

**(print op A3)**



Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland



## SITUATIE 1912

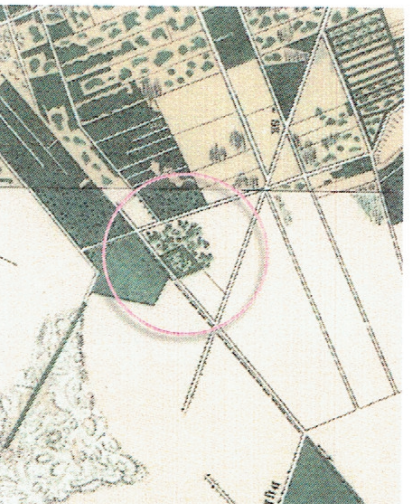
In 1912 werden in het plangebied heide en houtopstanden aangetroffen. Het werd reeds omgeven door een karakteristieke driehoekige wegenstructuur. De gebieden ten noorden en oosten van het plangebied werden nog grotendeels als heide gekarteerd. In de gebieden ten zuidwesten van het plangebied werden percelen met bebossingen aangetroffen. Zie de topkaart uit 1912 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

### kenmerkend driehoekige wegenstructuur

bos en heide in de context

bos en heide in de context

- 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 1912



1912 werden in het plangebied heide en houtopstanden gekarteerd

Tuin- & landschapsarchitect Bnt

Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland

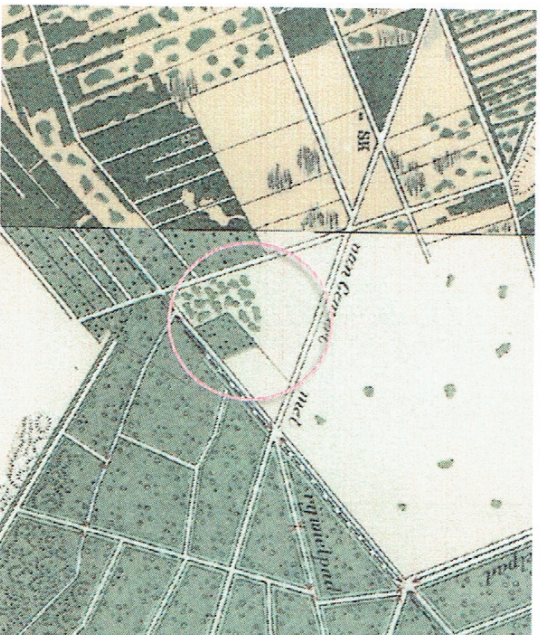


## HISTORISCHE SCHETS - DEEL 1

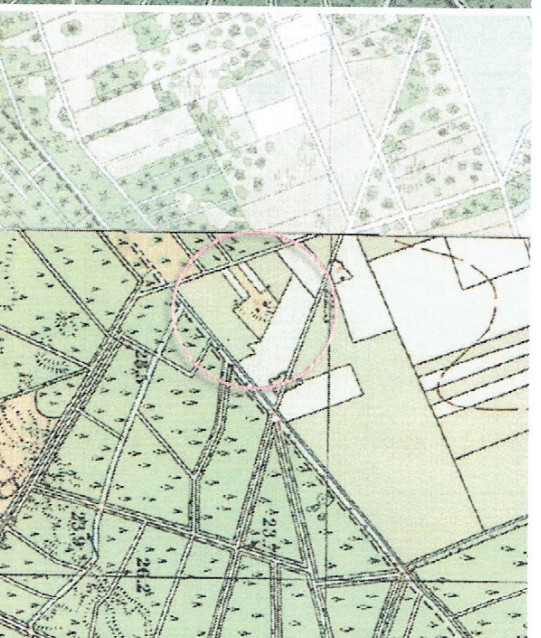
Landschappelijke inpassing 'VENRAYSEDJIK 53'  
Venrayse dijk 53, 5425 RP De Mortel - PNR 5425RPP53-160720/131020/221220/260121 (print op A3)

In de eerste decenia van de 20ste eeuw werden in de ten oosten en zuidoosten gelegen context uitgestrekte bossen gerealiseerd. Het plangebied is sindsdien in een 'oksel' van bosranden gelegen. In de navolgende decenia werden het plangebied, de directe context binnen de driehoekige wegestructuur en de ten noorden, noordwesten en noordoosten gelegen gebieden ontgonnen. In 1937 wordt voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd; het bebouwde erf is 'als een eiland' centraal in de door wegen gedefinieerde driehoek gestueerd. Zie de karteringen uit 1917 en 1937 rechtsboven.

