoveel mogelijk terugkomen.

De compensatieberekening in bijlage III laat zien dat het areaal natuur binnen het plangebied door de wijziging naar Gebiedsplan 2020 niet afneemt. Daarnaast wordt in het landschapsplan gewerkt met dezelfde landschapselementen. Onderstaand een uitwerking van de te verwerken beplanting en hun beheer voor het Gebiedsplan:



9. Beplantingsplan Gebiedsplan Tereyken 2020

Aan te planten landschapsbomen:

Aanleg:

21 bomen met een minimale maat 12-14

Aanleg:

Boom planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meest voorkomende windzijde (= zuidwesten). Onderstaande code correspondeert met de code op de plankkaart voor de exacte locatie.

- Ag - *Alnus glutinosa* (Zwarte els) 12-14, 3 stuks
- Pn - *Populus nigra* (Zwarte populier) 12-14, 6 stuks
- Sa - *Salix alba* (Schietwilg) 12-14, 3 stuks

Beheer:

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.



- De boom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn dan voorzien van een boomkorf;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.

Aan te planten hoogstamfruitbomen:

Aanleg:

Hoogstamfruit met streekeigen fruitsoorten, zoals kers, appel, peer en pruim.

4 bomen met een minimale maat 10-12.

Beheer:

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van de bomen of versnipperd hout verwerkt worden in de boomgaard;
- De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.

Aan te planten gemengde haag:

50m

Aanleg:

Aanplant enkele rij 2- of 3 jarig bosplantsoen met minimaal 4 planten per meter. Groepsgewijs planten met 3 à 5 per soort in de volgende soorten (200 stuks):

- 25% Acer campestre (Veldesdoorn)
- 25% Capinus betulus (Haagbeuk)
- 25% Crataegus monogyna (Meidoorn)
- 25% Ilex aquifolium (Hulst)

Beheer:

- De haag minimaal 1x per 2 jaar scheren tot een minimale hoogte van 0,7 en maximale hoogte van 2,0m;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee. Indien het element is uitgerasterd moet het raster op een zodanige afstand staan dat vraat aan stammen wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.



Aan te planten houtwal

80x10m:

Aanleg

- De houtwal is te realiseren middels de aanplant van 2- jarig bosplantsoen, groepsgewijs in kruiselings plantverband van 1,25 x 1,25m (512st) op een wal van maximaal 0,4m hoog
- In de houtwal staan de volgende soorten, aanpassing soorten mogelijk mits conform Beeldkwaliteitsplan Buitengebied oktober 2016 (bijlage 1 pag. 57):

40% *Alnus glutinosa* (Zwarte els)

5% *Salix alba* (schietswilg)

5% *Populus nigra* (Zwarte populier)

10% *Ilex aquifolium* (Hulst)

10% *Crataegus monogyna* (Gewone meidoorn)

10% *Viburnum opulus* (Gelderse roos)

10% *Rhamnus frangula* (Vuilboom)

10% *Corylus avellana* (Hazelaar)

Beheer:

- Het element kan vrij uitgroeien en wordt 1x per 7 jaar, voor 40% teruggezet (hakhoutbeheer).
- Overhangende takken aan de zijanten mogen teruggesnoeid worden.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.
- Chemische bestrijdingsmiddelen worden niet gebruikt.
- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.

Struweel

20x30m:

Aanleg

- Het struweel is een ruim opgezette ruigte. Aanplant van 2- jarig bosplantsoen op de hogere delen, groepsgewijs in kruiselings plantverband van 1,5 x 1,5m (250st).
- Struweel bestaat uit de volgende soorten:
 - 20% *Crataegus laevigata* (Tweestijlige meidoorn)
 - 20% *Viburnum opulus* (Gelderse roos)
 - 20% *Rhamnus frangula* (Vuilboom)
 - 20% *Prunus spinosa* (Sleedoorn)
 - 20% *Ribes nigrum* (Zwarte bes)

Beheer:

- Het element kan vrij uitgroeien en wordt 1x per 7 jaar, voor 40% teruggezet (hakhoutbeheer).
- Overhangende takken aan de zijanten mogen teruggesnoeid worden.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.
- Chemische bestrijdingsmiddelen worden niet gebruikt.
- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.



Kruiden en ruigte

Aanleg:

Niet beplante delen op plankaat verschrallen, door glooiend afgraven met flauw talud en een maximum van 0,2m diep. Vrijgekomen aarde verwerken op locaties 'struweel'. Laagte zal spontaan begroeien met kruiden.

Beheer:

- Het kruidenrijk gras wordt in een cyclus van minimaal éénmaal per twee jaar en maximaal éénmaal per jaar gemaaid. Bij een 2-jaarlijkse cyclus blijft altijd 10 % van de begroeiing staan en bij een 1-jaarige cyclus blijft altijd 30% staan.
- Maaiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 oktober en 1 maart en worden door de jaren heen zoveel mogelijk op hetzelfde tijdstip uitgevoerd.

Kruidenrijk grasland

Aanleg:

- Indien in de rand 4 indicatorsoorten aanwezig zijn kan vanuit deze uitgangssituatie het beheer gestart worden.
- Indien er geen 4 indicatorsoorten in de rand voorkomen wordt de rand eenmalig ingezaaid met een zaadmengsel waarin minimaal de volgende indicatorsoorten in opgenomen zijn: duizendblad, knoopkruid, gewone margriet, gewone rolklaver, witte klaver.

Beheer:

- Het grasland wordt niet bemest (behoudens mest van weidend vee).
- Het grasland mag gemaaid worden na 1 juli en het maaisel wordt binnen 14 dagen afgevoerd.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruid en Japanse duizendknoop.
- Sloopmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in de beheereenheid.

Botanisch waardevolle akker

Aanleg:

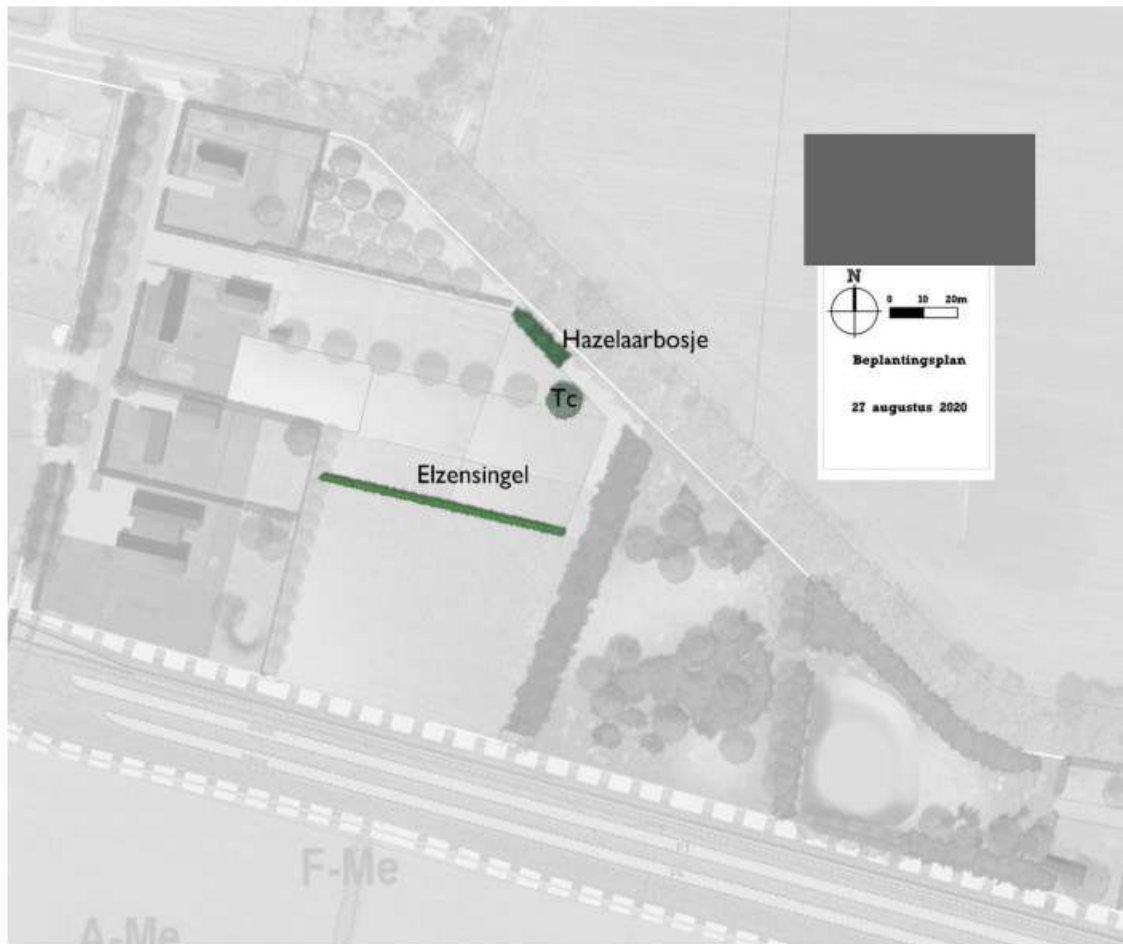
De akker wordt jaarlijks ingezaaid met een inheems wintervoedselmengsel dat voor 90% uit granen bestaat.

Beheer:

- De akker wordt jaarlijks tussen 16 maart en 30 april ingezaaid met een wintervoedselmengsel. Er wordt ingezaaid met niet ontsmet zaaizaad.
- Er wordt een rustperiode in acht genomen van 15 mei tot 1 maart van het daarop volgende jaar. In de rustperiode vinden in de beheereenheid geen bewerkingen plaats.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruid en Japanse duizendknoop.
- Er wordt geen bagger of sloopmaaisel op de beheereenheid opgebracht.
- De beheereenheid mag bemest worden met vaste/ruige mest.

Landschappelijke inpassing Tereyken 20

De ontbrekende landschapselementen conform de eerder verleende vergunning worden op een andere manier gecompenseerd, zodat deze beter in het gebiedsplan past. Onderstaand de uitwerking van het landschapsplan.



10. Bepantingsplan

Aan te planten landschapsboom:

Aanleg:

1 boom met een minimale maat 10-12

Aanleg:

Boom planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meest voorkomende windzijde (= zuidwesten). Onderstaande code correspondeert met code plankkaart voor exacte locatie.

- Cb – Carpinus betulus (Haagbeuk) 12-14, 1 stuk

Beheer:

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- De boom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn dan voorzien van een boomkorf;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.



Hazelaarbosje

20x3,5m

Aanleg

Het bosje is te realiseren middels de aanplant van 2- jarig bosplantsoen, groepsgewijs in kruiselings plantverband van 1,25 x 1,25m (45st).

In het bosje staan de volgende soorten, aanpassing soorten mogelijk mits conform Beeld-kwaliteitsplan Buitengebied oktober 2016, behalve soort Hazelaar (bijlage I pag. 57):

- 50% *Corylus avellana* (Hazelaar)
- 10% *Crataegus monogyna* (Gewone meidoorn)
- 20% *Viburnum opulus* (Gelderse roos)
- 20% *Rhamnus frangula* (Vuilboom)

Beheer:

- Het element kan vrij uitgroeien en wordt 1x per 7 jaar, voor 40% teruggezet (hakhout-beheer).
- Overhangende takken aan de zijanten mogen teruggesnoeid worden.
- Vraat door vee wordt voorkomen door het afrasteren van het element.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.
- Chemische bestrijdingsmiddelen worden niet gebruikt.
- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.

Elzensingel:

68m

Aanleg:

Aanplant met 2- of 3 jarige *Alnus glutinosa* (Zwarte Els) in een rij op 0,5m onderlinge afstand (136st). Raster minimaal 1 meter uit de voet van de rij indien perceel wordt beweide.

