



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

Berken 9 Milheeze

Wijziging agrarisch bedrijf naar wonen en oprichting drie
Ruimte-voor-ruimte woningen

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

Datum rapportage:
18 mei 2021

INLEIDING

Op de locatie Berken 9 te Milheeze is een pluimveehouderij met een bedrijfswoning gevestigd. Hierop is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' van toepassing. Ter plaatse van de locatie Berken 9 is een gekoppeld bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' aanwezig. De bedrijfswoning bevindt zich in vervallen staat en heeft in het bestemmingsplan de 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand'. Binnen het bestemmingsvlak zijn de oude pluimveestallen nog aanwezig.

De initiatiefnemer is voornemens de boerderij op de locatie Berken 9 te herbouwen en te gebruiken als burgerwoning. Daarnaast wil hij een drietal Ruimte-voor-ruimtwoningen oprichten op de gronden behorende bij de veehouderijlocatie.

Deze ontwikkeling is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan; er wordt een drietal woningen gerealiseerd binnen een agrarische bestemming. Daarnaast dient de agrarische bedrijfsbestemming te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning. Derhalve dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen.

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

UITGANGSPUNTEN HANDREIKING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

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

Ruimtelijke ontwikkelingen worden ingedeeld in een tweetal categorieën:

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

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

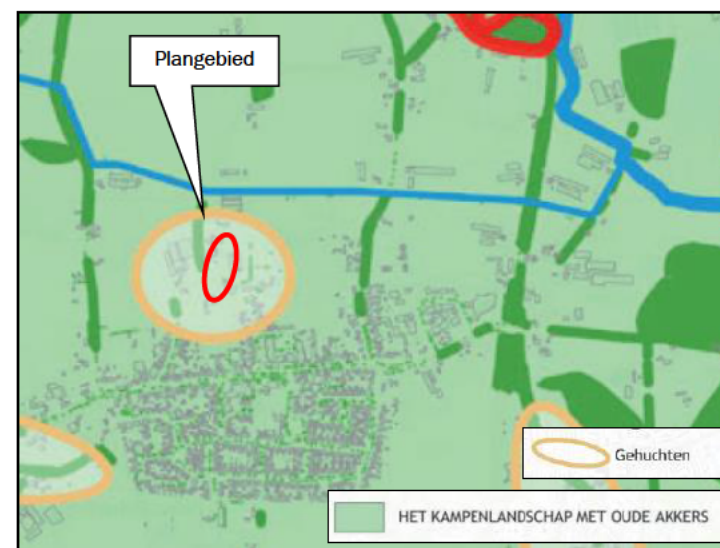
Voor de Ruimte-voor-ruimtetoningen geldt dat deze landschappelijk dienen te worden ingepast; een aanvullende investering voor deze ontwikkeling is niet vereist.

De woonbestemmingen hebben in de beoogde situatie een gezamenlijke oppervlakte van circa 3.535 m². Dit betekent dat circa 710 m² dient te worden ingeplant (20%).

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel dateert van oktober 2016 en is leidend voor onderhavige ontwikkeling. 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. Dit plan is vastgesteld als onderdeel van de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

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



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

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

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

- 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.

Voor de maat en schaal van de erfbeplanting worden de volgende eisen aangehouden.