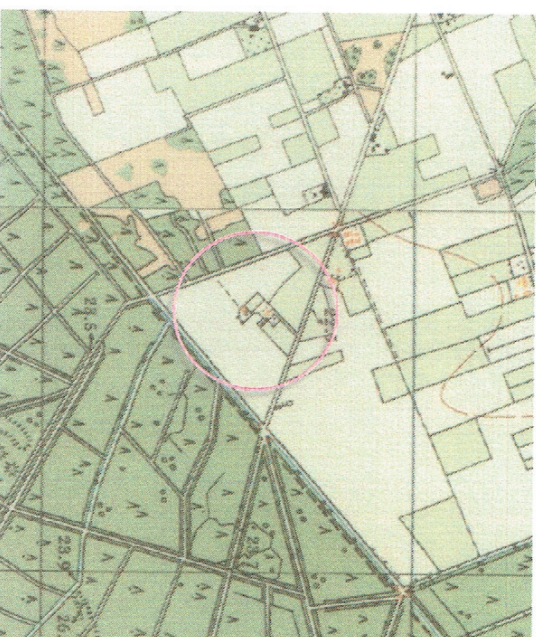
In de periode na de tweede wereldoorlog wordt de bebouwing op het erf uitgebreid en worden de omliggende percelen voor een groot deel als bouwland in gebruik genomen. In de binnen de driehoek van wegen gelegen context van het plangebied worden dwarsverbindingen naar het 'als een eiland' in de ruimte gelegen erf, in de vorm van voetpaden of veldwegen aangetroffen; zie de karteringen uit 1958 en 1967 rechtsonder.