Beheer

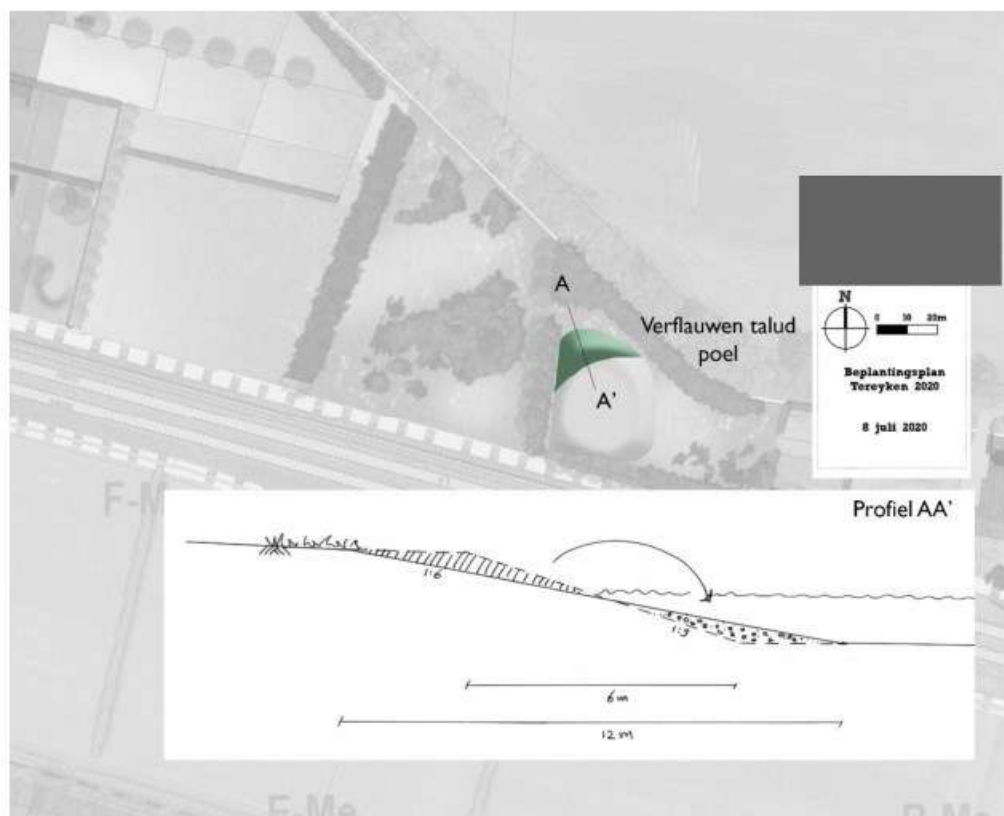
- Snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 15 maart; takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.
- Tenminste 75% van de lengte van het element wordt als hakhout beheerd. De gemiddelde diameter van het hakhout, behoudens de eventuele overstaanders, is maximaal 15 cm op 1 m boven de hakhoutstoof (beheereenheden met grotere dikte dienen afgezet te worden).
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de stoven die opnieuw uit moeten lopen niet schaadt. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.

Varkensschuilgelegenheid Tereyken 10

De huidige varkensschuilgelegenheid op het perceel van Tereyken 10 ligt buiten het Agrarisch bouwblok. Overeengekomen is om de schuilhut aan te duiden en deze op te nemen in het Agrarisch bouwblok van Tereyken 10.

Conform de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' van 20 februari 2018 zal een landschappelijke bijdrage geleverd moeten worden voor deze uitbreiding. Conform de handreiking valt deze procedure onder categorie 2. Een berekening van de landschappelijke investering is bijgevoegd in bijlage IV. Hieruit blijkt dat men een bijdrage moet leveren van €120,- aan landschappelijke kwaliteit. Door het verflauwen van de bestaande poel op het perceel van Tereyken 10 wordt voldoende landschappelijke kwaliteit geleverd.

Het verflauwen van het talud wordt conform onderstaand plan uitgevoerd.



11. Verflauwen talud poel

Ruimte-voor-Ruimte woning Tereyken 22



12. Beplantingsplan Ruimte-voor-Ruimte woning

Aan te planten landschapsbomen:

Aanleg:

2 bomen met een minimale maat 10-12

Aanleg:

Boom planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meest voorkomende windzijde (= zuidwesten). Onderstaande code correspondeert met code plankkaart voor exacte locatie.

- Cs – Castanea sativa (Tamme kastanje) 12-14, 1 stuk
- Pa – Prunus avium (Zoete kers, cultivar naar eigen keuze) 12-14, 1 stuk

Beheer:

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.



Aan te planten haag 'laag':

34m

Aanleg:

Ligustrum vulgare (Liguster), Fagus sylvatica (Beuk) of Ilex aquifolium (Hulst) 80/100 (2- of 3 jarig bosplantsoen) in één rij aanplanten met minimaal 4 planten per meter. (136 stuks)

Beheer:

- De haag 2x per jaar scheren tot een minimale hoogte van 0,7 en maximale hoogte van 1,2m;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.

Aan te planten haag 'hoog':

35m

Aanleg:

Ligustrum vulgare (Liguster), Ilex aquifolium (Hulst) minimaal 80/100 (2- of 3 jarig bosplantsoen) in één rij aanplanten met minimaal 4 planten per meter. (140 stuks)

Beheer:

- De haag 2x per jaar scheren tot een minimale hoogte van 1,5 en maximale hoogte van 2,0m;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.

Aan te planten gemengde haag:

50m

Aanleg:

Aanplant enkele rij 2- of 3 jarig bosplantsoen met minimaal 4 planten per meter. Groepsgewijs planten met 3 à 5 per soort in de volgende soorten (200 stuks):

- 25% Acer campestre (Veldesdoorn)
- 25% Capinus betulus (Haagbeuk)
- 25% Crataegus monogyna (Meidoorn)
- 25% Ilex aquifolium (Hulst)

Beheer:

- De haag minimaal 1x per 2 jaar scheren tot een minimale hoogte van 0,7 en maximale hoogte van 2,0m;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee. Indien het element is uitgerasterd moet het raster op een zodanige afstand staan dat vraat aan stammen wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.



BIJLAGE I

- Luchtfoto met plangebied
- Gebiedsplan Tereyken 2010 plangebied
- Bestemmingsplankaart plangebied
- Ontwerp EVZ De Snelle Loop geprojecteerd plangebied
- Historische kaart 1900 plangebied



luchtfoto met aanduidingen, plangebied wit kader



Gebiedsplan Terreyken 2010, plangebied wit kader



Bestemmingsplankaart, plangebied wit kader



EVZ De Snelle Loop van Waterschap geprojecteerd nabij plangebied



Historische kaart 1900, plangebied wit kader



Bijlage II

- Gebiedsplan Tereyken 2020

- bestaande bebouwing

nieuwe bebouwing

varkensschuilhok

verharding

rijbaan

paardenbak

kruidenrijk grasland

kruiden en ruigte

botanisch waardevol akkerland

tuin

bestaande inheemse haag

nieuwe inheemse haag

struweelhaag nieuw

bestaande houtsingel

nieuwe houtwal

nieuw bosplantsoen

landschapsboom bestaand

landschapsboom nieuw

hoogstamfruitboom bestaand

hoogstamfruitboom nieuw

knotboom bestaand

laagte

poel

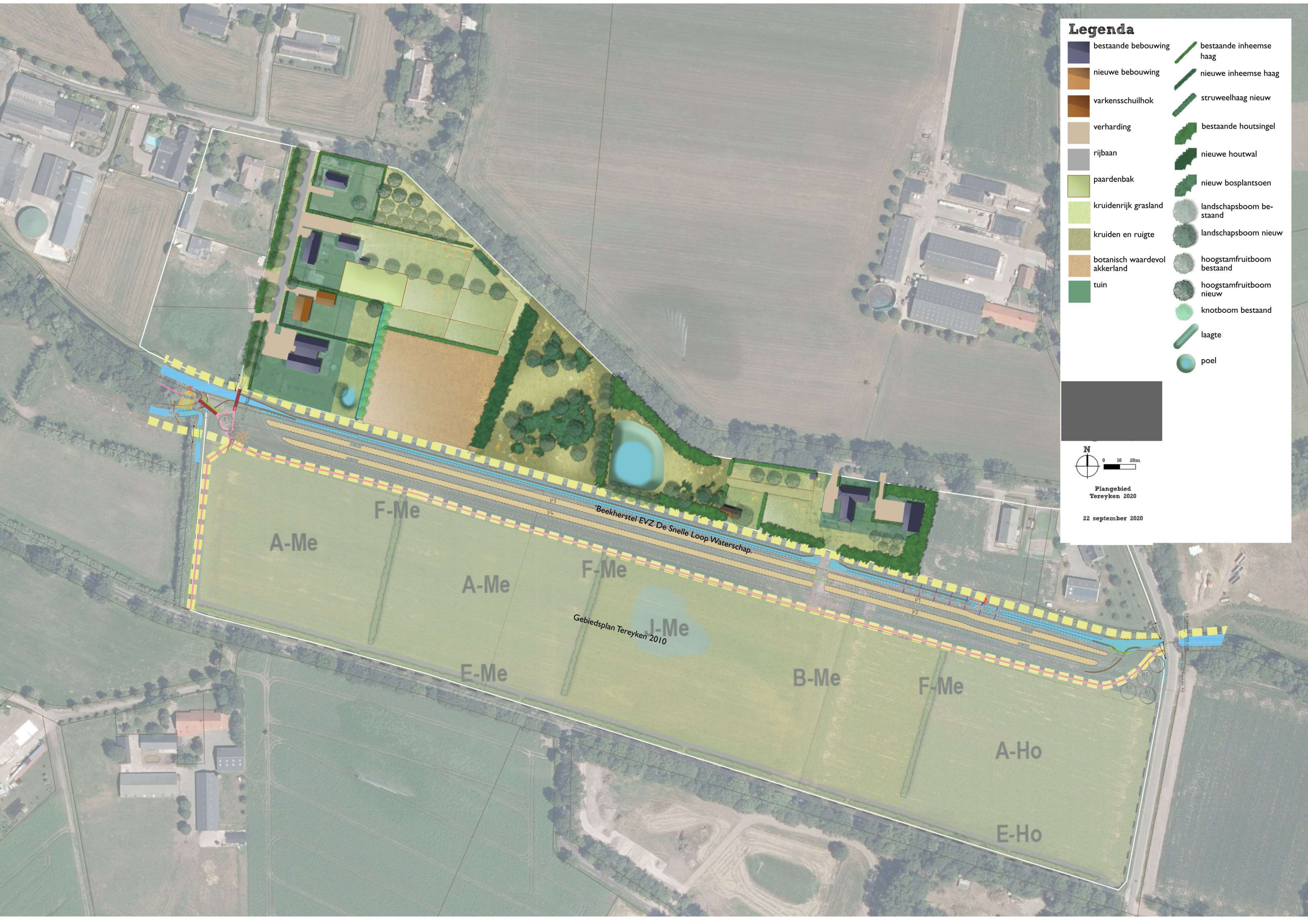
N

01020m

Plangebied

Tereyken 2020

22 september 2020





Bijlage III

- Compensatieberekening Gebiedsplan Tereyken 2010 versus 2020

Gebiedsplan Tereyken

I op I compensatie Gebiedsplan Tereyken 2020

d.d. 8 juli 2020

Omschrijving bestemmingen	eenheid	eenheidsprijs	totaalwaarde
Gebiedsplan Tereyken 2010			
Agrarische grond	2.165 m²	€ 5,00	€ 10.825,00
Agrarische grond met waarde	12.935 m²	€ 5,00	€ 64.675,00
Natuur	12.541 m²	€ 1,00	€ 12.541,00
Agrarisch bouwblok	3.973 m²	€ 25,00	€ 99.325,00
Wonen	7.913 m²	€ 100,00	€ 791.300,00
TOTAAL	39.527 m²		€ 978.666,00
Gebiedsplan Tereyken 2020			
Agrarische grond	2.853 m²	€ 5,00	€ 14.265,00
Agrarische grond met waarde	12.238 m²	€ 5,00	€ 61.190,00
Natuur	12.550 m²	€ 1,00	€ 12.550,00
Agrarisch bouwblok	3.973 m²	€ 25,00	€ 99.325,00
Wonen	7.913 m²	€ 100,00	€ 791.300,00
TOTAAL	39.527 m²		€ 978.630,00
Vershil Huidig - Nieuw			€ 36,00-



Bijlage IV

- Berekening kwaliteitsbeleving landschap varkenschuilgelegenheid

Landschapsinvestering Tereyken 10 De Mortel

Varkensschuilgelegenheid aanduiden als
Agrarisch bouwblok

d.d. 8 juli 2020

Waardebepaling grond

Als handvat voor de waardebepaling van de huidige en toekomstige gronden is het vastgesteld beleidsdocument 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' van 20 februari 2018 gebruikt. Het voorgenomen plan valt onder Categorie 2: 'Vergroting bestemmingsvlakken'. Voor de waardering van de tegenprestatie zijn de normwaarden uit STILA van provincie Noord-Brabant (13 juni 2020) gehanteerd.