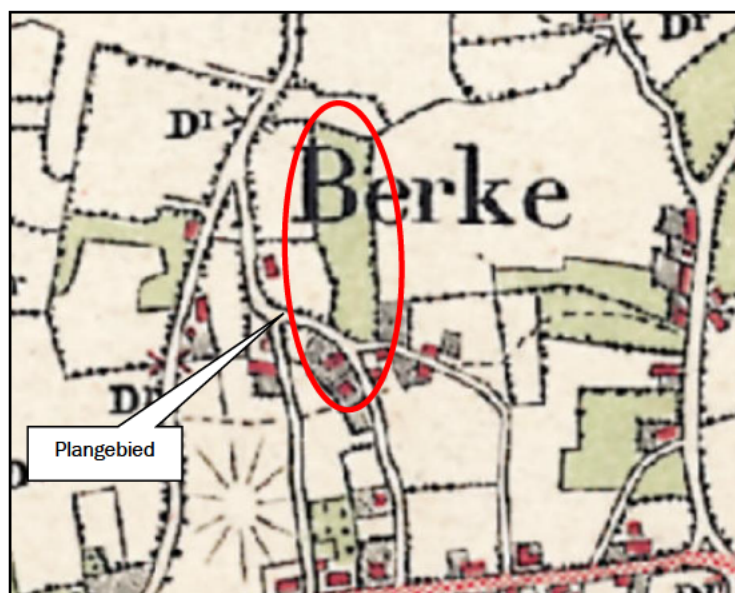
Het type landschapselementen is afhankelijk van de mate waarin de nieuwe ontwikkeling beeldbepalend dreigt te worden. Het kampenlandschap kenmerkt zich door hoog opgaande beplanting. Uitsluitend het gebruik van struweel is niet voldoende voor een goede landschappelijke inpassing. Er dient er altijd sprake te zijn van hoog opgaande landschapselementen. De maat en schaal van de erfbeplanting kan afgestemd worden op de maat en schaal van de bebouwing.

Landschapselementen die toegepast kunnen worden zijn: houtwallen-/singels, bomenrijen, bomengroepen en/of boomgaarden.

Bij het bereiken van de gewenste uitstraling van het landschap dient aandacht te worden geschonken aan het verbinden van geïsoleerd geraakte landschapselementen, het begeleiden van waardevolle open ruimten (zoals de oude akkers) en het herstellen/versterken van zichtlijnen.

UITGANGSPUNT OORSPRONKELIJKE LANDSCHAPSSTRUCTUUR

Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan voor deze locatie wordt aangesloten bij de oorspronkelijke landschapsstructuur ter plaatse van het plangebied zoals deze aanwezig was in het begin van de 20^e eeuw (zie volgende figuur).



Figuur 2: Uitsnede historische topografische kaart omstreeks 1900

In de oorspronkelijke structuur is sprake van kleinschalige verkaveling waarbij de kavels worden gescheiden door bomenrijen op de erfgronden. Ondanks ontwikkelingen als schaalvergroting in de landbouw is deze structuur ter hoogte van het buurtschap Berken grotendeels in tact gebleven.

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

Het perceel waar de pluimveestallen staan is, op de zuidwestzijde na, volledig omzoomd door een volgroeide bomenrij. Daarvan staan de bomen aan de westelijke perceelsgrens op grond van de initiatiefnemer. Dit landschapselement is kenmerkend voor het landschap ter plaatse begin 20^e eeuw en vormt dan ook een karakteristiek element. Deze bomenrij blijft dan ook gehandhaafd en wordt in het bestemmingsplan bestemd als 'Natuur' met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – landschapselement' (breedte van bestemming bedraagt 5 meter). Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van kleinere, beeldbepalende landschapselementen in de vorm van opgaand groen als houtwallen, houtsingels en bomenrijen.

Met deze bestemming wordt bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning houtopstanden en bomen te kappen. Gelet op de specifieke aanduiding dient bij kap van bomen voldoende te worden herplant om te voldoen aan de bestemmingsregels.

Zowel ten westen als ten oosten van de woonbestemmingen aan de weg Berken is een bosje gelegen bestaande uit diverse inheemse bomen en struik- en boomvormers (totale oppervlakte 1.140 m²). Deze elementen dragen in belangrijke mate bij aan de landschappelijke inpassing van de twee woningen, zowel vanuit zuidelijke als noordelijke richting. Deze bosjes blijven dan ook gehandhaafd en worden uitgedund waar nodig.