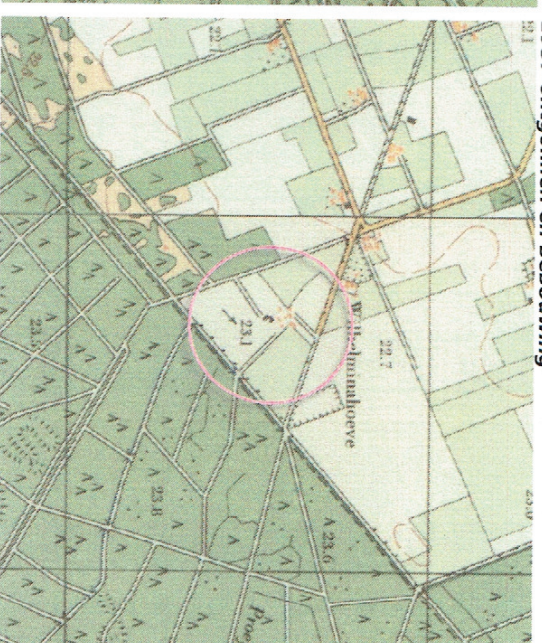
1917 bebossing; oksel van bosranden



1937 ontgonnen en bebouwing



1958 bebouwing en akkerland uitgebreid



1967 'eiland' met dwarsverbindingen



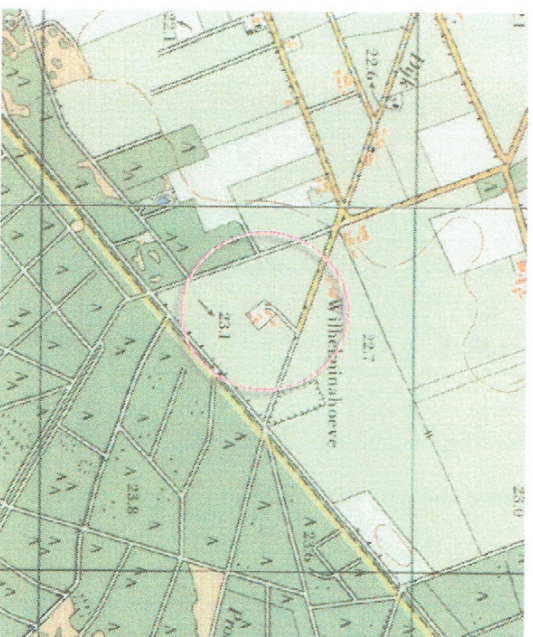
## HISTORISCHE SCHETS

In de jaren zeventig worden ruilverkavelingen in de context doorgevoerd; in het plangebied worden de kleinere percelen samengevoegd en worden de 'dwaarsverbindingen' van het bebouwde erf naar de omliggende wegen verwijderd; het wordt sindsdien uitsluitend ontstoten via een aantakking op de Venraysedijk. In de jaren tachtig wordt de bebouwing aan de zuidoostkant van het plangebied uitgebreid. Het gebied binnen de driehoekige wegenstructuur wordt in de jaren tachtig in zijn geheel als bouwland gekarteerd; zie de karteringen uit 1978 en 1987 rechtsboven.

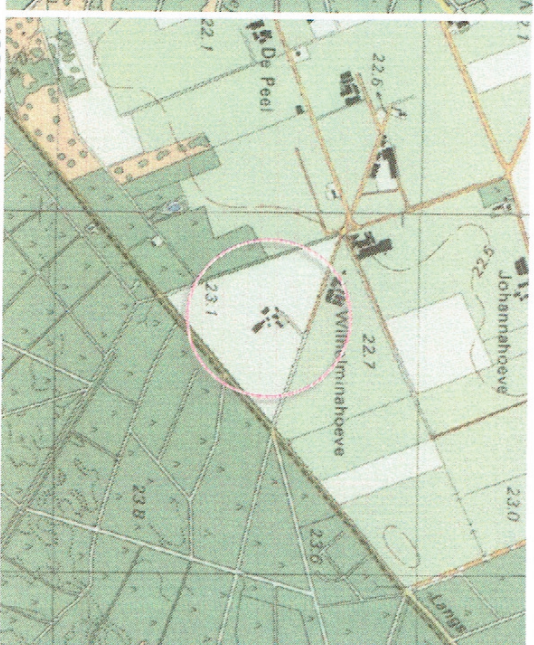
In de navolgende decennia wordt de bebouwing aan de zuidwestkant uitgebreid. Het bodemgebruik toont afwisselingen van grasland naar akkerland; het accent ligt veelal op een benutting als akkerland (teelt van maïs). Zie de karteringen uit 1998 en 2011 rechtsonder.

## Conclusie

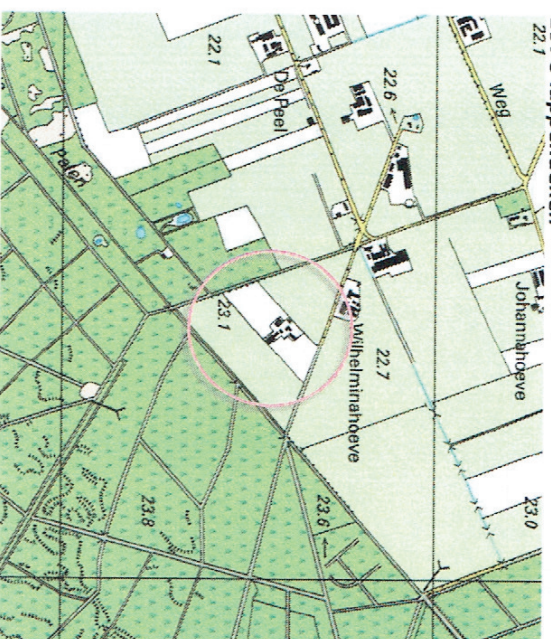
Het plangebied is gelegen in een jonge heide-ontginning. De eerste bebouwing dateert uit de jaren dertig. Het erf is van oorsprong als een eiland in het door een driehoekige wegenstructuur gedefinieerde gebied gestueerd. Het wordt sinds de jaren zeventig ontstoten via de aantakking op de Venraysedijk. De omliggende gronden worden sindsdien veelal als akkerland benut.