Omschrijving bestemmingen	eenheid	eenheidsprijs	totaalwaarde
Huidige situatie			
Agrarische grond	30 m ²	€ 5,00	€ 150,00
TOTAAL	30 m ²		€ 150,00
Nieuwe situatie			
Agrarisch bouwblok	30 m ²	€ 25,00	€ 750,00
TOTAAL	30 m ²		€ 750,00
Verschil Huidig - Nieuw			€ 600,00
20% landschappelijke investering			€ 120,00

Kosten tegenprestatie

omschrijving	eenheid	eenheidsprijs	frequentie in beheer-termijn	totaal
Aanleg groenvoorzieningen				
Vergroten flauw talud huidige amfibieënpool	20 m ²	€ 6,01		€ 120,20
Instandhouding groenvoorzieningen voor een periode van 10 jaar				
Onderhoud amfibieënpool vegen, inclusief afvoeren	1,00 st	€ 53,90	10	€ 539,00
Conclusie				
Bijdrage tegenprestatie				€ 120,00
Totaal tegenprestatie				€ 659,20
Verschil				€ 539,20
De tegenprestatie in het kader van de kwaliteitsverbetering wordt gehaald.				

Bijlage 16 Sint Antoniusstraat 2 landschappelijke inpassing



St. Antoniusstraat 2 De Mortel

Landschapskwaliteit en beplantingsplan

28 Mei 2020

Landschapskwaliteit

Conform 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel van 20 februari 2018' valt deze ontwikkeling onder Categorie I:

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)

Conform het Beeldkwaliteitsplan van Gemert-Bakel oktober 2016 vormt het initiatief onderdeel van het deelgebied Kampenlandschap. Er dient minimaal sprake te zijn van de aanwezigheid van erfbeplanting op alle erfgronden. Aaneengesloten landschapselementen over de gehele lengte zijn een meerwaarde voor grotere gebouwen.

In de huidige situatie is reeds landschappelijke kwaliteit aanwezig. Daarnaast zijn nieuwe elementen toegevoegd. Onderstaand een opsomming:

- Bestaande hagen: 173m²
- Nieuwe hagen 80m²
- Bestaande houtsingel 50x5= 250m²
- Bestaande landschapsbomen 2x25m²= 50m²
- Bestaande hoogstamfruitbomen 5x 25m²=125m²
- Nieuwe fruitbomen 7x25m²=175m²
- Nieuwe weide onder fruitbomen 950m²
- Nieuwe houtsingel 50x5=250m²

In totaal 2.053m² aan landschapselementen.

Het bestemmingsvlak is ca. 8.860 m², waarvan 20% (1.772m²) met landschapselementen moeten worden ingericht. De oppervlakte van bovenstaande landschapselementen komt boven de verplichte omvang uit.

Het plan voldoet zowel kwalitatief als kwantitatief aan de gestelde basisinspanning.





Bepantings- en beheerplan

Ten aanzien van de bepanting worden de volgende soorten gebruikt:

Aan te planten haag 'laag':

Aanleg:

Fagus sylvatica (Beuk), 80/100 (2- of 3 jarig bosplantsoen) in één rij aanplanten met minimaal 4 planten per meter.

Lengte totaal: 80m, 240 stuks

Beheer:

- De haag 2x per jaar scheren tot een minimale hoogte van 0,7 en maximale hoogte van 1,2m;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee. Indien het element is uitgerasterd moet het raster op een zodanige afstand staan dat vraat aan stammen wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.

Aan te planten fruitbomen:

Aanleg:

Hoogstamfruit met streekeigen fruitsoorten, zoals kers, appel, peer en pruim.

7 bomen met een minimale maat 10-12

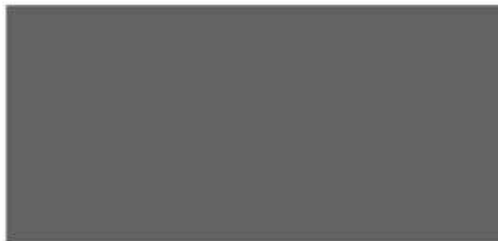
Beheer:

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- De grasvegetatie wordt jaarlijks gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd of de grasvegetatie wordt beweide;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van de bomen of versnipperd hout verwerkt worden in de boomgaard;
- De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.

Aan te planten houtsingel:

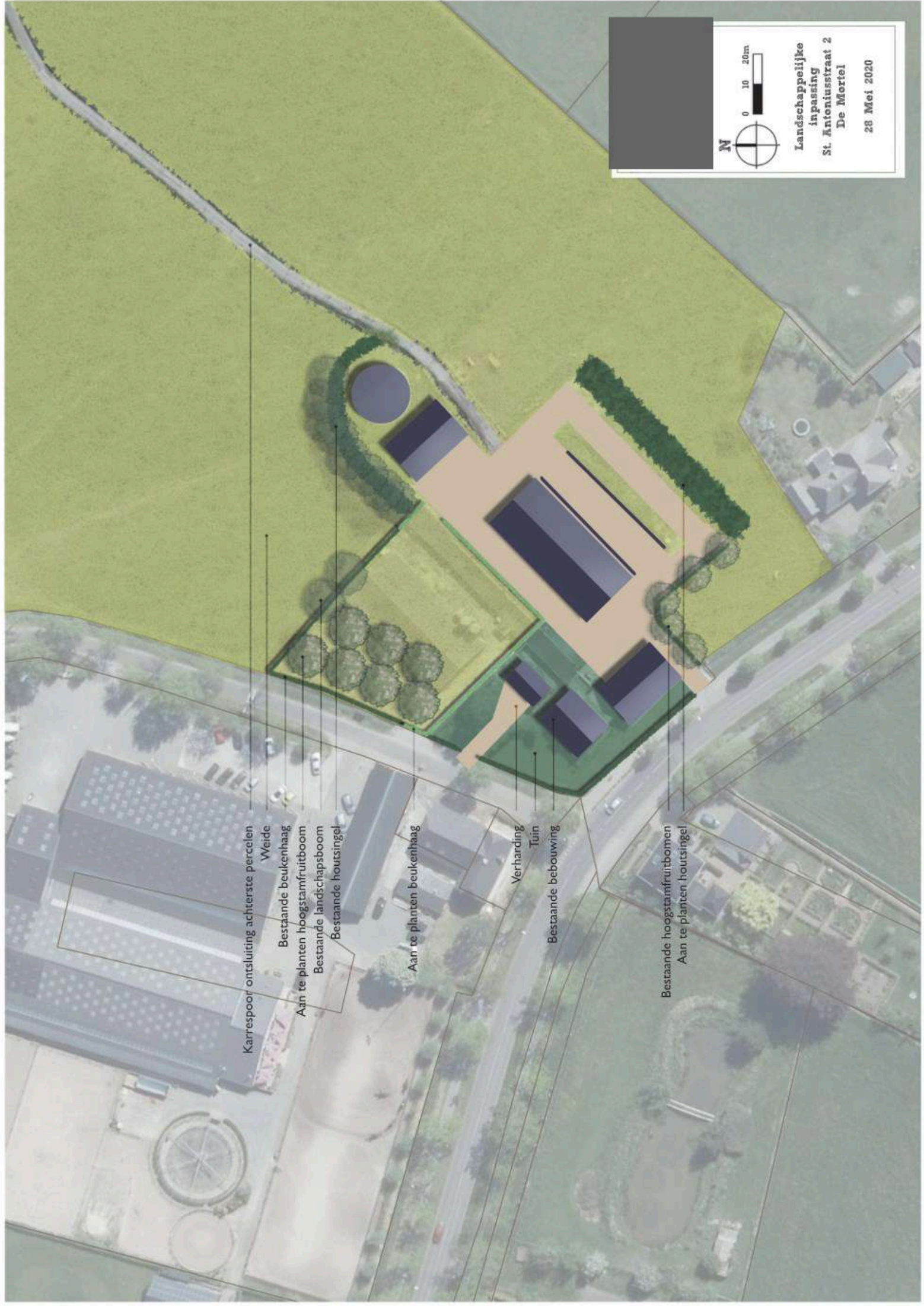
Aanleg:

- De houtsingel is te realiseren middels de aanplant van 4 rijen 2- jarig bosplantsoen groepsgewijs in kruiselings plantverband van 1,25 x 1,25m (160st).
- In de houtsingel staan de volgende soorten:
 - 5% *Quercus robur* (Zomereik)
 - 20% *Sorbus aucuparia* (Lijsterbes)
 - 10% *Betula pendula* (Ruwe berk)
 - 10% *Prunus padus* (Gewone vogelkers)
 - 15% *Crataegus monogyna* (Gewone meidoorn)
 - 15% *Viburnum opulus* (Gelderse roos)
 - 15% *Rhamnus frangula* (Vuilboom)
 - 10% *Ilex aquifolium* (Hulst)



Beheer:

- Het element kan vrij uitgroeien en wordt 1x per 7 jaar, voor 40% teruggezet (hakhoutbeheer).
- Overhangende takken aan de zijkanten mogen teruggesnoeid worden.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.
- Chemische bestrijdingsmiddelen worden niet gebruikt.
- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.



0 10 20m

Landschappelijke
inpassing
St. Antoniusstraat 2
De Mortel
28 Mei 2020

Bijlage 17 Handleiding Boerderijsplitsing gemeente Gemert-Bakel

HANDLEIDING BOERDERIJSPLITSING

gemeente Gemert-Bakel

22-04-2021



opdrachtgever: gemeente Gemert - Bakel
afdeling: vergunningen en toezicht
datum: 22 april 2021
versie: 1.7

HANDLEIDING BOERDERIJSPLITSING





(afb. 1) gesplitste boerderij Mathijseind 8 te Bakel / bron: ruimtelijke plannen

INHOUDSOPGAVE

01	INLEIDING	7
02	HUIDIGE SITUATIE	11
	2.1 interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019	12
	2.2 bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'	13
	2.3 praktijk	14
	2.4 analyse huidige bestemmingsplanregels	14
03	SPLITSINGSVOORWAARDEN	19
	3.1 inleiding	21
	3.2 knock-out criteria	21
	3.3 criteria cultuurhistorische waarden	21
	3.4 overige criteria	25
04	BORGING	27
	4.1 bestemmingsplan	29
	4.2 overeenkomst	29
	4.2 erfgoedverordening	29
	4.4 handhaving	29
05	SAMENVATTING	31
	BIJLAGEN	37

INLEIDING

01



(afb. 2)



(afb. 3)



(afb. 4) afb. 2 t/m 5 in- en exterieur gemeentelijk monument Esp 3 te Bakel / bron: funda



(afb. 5)

INLEIDING

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' heeft de gemeenteraad het college van B&W opdracht gegeven om ten aanzien van de bestemmingsplanregels die betrekking hebben op boerderijsplitsing een objectief toetsingskader op te stellen om iedere boerderijsplitsingsaanvraag gelijkwaardig te behandelen. Onderliggend document 'handleiding boerderijsplitsing' is daar een uitwerking van.