De Ruimte-voor-ruimte kavels aan de Fransenhof zullen worden gescheiden door een zone van 7 meter breed. Deze zone loopt door aan de zuidzijde van de noordoostelijke kavel. Binnen deze zone wordt een wandelpad aangelegd die de Fransenhof met de Geerdenhof verbindt (breedte pad: 1,5 m). Aan één zijde van het wandelpad wordt een struweelsingel (in totaal 2: totale oppervlakte: 200 m²) gerealiseerd met een breedte van 4 meter. Tussen deze singels en het wandelpad wordt een grasberm aangelegd ten behoeve van het onderhoud van de singels.

Door de struweelsingels wordt het wandelpad van de kavels afgeschermd.

Ten noorden en oosten van deze Ruimte-voor-ruimte kavels wordt een bosplantsoen aangeplant ter afscheiding van deze kavels van de noordelijk gelegen woningen aan de Fransenhof (totale oppervlakte: 590 m²; breedte: 6 meter). De waterbergingsvoorzieningen (zaksloten) worden tussen het bosplantsoen en de erfverharding van de inritten aangelegd. Hierbij wordt ten minste een meter berm tussen de erfverharding en de zaksloten aangehouden. Hierdoor kan het water eenvoudig vanaf de erfverharding via de berm worden afgevoerd naar de zaksloten.

Aan de zuidzijde van de noordwestelijke kavel wordt een struweelhaag (100 m²) aangeplant die als afscheiding dient met het zuidelijke gelegen agrarisch perceel.

Aan de noordzijde van de Ruimte-voor-ruimte kavel aan de Berken wordt een beukenhaag aangebracht (lengte: 28 m).

De erfbeplanting en erfinrichting voor beide woningen (dat als het ware als een ensemble moet worden beschouwd) zullen op elkaar afgestemd worden zodat het als één geheel in het gebied opgenomen wordt.

In totaal bedraagt de oppervlakte aan nieuwe beplanting circa 900 m² (struweelsingels, bosplantsoen, beukenhaag). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale vereiste oppervlakte van 710 m².

Middels deze beplanting wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan die gelden binnen het kampenlandschap. De ontwikkeling voldoet ook aan de eisen uit de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'.

In het kader van de Wet natuurbescherming wordt aan de rand van het plangebied in de bestaande bomen een drietal steenuilennestkasten opgehangen ter mitigatie (zie tekening landschappelijk inpassingsplan). Deze dienen te worden behouden.

Verder is een bestaande berg puin in het plangebied aangeduid; dit betreft een bestaande roestplaats van een steenuil. Deze berg dient te worden afgebakend en beschermd (tijdens de sloop van de stallen), totdat mitigerende maatregelen hebben plaatsgevonden en de steenuil geen gebruik meer maakt van de roestplaats.