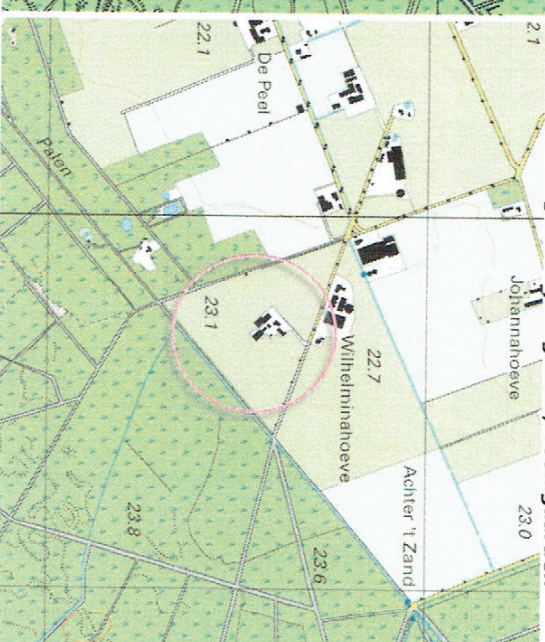
1978 lappendeken



1987 bebouwing in het plangebied, boomgaarden



1998 boomgaarden gerooid

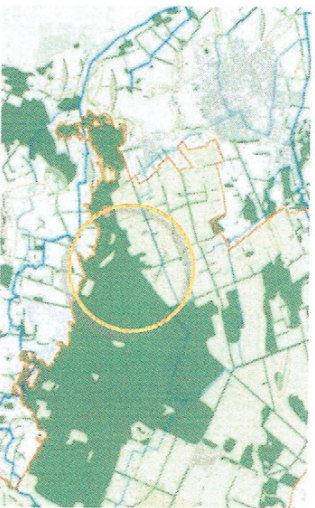


2011 ruilverkaveling, grasland



## BELEIDSKADER

Het plangebied wordt in het BKP 2016 gerangschikt in de zone Peelontginningen. Zie de uitsnede van de overzichtskaart hieronder.



uitsnede bkp 2016

## niet passend

De beschrijvingen, daartuit voortvloeiende doelstellingen voor de ontwikkeling en randvoorwaarden die het BKP voor de zone Peelontginningen aanlevert sluiten niet slechts in beperkte mate aan bij de ligging en kenmerken van het voorliggend plangebied. Het betreft een unieke situatie die niet voldoet aan de reguliere kenmerken. Het erf is niet gelegen in een blokvormige verkaveling, wordt niet gekenmerkt door een duidelijk voor- en achtererf, het is niet aan de weg maar op afstand van de weg gesitueerd. Deze bijzondere aspecten zijn in cultuurhistorisch opzicht interessant, te respecteren en te waarderen.

## Selectie randvoorwaarden

De randvoorwaarden en doelen zijn derhalve lokatiegericht en selectief toe te passen; zie de omcirkelde punten in de inzet in de luchtfoto rechts met de randvoorwaarden die het BKP hanteert.

## rechtlijnige blokkavels, erven met voor en achtererf



### Minimale landschappelijke inpassing

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

### 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 eiland erf, met kleinschalige gebouwen, rond de plaats, in een driehoekige ruimte

### 1 RANDVOORWAARDEN LANDSCHAP

#### 1.1 Uitstraling van het landschap

- Behouden van het open en weidse karakter.
- Althij een stevige stamige beplanting toevoegen op het erf die een tijdige levert aan bestaande landschap.
- In stand houden van de rechtlijnige en geordende verkenning, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de percelengrenzen.
- Behouden van zichtlijnen en vaardewalle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken.
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals wijstgronden, zandpaden, dubbele bomenlanen, beken en stielranden.