De maatschappelijke aandacht voor het agrarische erfgoed groeit, omdat steeds meer eigenaren hun (karakteristieke) boerderij willen behouden. Vroeger vormde het boerenbedrijf de economische basis onder het voortbestaan van de boerderij. Tegenwoordig verliezen steeds meer boerderijen hun oorspronkelijke functie. Dit komt doordat het aantal boerenbedrijven in de afgelopen eeuw sterk is teruggelopen door schaalvergroting in de landbouw en de huidige transitie van het buitengebied. In het verleden werden vrijkomende

boerderijen vaak gesloopt. Tegenwoordig wordt er steeds vaker gezocht naar een nieuwe functie voor boerderij, erf en omgeving. In 90% van de gevallen, landelijk gezien, gaat het om een woonfunctie. In de overige gevallen krijgen boerderijen vaak een andere bedrijfsfunctie. ⁽¹⁾

Boerderijen zijn boodschappers uit ons verleden – oude gebouwen met een verhaal. Zij maken deel uit van onze geschiedenis en bepalen mede de eigenheid van de streek en de identiteit van het dorp. Zij vertellen het verhaal van ons landschap en geven betekenis aan onze leefomgeving. De meest waardevolle boerderijen zijn dan ook beschermd als rijks- of gemeentelijk monument. De provincie Noord-Brabant en de gemeente Gemert-Bakel willen echter ook behoud van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen ⁽²⁾ stimuleren die op dit moment niet zijn beschermd middels een status. Eén van de mogelijkheden ⁽³⁾ betreft het onder voorwaarden mogelijk maken van het splitsen van de boerderij in meerdere wooneenheden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019 en het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' staan regels ten aanzien van dit beleid.

kernvragen

- hoe wordt er objectief bepaald of een boerderij inclusief erf (nog) voldoende cultuurhistorisch waardevol is om te mogen splitsen in meerdere wooneenheden?
- hoe worden de voorwaarden die gesteld zijn in het bestemmingsplan ten aanzien van boerderijsplitsing (wijzigingsbevoegdheid) objectief getoetst?
- hoe worden de (nog) bestaande cultuurhistorische waarden van een boerderij inclusief erf, na splitsing, op een eenduidige manier behouden/ verankeren voor de toekomst?

(1) Een toekomst voor boerderijen, handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen, Rijksdienst Cultureel Erfgoed, pag. 5-7

(2) Volgens de interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019 betreft het niet cultuurhistorisch waardevolle boerderijen, maar cultuurhistorisch waardevolle panden.

(3) Volgens het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' komt splitsing pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:

- woning met nevenfunctie (aan huis verbonden beroep, garage e.d.);
- het realiseren van één grote woning.

HUIDIGE SITUATIE

02

HUIDIGE SITUATIE

2.1 interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019

In het huidige beleid van de provincie Noord-Brabant is het toevoegen van een burgerwoning in het landelijk gebied in de basis niet mogelijk (4). Daarmee wordt splitsing in meerdere woonfuncties in beginsel onmogelijk gemaakt. In het algemeen geldt dat als er geen concrete gebruiksfunctie voor bebouwing aanwezig is gerelateerd aan de woonfunctie, dat er dan sprake is van overtollige bebouwing (5). Gelet op de toenemende problematiek van leegkomende en leegstaande bebouwing in het landelijk gebied is een uitzondering gemaakt op deze regel. In het geval er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is het beleid gericht op behoud van de bebouwing en is sloop niet gewenst. De interim omgevingsverordening geeft aan dat een bestemmingsplan kan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 - 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt. (6)

Deze mogelijkheid is ingegeven vanuit het belang van het behoud of herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Er dient te worden aangetoond dat de betreffende

bebouwing van het initiatief cultuurhistorische waarden bezit, dit kan bijvoorbeeld aan de hand van een de gemeentelijke monumentenlijst. (6)

interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere woonfuncties (t.b.v. burgers) is enkel toegestaan indien dit is gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

(4) Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019 art. 3.68.

(5) Volgens het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' betekent dit dat binnen de functie 'wonen' alle bebouwing die in totaal de 150 m² overschrijdt wordt gesloopt, mits de bebouwing niet cultuurhistorisch waardevol is.

(6) Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019 art. 3.69.

2.2 bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

Het Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' bevat een wijzigingsbevoegdheid om het splitsen van boerderijen mogelijk te maken met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (7) en de bestemming 'Wonen' (8). In tegenstelling tot de Interim omgevingsverordening kan volgens het bestemmingsplan de boerderij in maximaal twee wooneenheden worden gesplitst, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardestelling;
- b. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;
- c. splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:

- 1. woning met nevenfunctie (aan huis verbonden beroep, garage e.d.);
- 2. realiseren van één grote woning;
- d. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;
- e. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
- f. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;
- g. per woning is maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- h. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
- i. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- j. ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke

bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' opgenomen;
(...) (7)

In de basis is het toevoegen van woningen in het buitengebied niet toegestaan, tenzij één grote woning of een gewijzigde bestemming niet mogelijk is én aangetoond is dat de boerderij cultuurhistorisch waardevol is. De regels van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' passen binnen de provinciale kaders en sluiten aan op de regels van de Interim omgevingsverordening. (9)

bestemmingsplan

Het splitsen van een boerderij tot maximaal twee wooneenheden is toegestaan, mits de cultuurhistorische waarde van de bebouwing is aangetoond én de splitsing noodzakelijk is om het pand in stand te houden.

(7) Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' art. 4.8.6.

(8) Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' art. 17.8.2.

(9) Voor een aantal regels in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' ten aanzien van boerderijsplitsing gelden strengere voorwaarden dan gesteld in de regels van de interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019.

2.3 praktijk

De huidige regels van de Interim omgevingsverordening en de wijzigingsbevoegdheden (art. 4.8.6 en 17.8.2) in het bestemmingsplan Buitengebied volstaan om boerderijsplitsing mogelijk te maken. In de praktijk blijkt echter dat een aantal regels van het bestemmingsplan op diverse manieren te interpreteren is. Ook ontbreken er definities van begrippen, waardoor er onduidelijkheid ontstaat, of zijn definities niet volgens de landelijke richtlijnen geformuleerd. Door deze gebreken is het onduidelijk in welke gevallen aan potentiële verzoeken tot boerderijsplitsing medewerking wordt verleend en onder welke voorwaarden. Bovendien is het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing na splitsing niet goed verankerd in het bestemmingsplan, waardoor het behoud voor de toekomst niet is geborgd.

praktijk

Het is onduidelijk in welke gevallen aan potentiële verzoeken tot boerderijsplitsing medewerking wordt verleend en onder welke voorwaarden door onduidelijkheid van de huidige regels van het bestemmingsplan. Bovendien is het behoud en het zodanig in stand houden van cultuurhistorische waardevolle bebouwing na splitsing niet goed verankerd in de regels van het bestemmingsplan.

2.4 analyse huidige bestemmingsplanregels

In deze paragraaf worden de bestemmingsplanregels van de wijzigingsbevoegdheid die betrekking hebben op het splitsen van een boerderij tegen het licht gehouden. Per regel wordt beoordeeld of begrippen onduidelijk zijn of ontbreken en of de regel duidelijk en op maar één manier te interpreteren is.

algemeen

analyse:

- De beide wijzigingsbevoegdheden (art. 4.8.6 en 17.8.2) verschillen in onderlinge regelgeving. Een gelijkwaardige toetsing is daarmee onmogelijk.
- De definitie van de term 'boerderij' ontbreekt.
- De cultuurhistorische waarden dienen in het bestemmingsplan te worden verankerd, zodat de cultuurhistorisch waardevolle boerderij behouden blijft voor de toekomst.

regel wijzigingsbevoegdheid lid a (10)

a. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardestelling;

analyse:

- De definitie van cultuurhistorische bebouwing volgens het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' komt niet overeen met de definitie die opgesteld is door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE).
- Er ontbreken randvoorwaarden waar een cultuurhistorische waardestelling aan moet voldoen. Er ontbreekt een transparant toetsingskader om de waardestelling objectief te beoordelen.

(10) bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' art. 4.8.6.

27-7-2020

Gemert-Bakel Buitengebied 2017: Regels

0,3 tot 0,6 hectare	2.000 m²	300 m²
< 0,3 hectare	2.000 m²	200 m²

Tabel: omvang nieuw bestemmingsvlak VAB locatie, omvang nieuwe bebouwing VAB locatie

4.8.6 Boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' om de boerderij te splitsen tot twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardestelling;
- de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;
- splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:
 - woning met nevenfunctie (aan huis verbonden beroep, garage e.d.);
 - realiseren van één grote woning;
- de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;
- ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
- het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;
- per woning is maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels
- op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' opgenomen;
- daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.

4.8.7 Omschakeling naar recreatief bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Recreatie', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- er blijft sprake van één landhuis;
- het landhuis heeft een inhoud van 1.000 tot 1.500 m³;
- er is een concreet bouwplan voor het landhuis;
- het bouwplan voldoet aan de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan;
- de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels.

17.8.2 Boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' onder de volgende voorwaarden wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de maatvoering voor twee wooneenheden ('maximum aantal wooneenheden: 2') om de boerderij te splitsen tot twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorische bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardestelling;
- de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;
- de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;
- ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
- het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bijbehorende bouwwerken vastgelegd;
- de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
- ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' opgenomen;
- daar waar het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.

17.8.3 Vergroting en/of vormverandering bestemmingsvlak 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen ten behoeve van de vorm- en/of grootteverandering van de bestemming 'Wonen', indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de gronden niet zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- dit is nodig om een ontwikkeling, die plaatsvindt binnen de bouwregels van de bestemming 'Wonen' m.b.t. maatvoering en afstanden, te kunnen realiseren;

(afb. 6) de verschillen in beide wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' art. 4.8.6 en 17.8.2 / bron: ruimtelijke plannen

regel wijzigingsbevoegdheid lid b en c ⁽¹⁰⁾

- b. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;
- c. splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:
 - 1. woning met nevenfunctie (aan huis verbonden beroep, garage e.d.);
 - 2. realiseren van één grote woning;

analyse:

- Regels b en c vormen samen één voorwaarde, waarbij splitsing alleen te realiseren is als de punten onder c niet haalbaar zijn.
- Het is onduidelijk hoe de initiatiefnemer aan moet tonen dat de splitsing noodzakelijk is om de boerderij in stand te houden.
- Het is onduidelijk hoe de initiatiefnemer aan moeten tonen dat een 'woning met nevenfuncties' en 'het realiseren van één grote woning' niet haalbaar zijn.
- De definitie en randvoorwaarden van 'één grote woning' ontbreken.

regel wijzigingsbevoegdheid lid d en e ⁽¹⁰⁾

- d. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;
- e. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;

analyse:

Geen opmerkingen.

regel wijzigingsbevoegdheid lid f ⁽¹⁰⁾

- f. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;

analyse:

- Het is onduidelijk welke bijbehorende bouwwerken cultuurhistorisch waardevol zijn.

⁽¹⁰⁾ bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' art. 4.8.6.

regel wijzigingsbevoegdheid lid g (10)

g. per woning is maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;

analyse:

- Het is onduidelijk hoe er wordt omgegaan met bijbehorende bouwwerken die cultuurhistorisch waardevol zijn, wil een initiatiefnemer graag alsnog 150 m² aan bijbehorende bouwwerken.
- De nieuwe bijbehorende bouwwerken verstoren vaak de cultuurhistorische waarden.

regel wijzigingsbevoegdheid lid h en i (10)

h. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;

i. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;

analyse:

- 'Voldoende parkeergelegenheid' is niet toetsbaar er dient te worden gerefereerd naar een vastgestelde norm.

regel wijzigingsbevoegdheid lid j (10)

j. ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' opgenomen;

analyse:

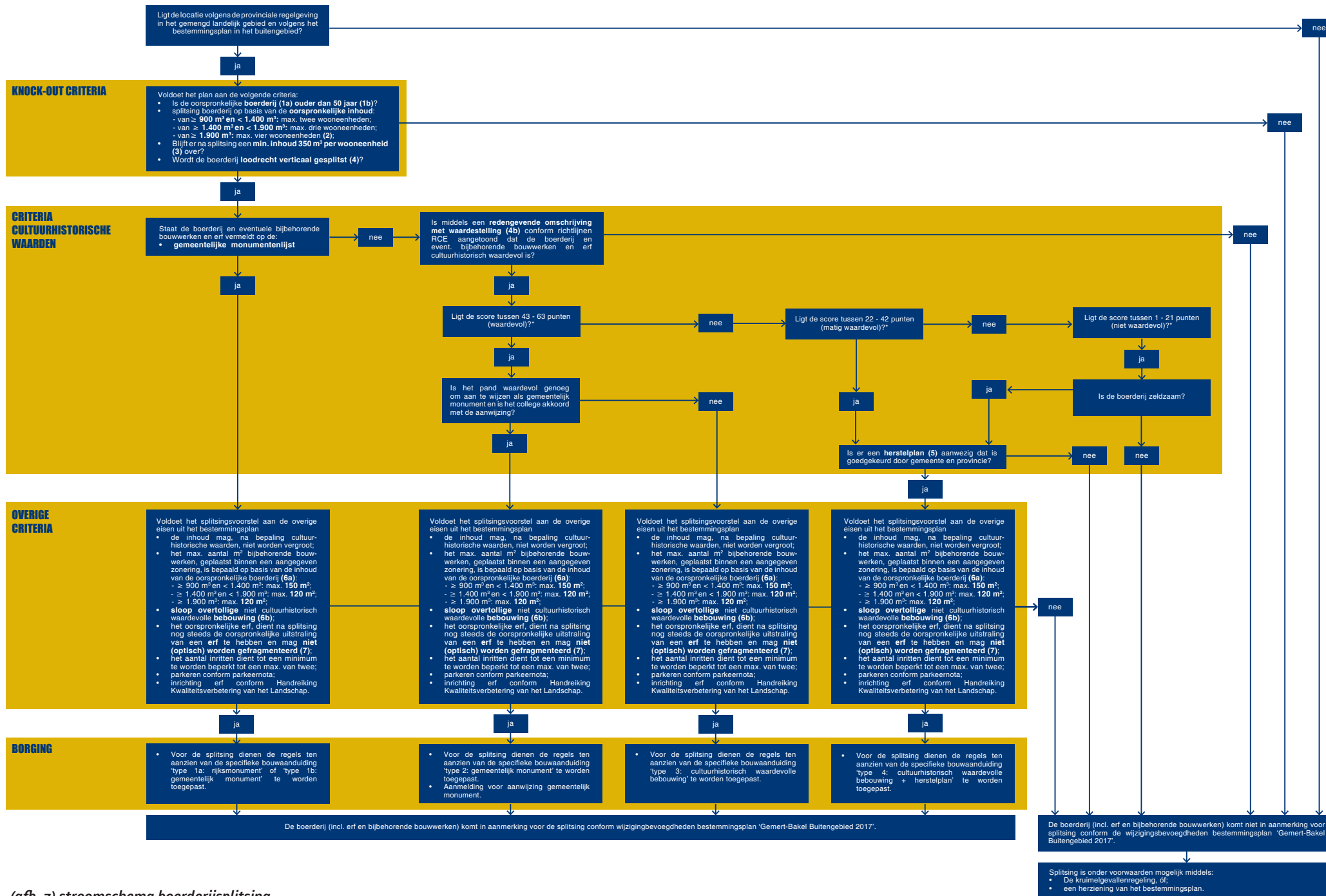
- Niet alle cultuurhistorisch waardevolle boerderijen zijn monumentwaardig, zij zouden dan aangewezen kunnen worden als beeldbepalend pand. Echter door het gebrek aan weigeringsgronden in de monumentenverordening 2011 is sloop van beeldbepalende panden niet tegen te gaan. Het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is juist een instrument om sloop tegen te gaan. Met deze specifieke bouwaanduiding is dit niet geborgd.

analyse huidige bestemmingsplanregels

Tussen de bestemmingsplanregels in beide wijzigingsbevoegdheden zijn verschillen. Daarnaast zijn regels multi interpretabel, onduidelijk of niet volgens de landelijke richtlijnen geformuleerd. Een gelijkwaardige toetsing is om deze reden onmogelijk.

SPLITSINGSVOORWAARDEN

03



(afb. 7) stroomschema boerderijsplitsing

SPLITSINGSVOORWAARDEN

3.1 Inleiding

Om een gelijkwaardige behandeling van splitsingsverzoeken mogelijk te maken, is een stroomschema (zie afb. 7 en bijlage 2) ontwikkeld. Het stroomschema is verdeeld in vier categorieën:

- knock-out criteria;
- criteria cultuurhistorische waarden;
- overige criteria;
- borging.

Er is gekozen om te starten met knock-out criteria om initiatiefnemers in een beginfase al aan te geven of ze in aanmerking komen voor splitsing. Zo hoeven initiatiefnemers niet in een vroegstadium al kosten te maken voor onderzoeken die achteraf niet nodig blijken te zijn.

Vervolgens wordt er inzicht gegeven in de mogelijkheden om aan te tonen dat de boerderij cultuurhistorisch waardevol is. De wijzigingsbevoegdheid is immers ontstaan om cultuurhistorisch waardevolle boerderijen te behouden.

Hierna volgen de overige voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, anderen dan criteria ten aanzien van de cultuurhistorische waarden.

Als laatste dient de splitsing en de cultuurhistorische waarden van de boerderij te worden geborgd voor de toekomst. Dit zal in hoofdstuk 4 worden besproken.

3.2 knock-out criteria

(1) Is de oorspronkelijke boerderij (a) ouder dan 50 jaar (b)?

(a) Een gebouw dat bestaat uit een agrarische bedrijfswoning met de in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten.

(b) Een boerderij dient minimaal 50 jaar of ouder te zijn, dan pas kunnen de cultuurhistorische waarden op een juiste manier worden bepaald. Dit betreffen landelijke richtlijnen.

(2) Splitsing boerderij op basis van de oorspronkelijke inhoud:

Ten aanzien van het maximum aantal te realiseren woonheden wordt uitgegaan van de inhoud van de oorspronkelijke bouwmassa van de boerderij (woning). Om dit te objectiveren en meetbaar te maken is er een inhoudsmaat toegevoegd. Bij een inhoud:

- van $\geq 900 \text{ m}^3$ en $< 1.400 \text{ m}^3$: max. twee wooneenheden;
- van $\geq 1.400 \text{ m}^3$ en $< 1.900 \text{ m}^3$: max. drie wooneenheden;
- $\geq 1.900 \text{ m}^3$: max. vier wooneenheden;

Bovenstaande inhoudsmaten zijn gebaseerd op een gemiddelde doorsnede van een boerderij, waarbij gekeken is dat een logische beukmaat kan worden gevormd. Omdat niet iedere boerderij gelijk is er bij de inhoudsmaten rekening gehouden met een marge. Dit is noodzakelijk om de splitsing op een logische plek in het gebouw te realiseren.

Uit de praktijk blijkt dat boerderijen met een kleinere inhoud dan 900 m^3 lastig te splitsen zijn.

(3) Blijft er na splitsing een min. inhoud 350 m^3 per wooneenheid over?

Bij splitsing dienen maximaal twee volwaardige woningen te ontstaan. Een regel in de wijzigingsbevoegdheid geeft aan dat de inhoud, na splitsing, niet mag worden vergroot. Om dit te voorkomen en te objectiveren is er een minimale maat gekoppeld aan deze voorwaarde. Bij een minimale inhoud van tenminste 350 m^3 is dit niet waarschijnlijk. Overigens wordt deze inhoudsmaat tevens bij buurgemeenten toegepast.

NB. Splitsing van een boerderij vindt vaak plaats op de scheiding tussen voorhuis en het stalgedeelte. Deze scheiding ligt zelden in het midden van de boerderij, waardoor een splitsing in gelijkwaardige wooneenheden, dus twee keer 350 m^3 , vaak niet aan de orde is.

(4) Wordt de boerderij loodrecht verticaal gesplitst (4)?

De boerderij mag alleen, gezien vanuit de gevel, loodrecht verticaal worden gesplitst. Dit betekent dat het volgende niet is toegestaan:

- onder- en bovenwoningen, én;
- wooneenheden die gedeelte boven elkaar gelegen zijn.

I	CULTUURHISTORISCHE WAARDE	SCORE
	1. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) culturele, sociaal-economische en/of bestuurlijke/beleidsmatige en/of geestelijke ontwikkeling(en);	● ● ●
	2. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) geografische, landschappelijke en/of historisch-ruimtelijke ontwikkeling;	● ○ ○
	3. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) technische en/of typologische ontwikkeling(en);	● ● ○
	4. belang van het object/complex wegens innovatieve waarde of pionierskarakter;	● ● ●
	5. belang van het object/complex wegens bijzondere herinneringswaarde.	● ● ○
II	ARCHITECTUUR- EN KUNSTHISTORISCHE WAARDE	SCORE
	1. bijzonder belang van het object/complex voor de geschiedenis van de architectuur en/of bouwtechniek;	● ● ○
	2. bijzonder belang van het object/complex voor het oeuvre van een bouwmeester, architect ingenieur of kunstenaar;	○ ○ ○
	3. belang van het object/complex wegens de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp;	● ● ●
	4. belang van het object/complex wegens het bijzondere materiaalgebruik, de ornamentiek en/of monumentale kunst;	● ○ ○
	5. belang van het object/complex wegens de bijzondere samenhang tussen exterieur en interieur(onderdelen).	● ● ○
III	SITUATIONELE EN ENSEMBLEWAARDE	SCORE
	1. betekenis van het object als essentieel (cultuurhistorisch, functioneel en/of architectuurhistorisch en visueel) onderdeel van een complex;	● ○ ○
	2. a. bijzondere, beeldbepalende betekenis van het object voor het aanzien van zijn omgeving;	● ● ●
	b. bijzondere betekenis van het complex voor het aanzien van zijn omgeving, wijk, stad of streek;	● ● ○
	3. a. bijzondere betekenis van het complex wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de onderlinge historisch-ruimtelijke context en in relatie tot de daarbij behorende groenvoorzieningen, wegen, wateren, bodemgesteldheid en/of archeologie;	
	b. bijzondere betekenis van het object wegens de wijze van verkaveling/ inrichting/ voorzieningen	
IV	GAAFHEID EN HERKENBAARHEID	SCORE
	1. belang van het object/complex wegens de architectonische gaafheid en/of herkenbaarheid van ex- en/ of interieur;	○ ○ ○
	2. belang van het object/complex wegens de materiële, technische en/of constructieve gaafheid;	● ● ○
	3. belang van het object/complex als nog goed herkenbare uitdrukking van de oorspronkelijke of een belangrijke historische functie;	● ● ●
	4. belang van het complex wegens de waardevolle accumulatie van belangwekkende historische bouw- en/ of gebruiksfasen;	● ● ○
	5. belang van het complex wegens de gaafheid en herkenbaarheid van het gehele ensemble van de samen stellende onderdelen;	● ○ ○
	6. belang van het object/complex in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke, dorpse of landschappelijke omgeving.	○ ○ ○
		● ● ○

1. belang van het object/complex wegens absolute zeldzaamheid in architectuurhistorisch, bouwtechnisch, typologisch of functioneel opzicht;
2. uitzonderlijk belang van het object/complex wegens relatieve zeldzaamheid in relatie tot één of meer van de onder I t/m III genoemde kwaliteiten.

● ○ ○

● ● ●

(afb. 8) toetsingskader t.b.v. beoordeling redengevende omschrijving met waardestelling, bovenstaand betreft een voorbeeld / bron: gemeente Gemert-Bakel

3.3 criteria cultuurhistorische waarden

(4a) Staat de boerderij en eventuele bijbehorende bouwwerken en erf vermeldt op de:

- gemeentelijke monumentenlijst of

Volgens de regels van de interim omgevingsverordening en het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' dient de boerderij een cultuurhistorische waarde pand te zijn om voor splitsing in aanmerking te komen. Dit is mogelijk als de boerderij vermeld staat op een gemeentelijke monumentenlijst.

(4b) Is middels een redengevende omschrijving met waardestelling conform richtlijnen RCE aangetoond dat de boerderij en eventuele bijbehorende bouwwerken en erf cultuurhistorisch waardevol is?

Als de boerderij niet vermeld staat op de onder 4a genoemde documenten dient middels een redengevende omschrijving met waardestelling te worden aangetoond dat de boerderij inclusief eventuele bijbehorende bouwwerken en erf cultuurhistorisch waardevol zijn, waarbij het hoofdgebouw (de boerderij) minimaal cultuurhistorisch waardevol moet zijn.

Het opstellen van een cultuurhistorische waardestelling dient te gebeuren conform de standaard van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE). Om de cultuurhistorische waarden van

gebouwen helder en eenduidig vast te stellen, heeft de RCE een standaard ontwikkeld met waarderingscriteria. Die criteria zijn geclusterd in vijf hoofdcriteria (zie bijlage 3):

1. cultuurhistorische waarde;
2. architectuur- en kunsthistorische waarde;
3. situationele en ensemblewaarde;
4. gaafheid en herkenbaarheid;
5. zeldzaamheid.