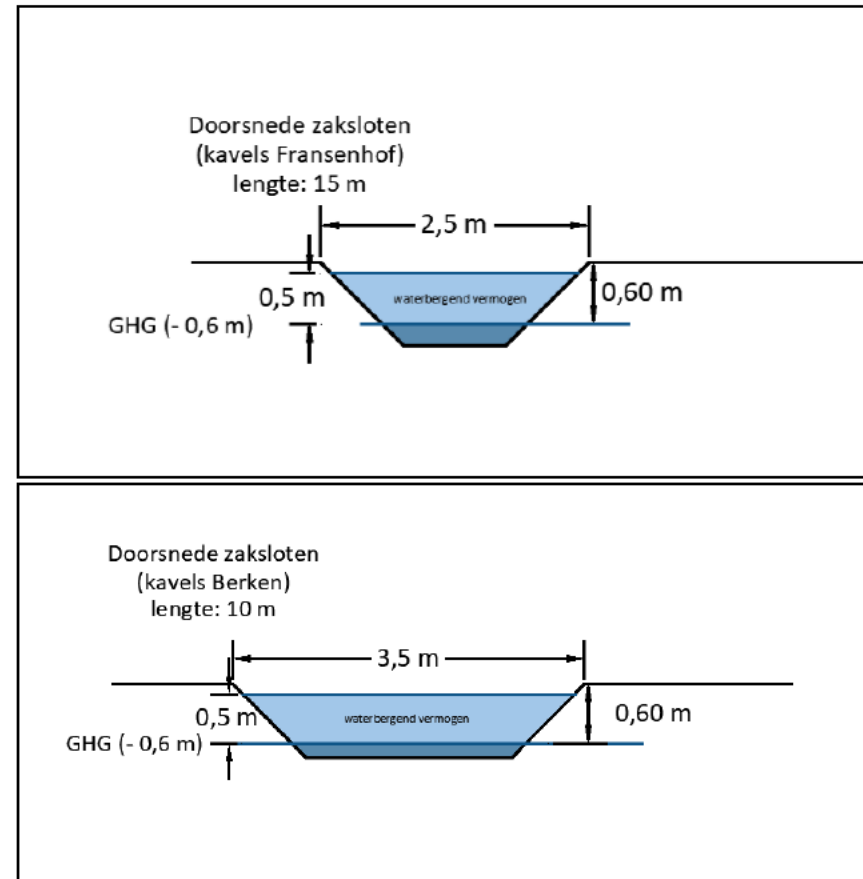
HEMELWATERBERGING

Verhard oppervlak huidige en toekomstige situatie

De ontwikkeling ziet enerzijds op de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de sloop van de boerderij met bijgebouwen en anderzijds op de oprichting van nieuwe woningen. In totaal wordt circa 1.655 m² gesloopt en een oppervlakte van maximaal 1.000 m² (woningen en bijgebouwen) gebouwd. Dit betekent een afname van de oppervlakte verhard oppervlak. Op basis van de Keur van het waterschap is geen compenserende maatregel noodzakelijk. Dit is wel het geval op basis van het GWTP. Er dient een hoeveelheid van $1.000 * 0,06 = 60 \text{ m}^3$ te worden geborgen in het totale plan. Bij elke woning wordt een hemelwaterberging gerealiseerd met een capaciteit van 15 m³.

Dimensionering infiltratievoorziening

Bij zowel de noordelijke woningen als de woningen aan de Berken wordt een hemelwaterberging gerealiseerd in de vorm van een zaksloot, waarnaar het hemelwater afkomstig van daken en erfverharding wordt afgevoerd en kan infiltreren. Bij de dimensionering van de voorzieningen dient rekening te worden gehouden met hoogste grondwaterstand van 60 centimeter ter plaatse van de te realiseren zaksloten. Rekening houdend met een waking van 10 centimeter dienen de sloten een minimale oppervlakte te krijgen van minimaal 30 m². De verhouding van het talud bedraagt 1:1. In het landschappelijk inpassingsplan is de locatie van de sloten weergegeven (zie volgende figuur).



Figuur 3: Doorsnede zaksloten

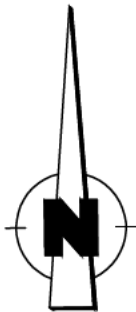
SOORTENLIJST NIEUWE BEPLANTING en ONDERHOUDSPLAN

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuwe struweelsingel (rondom wandelpad) (200 m²)				
10 st.	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	60-80	Breedte singel: 4 meter Geen boomvormers Beplantingswijze struikvormers: <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 3 rijen • Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter • 3-jarig plantmateriaal • Langzame groeiers in de rand verwerken Onderhoud en beheer: <ul style="list-style-type: none"> • Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; • Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart • Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk • Afzet deel van de singel elke 3 jaar (afwisselend) • Grasberm tussen wandelpad en struweelsingels ter onderhoud
20 st.	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	60-80	
20 st.	Tweestijlige meidoorn	<i>Crataegus laevigata</i>	60-80	
20 st.	Krent	<i>Amelanchier lamarckii</i>	60-80	
25 st.	Gewone vuilboom	<i>Rhamnus frangula</i>	60-80	
25 st.	Hondsroos	<i>Rosa canina</i>	60-80	
Nieuwe struweelsingel (zuidelijk van noordwestelijke RvR-kavel) (100 m²)				
10 st.	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	60-80	Breedte singel: 3 meter Geen boomvormers Beplantingswijze struikvormers: <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 2 rijen • Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter • 3-jarig plantmateriaal • Langzame groeiers in de rand verwerken Onderhoud en beheer:
10 st.	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	60-80	
10 st.	Tweestijlige meidoorn	<i>Crataegus laevigata</i>	60-80	
10 st.	Krent	<i>Amelanchier lamarckii</i>	60-80	
10 st.	Gewone vuilboom	<i>Rhamnus frangula</i>	60-80	
10 st.	Hondsroos	<i>Rosa canina</i>	60-80	