#### 1.2 Kwaliteitsverbetering (vakke herplanting)

- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerandbeheer (kruidrijke rand), bloemrijk grasland of poelen.
- Sloep van in vervel geraakte bedrijf- en bebouwing.
- Oplekken 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





## RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bomenrijen langs de Venrayse dijk,
- b) de bebouwing en beplanting op de ten noorden gelegen bebouwde erven,
- c) de groensingel langs de Kampweg,
- d) de ten zuidwesten en zuidoosten gestuete bosranden.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



a) bomenrijen lang de Venrayse dijk

b) bebouwing en beplanting op buurerven

c) groensingels langs Kampweg

d) bosrand



## RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de beleving is het navolgende onderscheid te maken:

- de beleving vanaf het verharde deel van de Venrayse dijk (in de benadering uit het noordwesten),
- de beleving vanaf het onverharde deel van de Venrayse dijk (komend uit het zuidoosten),
- de beleving in doorkijken vanaf de onverharde wegen ten zuidoosten en zuidwesten gelegen bostrand,

### fietsers en voetgangers

De onverharde wegen ten zuidoosten en zuidwesten van het plangebied worden door vooral door fietsers en voetgangers benut. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina's.

a) beleving in de benadering vanaf het verharde deel van de Venrayse dijk (komend uit het noordwesten)



b) beleving vanaf het onverharde deel van de Venrayse dijk c) de onverharde wegen aan de bostrand



### 3D - VENRAYSEDIIK VERHARDE DEEL

1+2) Vanaf de Venrayse dijk komend uit het noordwesten is langere tijd een zicht op de noordwestkant van het plangebied mogelijk; het plangebied toont zich in relatie tot een uit bos bestaande decor, de laan en de hagen vormen een passend kader.

3) Ter hoogte van het plangebied neemt de laan langs de oprijt een beeldbepalende positie in; de laan is te rangschikken als een fraai landschapsselement en is van betekenis voor de verankering van het plangebied aan de openbare weg. Zie de markeringen in het overzicht hieronder en de foto's rechts.



standplaats fotograaf



1+2) komend uit het noordwesten toont zich de noordwestkant van het plangebied langere tijd aan het verkeer:



...het toont zich in relatie tot het uit bos bestaande decor, de lindelaan en de hagen vormen een passend kader



3) Ter hoogte van het plangebied toont zich de laan beeldbepalend



### 3D - DE ONVERHARDE WEGEN

Het plangebied wordt verder waargenomen vanaf de omliggende onverharde wegen:

1+2+3) Vanaf het verlengde van de Venrayse dijk en 'Langs de Palen' aan de bostrand is (in doorkijken) een zicht op de noordoostkant of zuidoostkant mogelijk; de opgaande beplanting in de context en in het plangebied verankeren de bebouwing in de context, het oranje gedekte bijgebouw toont zich wat nadrukkelijk.

4) vanaf delen van de Appelbergseweg en een voetpad aan de bostrand zijn incidentele doorkijken op de zuidwestkant van het plangebied mogelijk. De bedrijfsgebouwen tonen zich in relatie tot een groen decor en een kader van manshoge hagen. Zie de markeringen hieronder en de foto's rechts.



standplaats fotograaf

### conclusie

Het plangebied wordt in essentie waargenomen in de benadering vanaf de verharde Venrayse dijk. De noordwestkant toont zich langere tijd aan het verkeer; hagen en de laan kleuren het beeld. Vanaf omliggende zandwegen zijn in beperkte mate doorkijken op het plangebied mogelijk; de beplanting in de context en in het plangebied vormen een fraai kader en decor. Een oranje gedekt bijgebouw toont zich soms wat nadrukkelijk.



1+2+3) Noordoostkant en zuidoostkant; opgaande beplanting in de context en in het plangebied...



...vormen een fraai kader en decor...



...het oranje gedekte bijgebouw neemt echter een relatief nadrukkelijke positie in



4) de zuidwestkant wordt begeleid door manshoge hagen



**KADASTRAAL – 1:1000**

Het plangebied omvat de kadastrale percelen percelen 1236 gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Gemert.