In de redengevende omschrijving met waardering is niet alleen de boerderij (het hoofdgebouw) gewaardeerd op bovenstaande criteria, maar tevens de overige bouwwerken en het boeren erf. Hieruit dient duidelijk naar voren te komen of er naast de boerderij nog andere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en onderdelen aanwezig zijn en tevens wat de contextwaarde is, omdat deze niet mogen worden gesloopt of worden verstoord.

De redengevende omschrijving met waardestelling wordt door de beleidsmedewerker 'cultuurhistorie' van de gemeente getoetst. Hiervoor is een transparant toetsingskader in de vorm van een puntensysteem ontwikkeld (zie afb. 8 en bijlage 4) (11) dat willekeurig en ongelijkwaardige toetsing zo veel mogelijk moet voorkomen. Er kunnen punten behaald worden op basis van alle categorieën.

Daarbij kunnen de volgende scores worden behaald:

- 1 t/m 22 punten: niet cultuurhistorisch waardevol, splitsing is niet aan de orde;
- 23 t/m 44 punten: matig cultuurhistorisch waardevol, splitsing is aan de orde mits een goedgekeurd herstelplan aanwezig is;
- 45 t/m 66: cultuurhistorisch waardevol, splitsing is aan de orde.

Indien er 1 t/m 22 punten wordt gescoord, is splitsing niet aan de orde, mits de boerderij als zeldzaam wordt gewaardeerd en beoordeeld. Is dit het geval dan wordt deze alsnog 'matig cultuurhistorisch waardevol'.

Een boerderij die 'matig cultuurhistorisch waardevol' is (23 t/m 44 punten) én boerderijen die niet waardevol zijn, maar wel zeldzaam zijn, (1 t/m 22 punten), komen in eerste instantie niet in aanmerking voor splitsing. Om splitsing in dit soort gevallen toch mogelijk te maken dient op voorhand middels een herstelplan te worden aangetoond dat er voldoende cultuurhistorische waarden worden hersteld, zodat er bij splitsing wél voldoende waarden aanwezig zijn om alsnog in aanmerking te komen. Dit kan deels middels de handreiking kwaliteitsverbetering landschap. (12)

(11) Gebaseerd op de erfgoedmeetlat archeologie.

(12) Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel.



(afb. 9) gesplitste boerderij De Stap 4-6 te De Mortel / bron: funda

(5) Is er een herstelplan aanwezig dat goedgekeurd is door gemeente en provincie?

Indien een boerderij te weinig cultuurhistorische waarden (score tussen 23 t/m 44 punten of 1 t/m 22, maar zeldzaam) bezit, zoals benoemd onder punt (4b), is splitsing in eerste instantie niet aan de orde. Om splitsing toch mogelijk te maken kan ervoor worden gekozen om op voorhand te borgen dat de cultuurhistorisch waarden worden versterkt, waardoor splitsing alsnog tot de mogelijkheden behoort. Om dit op een juiste manier te borgen is het volgende stappenplan van toepassing: 1. De initiatiefnemer stelt een herstelplan op, of laat dit opstellen, waarin wordt vastgelegd welke waarden hersteld worden om de boerderij voldoende cultuurhistorisch waardevol te laten zijn. Het herstelplan moet toetsbaar zijn. Dit betekent dat tekeningen de volgende gegevens dienen te bevatten:

- a. maatlijnen en schaal aanduidingen, de tekening is maatvast;
 - b. adres situatie, nummer kadastraal perceel, naam eigenaar, naam ontwerper, naam aanvrager;
 - c. datum ontwerp;
 - d. noordpijl;
 - e. legenda;
 - f. exacte aanduiding van de te herstellen situatie.
2. Het herstelplan wordt voorgelegd aan de monumentencommissie Gemert-Bakel, dit betreft een onafhankelijke commissie. Het herstelplan inclusief advies monumentencommissie zal ter beoordeling worden voorgelegd aan de provincie. De monumentencommissie zal het herstelplan toetsen aan het geldende beleid (de erfgoedverordening, de redengevende omschrijving met

waardstelling en indien van toepassing het geldend beeldkwaliteitsplan en welstandsnota).

3.4 overige criteria

(6a) het max. aantal m² bijbehorende bouwwerken, geplaatst binnen een aangegeven zoning, is bepaald op basis van de inhoud van de oorspronkelijke boerderij:

Na splitsing is het toegestaan om bij een inhoud (13):

- $\geq 900 \text{ m}^3$ en $< 1.400 \text{ m}^3$: max. 150 m²;
- $\geq 1.400 \text{ m}^3$ en $< 1.900 \text{ m}^3$: max. 120 m²;
- $\geq 1.900 \text{ m}^3$: max. 120 m²;

per wooneenheid aan bijbehorende bouwwerken te behouden of bouwen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de cultuurhistorische waarden van de boerderij, eventuele

(13)20210422 Amendement Boerderijsplitsing (aangenomen), raadsverdering 22 april 2021, indieners Dorpspartij en CDA.

bijbehorende bouwwerken en het boerenerf. Deze waarden mogen niet worden verstoord, maar juist worden versterkt. Om dit te borgen dient door middel van een stedenbouwkundig plan (situatietekening van het volledige ingerichte erf inclusief landschappelijk inpassing dat voldoet aan de onder punt (5) benoemde voorwaarden) te worden aangetoond dat hieraan wordt voldaan. Vervolgens wordt het stedenbouwkundig plan vertaald naar de verbeelding van het bestemmingsplan, waarbij een zonering wordt vastgelegd waar de bijbehorende bouwwerken voorstelbaar zijn.

(6b) overvloedige bebouwing

Middels de redengevende omschrijving met waardestelling is aangetoond welke bijbehorende bouwwerken cultuurhistorisch waardevol zijn. Deze mogen niet worden gesloopt. Alle bijbehorende bouwwerken, die niet cultuurhistorisch waardevol zijn en die de grens van 150 m² overschrijden dienen te worden gesloopt.

(7) het oorspronkelijke erf mag niet (optisch) worden gefragmenteerd;

De historische karakteristieken van een erf dragen bij aan de herkenbaarheid van de boerderij. Bij splitsing van de boerderij in verschillende wooneenheden is het de kunst het karakter van het erf te behouden. Wanneer het erf wordt versnipperd door het maken van verschillende tuintjes, verliest het zijn historische samenhang en zeggingskracht. Een geïnspireerd plan respecteert het streekeigen karakter van het boerenerf, neemt de historische kenmerken als uitgangspunt en integreert deze in het ontwerp. Wanneer parkeerplaatsen zo veel als mogelijk aan het zicht worden onttrokken, komt dat de beeldwaarde van het ensemble ten goede, ook beplanting biedt soms uitkomst. (14)

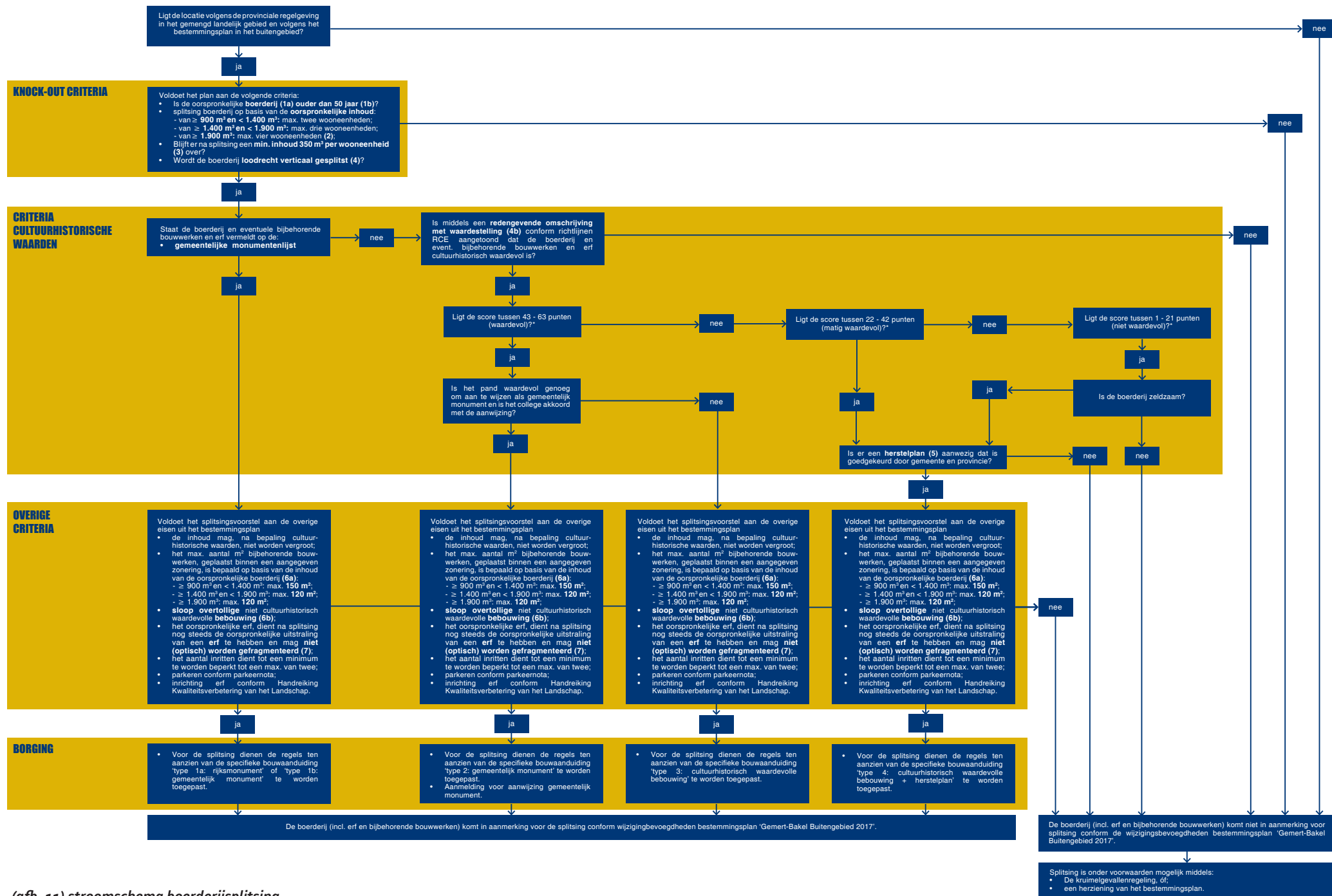
(14) Een toekomst voor boerderijen, handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen, Rijksdienst Cultureel Erfgoed, pag. 41



(afb. 10) bijgebouw gemeentelijk monument Esp 3 te Bakel / bron: funda

BORGING

04



(afb. 11) stroomschema boerderijplitsing

BORGING

4.1 bestemmingsplan

Indien de boerderij kan worden gesplitst in maximaal twee wooneenheden, worden de cultuurhistorische waarden voor de toekomst geborgd en verankerd.

4.1.1 planregels en verbeelding

Op de verbeelding wordt een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Uit het stroomschema volgen vier typen:

- 'type 1a: specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'type 1b: specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument';
- 'type 2: specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument met aanwijzing';
- 'type 3: specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing';
- 'type 4: specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan'.

Per aanduiding refereert deze naar uniforme regels in het bestemmingsplan. De vier typen zullen nader worden uitgewerkt tijdens de implementatie van deze handleiding, dit betreft een vervolgoopdracht.

4.1.2 bijlage bij de regels

De volgende documenten worden gekoppeld aan de bijlage bij de regels:

- redengevende omschrijving met waardestelling;

- uniforme richtlijnen van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) (zie bijlage 5);
- een goedgekeurd herstelplan, dit is alleen van toepassing bij 'type 4: specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan';
- een situatietekening met een beoogde bebouwingszone.

Met het oog op de implementatie van de omgevingswet binnen de gemeente Gemert-Bakel én omdat de voorgestelde handleiding verder gaat dan de uitwerking van de randvoorwaarden in de bestaande wijzigingsbevoegdheden, dient nader te worden onderzocht wat de meest geschikte methodiek is om de handleiding te verankeren.