				<ul style="list-style-type: none"> • Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; • Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart • Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk • Afzet deel van de singel elke 3 jaar (afwisselend)
--	--	--	--	--

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuw bosplantsoen (tussen Fransenhof en noordwestelijke RvR-kavel) (totale oppervlakte: 140 m²)				
3 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	14-16	Beplantingswijze boomvormers: <ul style="list-style-type: none"> • Niet in strakke, maar 'natuurlijke' rij, met struikvormers door elkaar planten • Plantafstand: 5-8 meter Beplantingswijze struikvormers: <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 4 rijen • Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter • 3-jarig plantmateriaal • Langzame groeiers in de rand verwerken • 'Natte soorten' aan oever zaksloot Onderhoud en beheer: <ul style="list-style-type: none"> • Beste bomen (beste/gezondste groeier) 'natuurlijk' door laten groeien • Afzetten struikvormers en andere boomvormers: gemiddeld elke 5-7 jaar • Snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; • Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart • Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk
2 st.	Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>	14-16	
10 st.	Schietwilg	<i>Salix alba</i>	60-80	
10 st.	Gewone vogelkers	<i>Prunus padus</i>	60-80	
10 st.	Vuilboom	<i>Rhamnus</i>	60-80	
20 st.	Tweestijlige meidoorn	<i>Crataegus laevigata</i>	60-80	
20 st.	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	60-80	
20 st.	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	60-80	
Nieuw bosplantsoen (ten noorden en oosten van noordoostelijke RvR-kavel) (totale oppervlakte: 450 m²)				
2 st.	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	14-16	Beplantingswijze boomvormers: <ul style="list-style-type: none"> • Niet in strakke rij, met struikvormers door elkaar planten • Plantafstand: 5-8 meter
2 st.	Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>	14-16	
3 st.	Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>	14-16	
3 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	14-16	Beplantingswijze struikvormers: <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 5 rijen • Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter
20 st.	Schietwilg	<i>Salix alba</i>	60-80	
20 st.	Gewone vogelkers	<i>Prunus padus</i>	60-80	
20 st.	Vuilboom	<i>Rhamnus</i>	60-80	
40 st.	Tweestijlige	<i>Crataegus laevigata</i>	60-80	

	meidoorn			<ul style="list-style-type: none"> • 3-jarig plantmateriaal • Langzame groeiers in de rand verwerken • 'Natte soorten' aan oever zaksloot <p>Onderhoud en beheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beste bomen (beste/gezondste groeier) 'natuurlijk' door laten groeien • Afzetten struikvormers en andere boomvormers: gemiddeld elke 5-7 jaar • Snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; • Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart • Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk
40 st.	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	60-80	
30 st.	Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>	60-80	
30 st.	Krent	<i>Amelanchier lamarckii</i>	60-80	
30 st.	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	60-80	
Nieuwe beukenhaag (totale lengte: 28 m¹)				
140 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	80/100	<p>Beplantingswijze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 rij • 5 planten per m² • Eindhoogte: variërend tussen 1 en 2 meter <p>Onderhoud en beheer::</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 x per jaar snoeien



Agron Advies B.V.
 Pastoor van Schijndelstraat 33a
 5469 PS Boerdonk
 Tel.: 0492 347 761

Landschappelijk inpassingsplan
 Berken/Fransenhof Milheeze

proj. leider:	
getekend	
schaal:	1:1.000
datum:	29-04-2020
gewijzigd:	18-05-2021
formaat:	A3
werk nr.:	DN123.R001