**Landschappelijke inpassing 'VENRAYSEDIIK 53'**  
**Venrayседijk 53, 5425 RP De Mortel - PNR 5425RPP53-160720/131020/221220/260121 (print op A3)**



**plangebied**



## UITGANGSSITUATIE

De bebouwing in het plangebied omvat het navolgende;

- a) de bedrijfswoning aan de noordwestkant,
  - b) een kippenstalletje, een met oranje pannen gedekte berging en een kleine tuinberging ten noordoosten en zuidoosten van de woning.
  - c) twee bedrijfsgebouwen aan de zuidwestkant van het plangebied.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de vogelvlucht hieronder.



vogelvlucht bebouwing



c) twee bedrijfsgebouwen aan de zuidwestkant



**Landschappelijke inpassing 'VENRAYSEDJIK 53'**

**Venrayседijk 53, 5425 RP De Mortel - PNR 5425RPS3-160720/131020/221220/260121 (print op A3)**

**ZONERING**

De woning en de bedrijfsgebouwen worden ontsloten via de oprit die aantakt op de Venrayседijk. De ruimte ten noordwesten en tussen de bedrijfsgebouwen is verhard of voorzien van halfverharding. De omgeving van de woning, kippenstal, berging en tuinberging is in gebruik of te kenschetsen als tuin en gazon. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland en zijn te kenschetsen als huissweiltes.



**grasland en huissweiltes**

**Tuin- & landschapsarchitect Bnt**

**Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland**



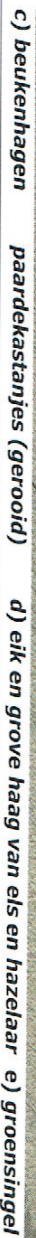
a) *siergroen en buxushagen, notenboom en tamme kastanjes*

**b) de lindelaan**

- aan de noordoostkant van het  
bedrijfsgebouw.

markering in de luchtfoto.

verkeert in goede conditie.



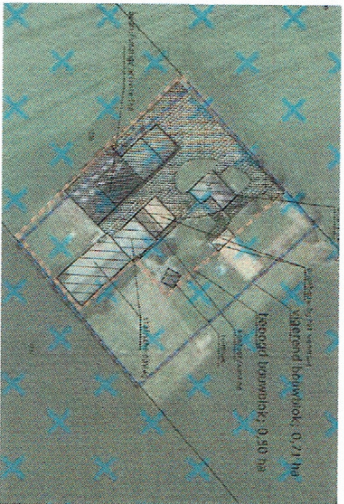


## ONTWIKKELING - HERBESTEMMING

De varkenshouderij zal worden beëindigd, de bestemming van het plangebied zal worden herzien en worden afgestemd op de benutting van de bedrijfsgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten; klussen, montage, aannemers en lasbedrijf. De contouren van het bouwblok zullen worden verkleind. De kippenstal en een deel van de met oranje pannen gedekte berging ten noordoosten van de bedrijfswoning zullen worden gesloopt.

### Inpassing en kwaliteitsbijdrage

In het kader van deze ontwikkeling is de inpassing van het plangebied nader te bezien, in het kader van de herbestemming zal een kwaliteitsbijdrage worden geleverd. Zie de uitsnede van het door Van Dun en Van Gerven opgestelde overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



wijziging bestemming; contouren huidige (blauw) en gewijzigd bestemmingsvlak (rood)



## 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.

De eerste bebouwing dateert uit de jaren dertig. Het erf is van oorsprong als een eiland in het door een driehoekige wegenstructuur gedefinieerde gebied gestueerd. Het wordt sinds de jaren zeventig ontsloten via de aantakking op de Venrayседjik. De omliggende gronden worden sindsdien veelal als akkerland benut. Het plangebied wordt in essentie waargenomen in de benadering vanaf de verharde Venrayседjik. De noordwestkant toont zich langere tijd aan het verkeer, hagen en de laan kleuren het beeld. Vanaf omliggende zandwegen zijn in beperkte mate doorkijken op het plangebied mogelijk; de beplanting in de context en in het plangebied vormen een fraai kader en decor. Een oranje gedeelte bijgebouw toont zich wat nadrukkelijk. De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie.

De varkenshouderij zal worden beëindigd, de bestemming van het plangebied zal worden herzien en worden afgestemd op de benutting van de bedrijfsgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten; klussen, montage, aannemers en lasbedrijf. De contouren van het bouwblok zullen worden verkleind. De kippenstal en een deel van de met oranje pannnen gedekte berging ten noordoosten van de bedrijfswoning zullen worden gesloopt.