4.2 overeenkomst

Er dient te worden geborgd dat het herstelplan daadwerkelijk binnen een bepaalde tijd wordt uitgevoerd. In de planregels en de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat uitvoering en behoud van het herstelplan plaatsvindt binnen twee jaar na het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan.

4.3 erfgoedverordening

De splitsing maakt behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij mogelijk. In de toekomst moet daarom sloop ervan tegen worden gegaan. Door de specifieke gebouwaanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' op te nemen in de erfgoedverordening krijgt het een beschermde status. Op deze

manier blijven de cultuurhistorische waarden geborgd en vindt er geen verstoring plaats.

4.4 handhaving

Het komt voor dat er boerderijsplitsingen zijn uitgevoerd, zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd. Indien dat tijdens toezicht wordt geconstateerd, dient er een handhavingszaak te worden opgestart. Dit leidt mogelijk tot een wijziging van het bestemmingsplan inclusief een aanvraag omgevingsvergunning. De kaders zoals neergelegd in deze handleiding zullen daarbij als uitgangspunt dienen.

SAMENVATTING

05



(afb. 12) gesplitste boerderij De Stap 4-6 te De Mortel / bron: funda

SAMENVATTING

1. inleiding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' heeft de gemeenteraad het college van B&W opdracht gegeven om ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheden art. 4.8.6 en 17.8.2 een objectief toetsingskader op te stellen om iedere boerderijsplitsingsaanvraag gelijkwaardig te behandelen.

De volgende kernvragen zijn gesteld om dit nader te onderzoeken:

- hoe wordt er objectief bepaald of een boerderij inclusief erf (nog) voldoende cultuurhistorisch waardevol is om te mogen splitsen in meerdere wooneenheden?
- hoe worden de voorwaarden die gesteld zijn in het bestemmingsplan ten aanzien van boerderijsplitsing (wijzigingsbevoegdheden) objectief getoetst?
- hoe worden de (nog) bestaande cultuurhistorische waarden van een boerderij inclusief erf, na splitsing, op een eenduidige manier behouden/ verankeren voor de toekomst?

2. huidige situatie

interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere woonfuncties (t.b.v. burgers) is enkel toegestaan indien dit is gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

Het splitsen van een boerderij tot maximaal twee wooneenheden is toegestaan, mits de cultuurhistorische waarde van de bebouwing is aangetoond én de splitsing noodzakelijk is om het pand in stand te houden.

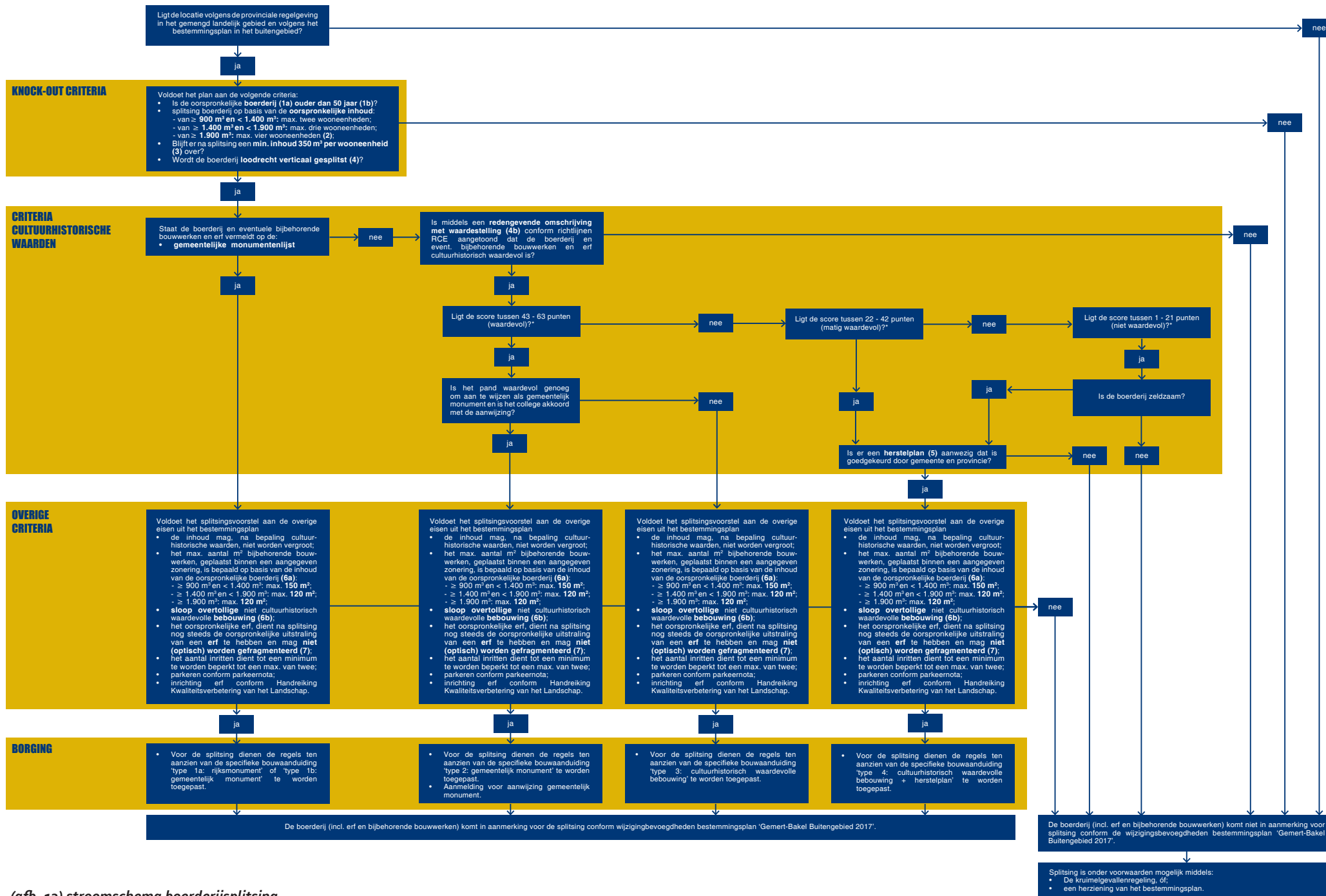
praktijk

Het is onduidelijk wanneer en onder welke voorwaarden medewerking wordt verleend tot boerderijsplitsing door onduidelijkheid van de huidige planregels van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'. Bovendien is het behoud en het zodanig in stand houden van cultuurhistorische waardevolle bebouwing na splitsing niet goed verankerd in de regels van het bestemmingsplan.

analyse huidige bestemmingsplanregels

Tussen de planregels in beide wijzigingsbevoegdheden (art. 4.8.6 en 17.8.2) zijn verschillen. Daarnaast blijken enkele regels

multi interpretabel, onduidelijk of niet volgens de landelijke richtlijnen geformuleerd. Een gelijkwaardige toetsing is om deze reden onmogelijk.



(afb. 13) stroomschema boerderijsplitsing

3. splitsingsvoorwaarden

Om de vraag van de gemeenteraad te beantwoorden, om een gelijkwaardige behandeling van splitsingsverzoeken mogelijk te maken, is een stroomschema ontwikkeld. Het stroomschema is verdeeld in vier categorieën:

- *knock-out criteria:*

De knock-out criteria zijn opgesteld om initiatiefnemers in de basis al antwoord te kunnen geven of ze in aanmerking komen voor splitsing volgens de wijzigingsbevoegdheid;

- *criteria cultuurhistorische waarden:*

Er wordt in deze paragraaf inzicht gegeven in de mogelijkheden om aan te tonen dat de boerderij cultuurhistorisch waardevol is. De wijzigingsbevoegdheid is immers ontstaan om cultuurhistorisch waardevolle boerderijen te behouden;

- *overige criteria:*

De overige voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, anders dan criteria ten aanzien van cultuurhistorische waarden, worden nader onderbouwd;

- *borging:*

Zie toelichting hoofdstuk 4.

4. borging

bestemmingsplan

planregels en verbeelding:

Op de verbeelding wordt een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Uit het stroomschema volgen vier typen:

- 'type 1a: specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'type 1b: specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument';
- 'type 2: specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument met aanwijzing';
- 'type 3: specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing';
- 'type 4: specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan'.

Per aanduiding refereert deze naar uniforme regels in het bestemmingsplan. De vier typen zullen nader worden uitgewerkt tijdens de implementatie van deze handleiding, dit betreft een vervolgplicht

bijlage bij de regels

De volgende documenten worden gekoppeld aan de bijlage bij de regels:

- redengevende omschrijving met waardestelling;
- uniforme richtlijnen van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) (zie bijlage 4);
- een goedgekeurd herstelplan, dit is alleen van toepassing bij 'type 4: specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan';
- een situatietekening met een beoogde bebouwingszone.

overeenkomst

In de planregels en de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat uitvoering en behoud van het herstelplan plaatsvindt binnen twee jaar na het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan.

erfgoedverordening

De specifieke gebouwaanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' wordt opgenomen in de erfgoedverordening krijgt het een beschermde status. Op deze manier blijven de cultuurhistorische waarden geborgd en vindt er geen verstoring plaats.

handhaving

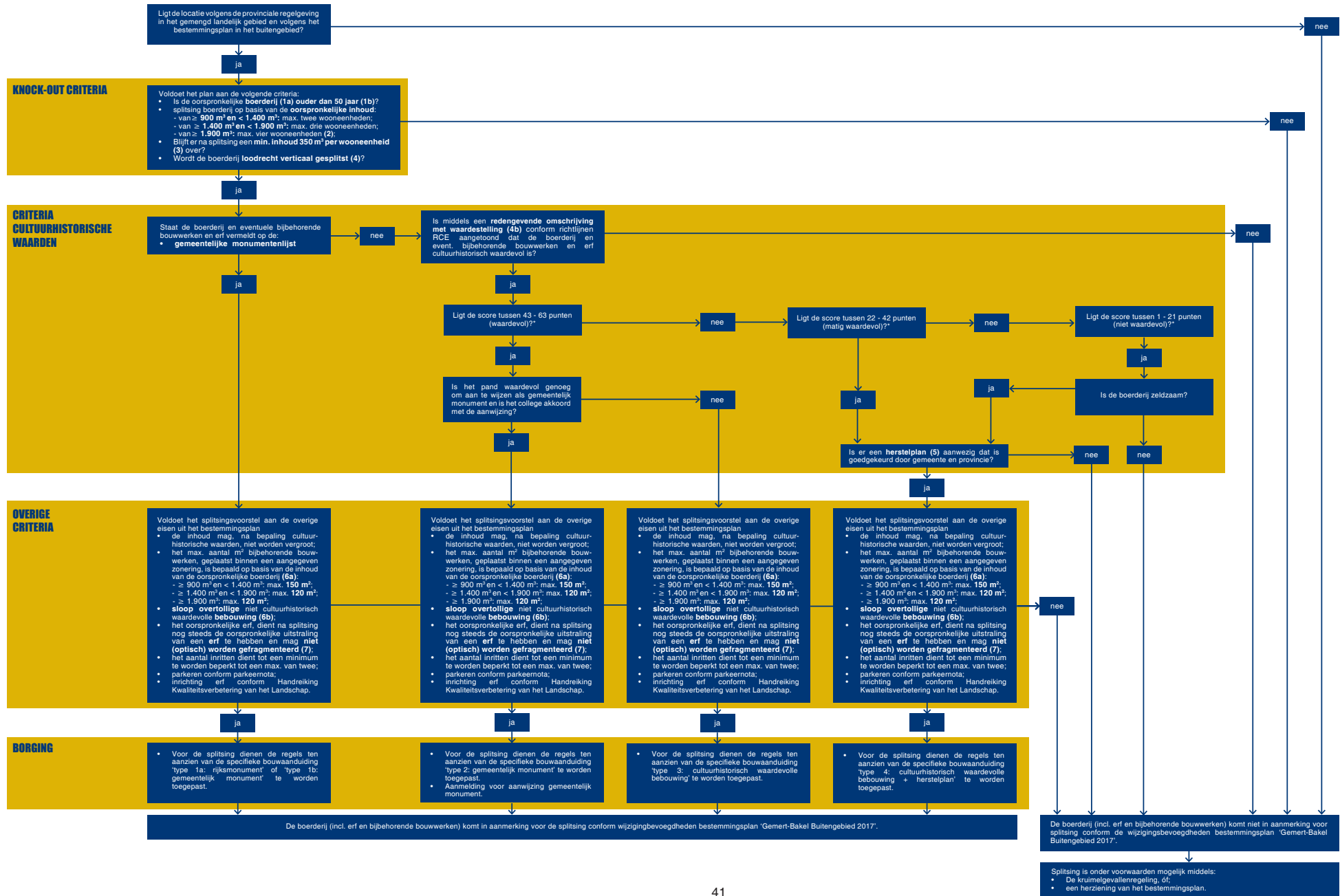
Het komt voor dat er boerderijsplitsingen zijn uitgevoerd, zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd. Indien dat tijdens toezicht wordt geconstateerd, dient er een handhavingszaak te worden opgestart. Dit leidt mogelijk tot een wijziging van het bestemmingsplan inclusief een aanvraag omgevingsvergunning. De kaders zoals neergelegd in deze handleiding zullen daarbij als uitgangspunt dienen.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: DEFINITIES

beeldbepalend pand:	Een pand dat mede het aanzicht van het dorp bepaalt of onderdeel is van een structuur die belangrijk is voor het karakter van het dorp of landschap en van belang zijn voor de stedenbouwkundige of landschappelijke samenhang.
boerderij:	Een gebouw dat bestaat uit een agrarische bedrijfswoning met de in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten.
cultuurhistorische waarden	De waarden die aan een gebied of object worden toegekend in verband met het voorkomen van archeologische waarden, bouwkundige waarden of historische landschapswaarden al dan niet in onderlinge samenhang of beïnvloeding.
cultuurhistorisch waardevolle bebouwing:	Bebouwing die van cultuurhistorische waarde wordt geacht op grond van de volgende deelwaarden: cultuurhistorische waarde, architectuur- en kunsthistorische waarde, situationele en ensemblewaarde, gaafheid en herkenbaarheid en zeldzaamheid.
cultuurhistorisch waardevol pand:	Pand dat van cultuurhistorische waarde wordt geacht op grond van de volgende deelwaarden: cultuurhistorische waarde, architectuur- en kunsthistorische waarde, situationele en ensemblewaarde, gaafheid en herkenbaarheid en zeldzaamheid.
erf	Het erf is het woonperceel direct om een boerderij.
gemeentelijk monument:	Een gebouw of object dat van algemeen belang door schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde niet van nationaal, maar wel van plaatselijk of regionaal belang is.
oorspronkelijk	In eerste instantie aanwezig.
rijksmonument:	Een door het rijk aangewezen gebouw dat van algemeen nationaal belang is door schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde.
(woon)boerderij	Een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten.
wooneenheid	Een (gedeelte van een) gebouw met de doelstelling om één huishouden te huisvesten, eventueel in combinatie met inwoning.

BIJLAGE 2: STROOMSCHEMA BOERDERIJSPLITSING



BIJLAGE 3: WAARDERINGSCRITERIA RCE



BIJLAGE 1: WAARDERINGSCRITERIA

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft een standaard ontwikkeld voor de waardering van bouwkunst. Daarmee kunnen de monumentale waarden van een gebouw helder en eenduidig vastgesteld worden. De waardering speelt een leidende rol bij de aanwijzing van een gebouw als monument én bij het wijzigen van het beschermde gebouw. De waardering is gebaseerd op vijf hoofdcriteria die zijn onderverdeeld in subcriteria. De grondslagen van de waardering van het gebouwde erfgoed liggen in de domeinen van kunst en geschiedenis. Maar daarnaast spelen ook geestelijke, geografische, sociaal-economische, bestuurlijke en technische ontwikkelingen een rol in de waardering, naast gaafheid en zeldzaamheid. Ieder monument heeft een eigen palet van waarden.

I Cultuurhistorische waarde

1. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) culturele, sociaal-economische en/of bestuurlijke/beleidsmatige en/of geestelijke ontwikkeling(en);
2. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) geografische, landschappelijke en/of historisch-ruimtelijke ontwikkeling;
3. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) technische en/of typologische ontwikkeling(en);
4. belang van het object/complex wegens innovatieve waarde of pionierskarakter;
5. belang van het object/complex wegens bijzondere herinneringswaarde.

II Architectuur- en kunsthistorische waarde

1. bijzonder belang van het object/complex voor de geschiedenis van de architectuur en/of bouwtechniek;
2. bijzonder belang van het object/complex voor het oeuvre van een bouwmeester, architect ingenieur of kunstenaar;
3. belang van het object/complex wegens de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp;
4. belang van het object/complex wegens het bijzondere materiaalgebruik, de ornamentiek en/of monumentale kunst;
5. belang van het object/complex wegens de bijzondere samenhang tussen exterieur en interieur(onderdelen).

III Situationele en ensemblewaarde

1. betekenis van het object als essentieel (cultuurhistorisch, functioneel en/of architectuurhistorisch en visueel) onderdeel van een complex;
2. a. bijzondere, beeldbepalende betekenis van het object voor het aanzien van zijn omgeving;
b. bijzondere betekenis van het complex voor het aanzien van zijn omgeving, wijk, stad of streek;
3. a. bijzondere betekenis van het complex wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de onderlinge historisch-ruimtelijke context en in relatie tot de daarbij behorende groen-voorzieningen, wegen, wateren, bodemgesteldheid en/of archeologie;
b. bijzondere betekenis van het object wegens de wijze van verkaveling/ inrichting/ voorzieningen.

IV Gaafheid en herkenbaarheid

1. belang van het object/complex wegens de architectonische gaafheid en/of herkenbaarheid van ex- en/of interieur;
2. belang van het object/complex wegens de materiële, technische en/of constructieve gaafheid;
3. belang van het object/complex als nog goed herkenbare uitdrukking van de oorspronkelijke of een belangrijke historische functie;

4. belang van het complex wegens de waardevolle accumulatie van belangwekkende historische bouw- en/of gebruiksfasen;
5. belang van het complex wegens de gaafheid en herkenbaarheid van het gehele ensemble van de samenstellende onderdelen (hoofd- en bijgebouwen, hekwerken, tuinaanleg e.d.);
6. belang van het object/complex in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke, dorpse of landschappelijke omgeving.

V Zeldzaamheid

1. belang van het object/complex wegens absolute zeldzaamheid in architectuurhistorisch, bouwtechnisch, typologisch of functioneel opzicht;
2. uitzonderlijk belang van het object/complex wegens relatieve zeldzaamheid in relatie tot één of meer van de onder I t/m III genoemde kwaliteiten.

BIJLAGE 4: TOETSINGSKADER REDENGEVENDE OMSCHRIJVING MET WAARDESTELLING

I	CULTUURHISTORISCHE WAARDE	SCORE
	1. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) culturele, sociaal-economische en/of bestuurlijke/beleidsmatige en/of geestelijke ontwikkeling(en);	● ● ●
	2. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) geografische, landschappelijke en/of historisch-ruimtelijke ontwikkeling;	● ○ ○
	3. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) technische en/of typologische ontwikkeling(en);	● ● ○
	4. belang van het object/complex wegens innovatieve waarde of pionierskarakter;	● ● ●
	5. belang van het object/complex wegens bijzondere herinneringswaarde.	● ● ○
II	ARCHITECTUUR- EN KUNSTHISTORISCHE WAARDE	SCORE
	1. bijzonder belang van het object/complex voor de geschiedenis van de architectuur en/of bouwtechniek;	● ● ○
	2. bijzonder belang van het object/complex voor het oeuvre van een bouwmeester, architect ingenieur of kunstenaar;	○ ○ ○
	3. belang van het object/complex wegens de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp;	● ● ●
	4. belang van het object/complex wegens het bijzondere materiaalgebruik, de ornamentiek en/of monumentale kunst;	● ○ ○
	5. belang van het object/complex wegens de bijzondere samenhang tussen exterieur en interieur(onderdelen).	● ● ○
III	SITUATIONELE EN ENSEMBLEWAARDE	SCORE
	1. betekenis van het object als essentieel (cultuurhistorisch, functioneel en/of architectuurhistorisch en visueel) onderdeel van een complex;	● ○ ○
	2. a. bijzondere, beeldbepalende betekenis van het object voor het aanzien van zijn omgeving;	● ● ●
	b. bijzondere betekenis van het complex voor het aanzien van zijn omgeving, wijk, stad of streek;	
	3. a. bijzondere betekenis van het complex wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de onderlinge historisch-ruimtelijke context en in relatie tot de daarbij behorende groenvoorzieningen, wegen, wateren, bodemgesteldheid en/of archeologie;	● ● ○
	b. bijzondere betekenis van het object wegens de wijze van verkaveling/ inrichting/ voorzieningen	

IV

GAAFHEID EN HERKENBAARHEID

SCORE

1. belang van het object/complex wegens de architectonische gaafheid en/of herkenbaarheid van ex- en/ of interieur;
2. belang van het object/complex wegens de materiële, technische en/of constructieve gaafheid;
3. belang van het object/complex als nog goed herkenbare uitdrukking van de oorspronkelijke of een belangrijke historische functie;
4. belang van het complex wegens de waardevolle accumulatie van belangwekkende historische bouw- en/ of gebruiksfasen;
5. belang van het complex wegens de gaafheid en herkenbaarheid van het gehele ensemble van de samen stellende onderdelen;
6. belang van het object/complex in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke, dorpse of landschappelijke omgeving.

○ ○ ○
 ● ● ○
 ● ● ●
 ● ● ○
 ● ○ ○
 ○ ○ ○
 ● ● ○

V

ZELDZAAMHEID

SCORE

1. belang van het object/complex wegens absolute zeldzaamheid in architectuurhistorisch, bouwtechnisch, typologisch of functioneel opzicht;
2. uitzonderlijk belang van het object/complex wegens relatieve zeldzaamheid in relatie tot één of meer van de onder I t/m III genoemde kwaliteiten.

● ○ ○
 ● ● ●

BEOORDELING SCORE

SCORE

score 45 t/m 66 punten	cultuurhistorische waardevol	splitsing	● ● ●
score 23 t/m 44 punten	matig cultuurhistorisch waardevol	splitsing mits goedgekeurd herstelplan aanwezig	● ● ○
score 1 t/m 22 punten	niet cultuurhistorisch waardevol	geen splitsing, mits zeldzaam en herstelplan aanwezig	● ○ ○
	geen cultuurhistorische waarden aanwezig	geen splitsing	○ ○ ○

disclaimer: de score is gebaseerd op de vijfpuntsschaal, waarbij:

++	● ● ●	hoge waarden;
+	● ● ○	positieve waarden;
0	● ○ ○	indifferente waarden;
-	○ ○ ○	geen waarden;
--	○ ○ ○	negatieve waarden

BIJLAGE 5: UNIFORME RICHTLIJNEN RCE



Uitgangspunten en richtlijnen voor een goed plan

Een toekomst voor boerderijen, handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen, Rijksdienst Cultureel Erfgoed, pag. 35-47

- Recht doen aan de cultuurhistorische betekenis;
- streef naar behoud van de historische bouwsubstantie;
- aandacht voor bijzondere kenmerken;
- maatwerk;
- reversibiliteit;
- houd de opzet en indeling van de gevels herkenbaar;
- maak optimaal gebruik van bestaande gevelopeningen;
- behoud de hoofdvorm van het dak en beperk dakramen;
- respecteer de openheid van de ongedeelde bedrijfsruimte;
- houd de structuur van het woongedeelte herkenbaar;
- behoud en integreer waarde interieuronderdelen;
- herstel aangetast historisch materiaal waar mogelijk;
- gebruik zoveel mogelijk streekeigen materiaal of sluit aan bij karakteristiek;
- zet bijgebouwen en erfinrichting creatief in voor extra functies;
- pas eventuele nieuwbouw op een zorgvuldige manier in;
- houd rekening met eventuele archeologische waarden;
- maak gebruik van bestaande ruimtes voor leidingen en afvoeren;
- wees zorgvuldig bij het aanbrengen van isolatie.

Bijlage 18 Overzicht te slopen bebouwing locatie Kaak 3-5, Milheeze

Overzicht te slopen bebouwing locatie Kaak 3-5, Milheeze