### Concept

Het plangebied wordt in de uitgangssituatie reeds in het landschap ingepast door de goed in de context passende aanwezige beplantings elementen bestaande uit een lindelaan, hagen, bomen en een groensingel (zie eerdere beschrijvingen). Aan de noordoostkant wordt bebouwing gesloopt. Het als tuin & gazon te definiëren gebied wordt ingekrompen en duidelijker gezoneerd. Voorgesteld wordt om dit gebied te omzomen met een beukenhaag.



Noordoostkant: slopen van bebouwing, 'inkrimpen' tuin en gazon, inramen tuinzone een lage haag  
aan de overigen zijden wordt het erf reeds ingepast door aanwezige beplantingselementen



## KWALITEITSBIJDRAGEN

Het slopen van de kippenstal en een deel van de berging voert naar een compactere opzet van het erf. De karakteristiek van het erf als 'eiland in de ruimte', wordt hierdoor versterkt; dit versterkt de karakteristiek en het kleinschalig karakter van het erf.

### verlengen laan + struweel

Als secundaire prestatie zal de laan - in overeenstemming met de doelen van Beeldkwaliteitsplan Buitengebied - in zuidwestelijke richting worden verlengd en zal een strook struweel aan de zuidwestkant worden gerealiseerd (landschapselement aan 1 zijde van het erf, bij kleinschalige bebouwing is een bomenrij of struweel voldoende).

### poel en hoogstamfruit

Daarnaast zullen de huisweijtes aan de zuidkant en oostkant van het erf dusdanig worden ingericht dat de ecologische betekenis hiervan voor de context wordt versterkt:

- In het huisweijte aan de oostkant zal een infiltratiepoel worden gerealiseerd.
- Op het weijte aan de zuidwestkant zullen hoogstamfruitbomen worden aangeplant. De betekenis van de weijtes voor insecten, vogels en kleinwild wordt hierdoor versterkt.



struweel

aanplant boomgaardje



## BEPLANTINGSPLAN

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

- B1 lindes,
- H1 een beukenhaag,
- S2 een strook struweel,
- V1 hoogstamfruitbomen.

### **richtlijnen aanleg en beheer**

- B1** De lindes zijn aan te planten in de stamomvang 16/18 cm en mogen worden gekroond.
  - H1** De beukenhaag is te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, per strekkende meter. De haag is in stand te houden op een hoogte van 90-100 cm.
  - S1** De strook struweel is te realiseren door de aanplant van 4 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, in een plantverband van 150x150 cm. De singel is 1x per 5-7 jaar af voor 50% af te zetten.
  - V1** De fruitbomen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm en zijn conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de plantlijst op de navolgende pagina's.



**S1 struweel**

**V1 hoogstamfruitbomen**



PLANTLIJST

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

| Omvang bij aanplant    | B1       | H1         | S2         |    | V1    |
|------------------------|----------|------------|------------|----|-------|
| <b>Plantverband</b>    | 16/18    | 80/100     | 80/100     |    | 12/14 |
| <b>Omvang element</b>  | nvt      | 4 p/m      | 150x150    |    |       |
|                        | 6 st     | 70 m       | 410 m2     |    | 5 st  |
| Acer campestre         |          |            |            | 25 |       |
| Acer pseudoplatanus    |          |            |            |    |       |
| Aesculus hippocastanum |          |            |            |    |       |
| Alnus glutinosa        |          |            |            |    |       |
| Alnus incana           |          |            |            |    |       |
| Amelanchier lamarckii  |          |            |            | 25 |       |
| Betula pendula         |          |            |            |    |       |
| Betula pubescens       |          |            |            |    |       |
| Carpinus betulus       |          |            |            |    |       |
| Castanea sativa        |          |            |            |    |       |
| Cornus mas             |          |            |            |    |       |
| Cornus sanguinea       |          |            |            |    |       |
| Corylus avellana       |          |            |            | 25 |       |
| Crataegus monogyna     |          |            |            |    |       |
| Euonymus europaeus     |          |            |            |    |       |
| Fagus sylvatica        |          |            | 280        |    |       |
| Fraxinus excelsior     |          |            |            |    |       |
| Juglans regia          |          |            |            |    |       |
| Ligustrum vulgare      |          |            |            |    |       |
| Ilex aquifolium        |          |            |            | 25 |       |
| Malus sylvestris       |          |            |            | 25 |       |
| Pyrus communis         |          |            |            |    |       |
| Mespilus Germanica     |          |            |            |    |       |
| Populus tremula        |          |            |            |    |       |
| Populus trichocarpa    |          |            |            |    |       |
| Prunus avium           |          |            |            |    |       |
| Prunus spinosa         |          |            |            |    |       |
| Quercus petraea        |          |            |            |    |       |
| Quercus robur          |          |            |            |    |       |
| Rhamnus catharticus    |          |            |            |    |       |
| Rhamnus frangula       |          |            |            |    |       |
| Robinia pseudacacia    |          |            |            |    |       |
| Rosa canina            |          |            |            |    |       |
| Rosa rubiginosa        |          |            |            |    |       |
| Salix alba             |          |            |            |    |       |
| Salix aurita           |          |            |            |    |       |
| Salix caprea           |          |            |            |    |       |
| Salix cinerea          |          |            |            |    |       |
| Salix fragilis         |          |            |            |    |       |
| Sorbus aucuparia       |          |            |            |    |       |
| Tilia cordata          |          |            |            | 6  |       |
| Tilia platyphyllos     |          |            |            |    |       |
| Viburnum opulus        |          |            |            |    | 30    |
| <b>Totaal</b>          | <b>6</b> | <b>280</b> | <b>180</b> |    |       |



RAMING INVESTERING IN GROEN

De totale investering in groen bedraagt conform de gehanteerde stika normen ruim 4211 euro ex btw. Het onderhoud van de aanwezige laanbomen is daarbij nog buiten beschouwing gelaten.

|                                                       |  | Eenheid |  | Prijs/eenheid | Hoeveelheid | Subtotaal | Totaal |
|-------------------------------------------------------|--|---------|--|---------------|-------------|-----------|--------|
| <b>AANLEG</b>                                         |  |         |  |               |             |           |        |
| Aanplanten van de bomen B1                            |  | st      |  | 53,64         | 6           | €322      |        |
| Aanplanten van bosplantsoen betreffende H1            |  | st      |  | 1,37          | 280         | €384      |        |
| Aanplanten van bosplantsoen betreffende S1            |  | st      |  | 1,37          | 180         | €247      |        |
| Aanplanten van de fruitbomen V1 + aanbrengen boomkorf |  | st      |  | 53,46+16,21   | 5           | €348      |        |
| Realiseren van de poel ( uitgraven van 60 m3)         |  | m3      |  | 4,55          | 60          | €273      |        |
|                                                       |  |         |  |               |             | €1.573    | €1.573 |
| <b>BEHEER t/m jaar 10</b>                             |  |         |  |               |             |           |        |
| Snoeien van de bomen B1                               |  | st      |  | 33,4          | 6           | €200      |        |
| Snoeien van de hagen H1                               |  | m       |  | 11,7          | 115         | €1.346    |        |
| Snoeien van het struweel S1                           |  | are     |  | 115,9         | 4,1         | €475      |        |
| Snoeien van de fruitbomen                             |  | st      |  | 53,4          | 5           | €267      |        |
| Schoonhouden, uitbaggeren van de poel                 |  | pp      |  | 100           | 1           | €100      |        |
|                                                       |  |         |  |               |             | €2.388    | €2.388 |
| <b>SUBTOTAAL</b>                                      |  |         |  |               |             |           | €3.961 |
| <b>ONVOORZIEN</b>                                     |  |         |  |               |             |           |        |
| <b>TOTAAL EXCLUSIEF BTW</b>                           |  |         |  |               |             |           | €250   |
|                                                       |  |         |  |               |             |           | €4.211 |



### Landschappelijke inpassing 'VENRAYSEDIJK 53'

Venrayседijk 53, 5425 RP De Mortel - PNR 5425RPP53-160720/131020/221220/260121

(print op A3)

#### OVERZICHT % GROEN

De in de plattegrond rechts gemarkeerde zone is te rangschikken als groen. De omvang hiervan bedraagt 2205 m<sup>2</sup>. Het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de 20% norm.



overzicht van de als groen op te voeren zones

Tuin- & landschapsarchitect Bnt

Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland