



boerenverstand én meer!

**Landschappelijk inpassingsplan
en
berekening hemelwaterberging**

Hendrik Jan IJpenberglaan 3, Elsendorp

Opdrachtgever:
Kosse Asbestverwijdering B.V.
Hendrik Jan IJpenberglaan 3
5424 SN Elsendorp

Opgesteld door: Agron Advies
Koppelstraat 95 - 5741 GB Beek en Donk
Datum rapportage: 14-06-2018

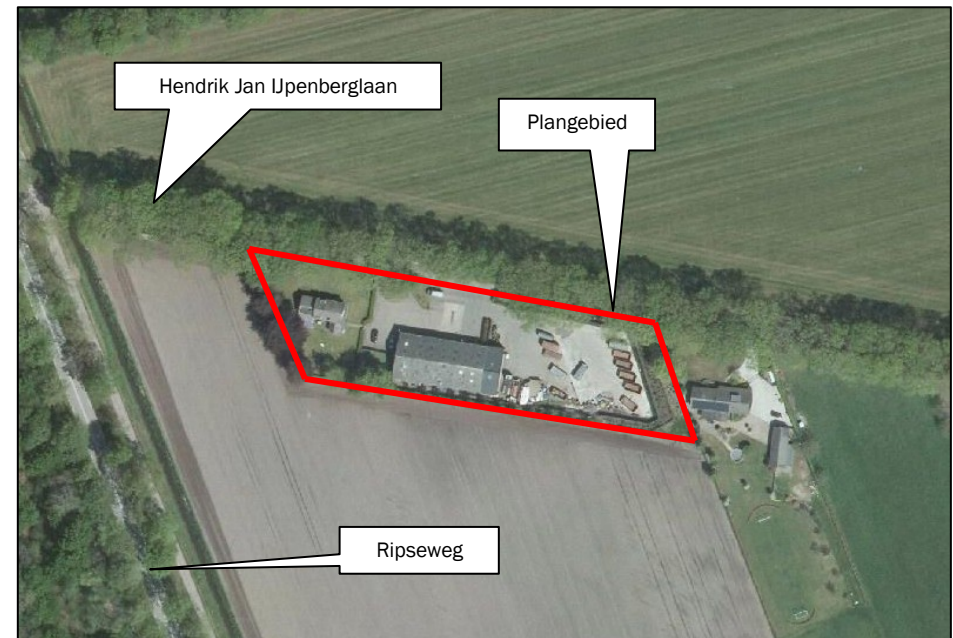
AANLEIDING

Op de locatie Hendrik Jan IJpenberglaan 3 te Elsendorp is een bedrijf in asbestverwijdering aanwezig. Op de locatie is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' (vastgesteld op 27 mei 2010) van toepassing. Hierin heeft de locatie de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 22' (grond- en sloopbedrijf). Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 0,38 hectare. Een deel van het buitenterrein, dat wordt gebruikt voor de opslag van (lege) containers, is gelegen buiten het bestemmingsvlak 'Bedrijf' en heeft de bestemming 'Agrarisch'. De gronden zijn hier bestemd voor agrarisch gebruik. Het huidige gebruik is derhalve in strijd met het bestemmingsplan.

Er wordt verzocht het bestemmingsvlak te vergroten zodat het buitenterrein binnen de bedrijfsbestemming komt te liggen. Het betreft hier een vergroting met een oppervlakte van circa 1.120 m² (totale oppervlakte 0,49 hectare).

De gemeente heeft kenbaar gemaakt dat, alvorens het principeverzoek voor te leggen aan het college van burgemeester en wethouders, een landschappelijk inpassingsplan met waterbergingsplan dient te worden aangeleverd, waar een berekening van de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap deel van uit dient te maken.

De ontwikkeling wordt gerealiseerd middels een bestemmingsplanprocedure. Daar maakt onderhavig landschappelijk inpassingsplan van uit. In dit document wordt de landschappelijke inpassing onderbouwd en visueel weergegeven.



BEELDKWALITEITSPLAN

De gemeente Gemert-Bakel heeft in december 2015 een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het buitengebied. 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 wordt vastgesteld als onderdeel van de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Het plangebied is gelegen in de zone 'Peelontginningenlandschap' (zie volgende figuur).



Figuur 2: Ligging plangebied 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' gemeente Gemert-Bakel

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen een gehucht (Vossenberg).

Het Peelontginningenlandschap is een relatief jong agrarisch landschap. In de 2e helft van de 19e eeuw werd het mogelijk om de woeste gronde van De Peel op grote schaal te ontginnen. Tussen de eerste ontgonnen kavels lagen nog woeste gronden met heide en bosjes. Plaatselijk zijn deze nog terug te vinden. Het Peelontginningenlandschap kent twee type ontginningen, eerste heideontginningen en jonge Peelontginningen enerzijds en bosrijke ontginningen anderzijds. Het plangebied is gelegen binnen de eerste heideontginningen en jonge Peelontginningen.

De jonge ontginningen hebben een sterk agrarisch karakter. Het landschap is verkaveld in een rechthoekig en geordend patroon. De erven zijn niet willekeurig ontstaan, maar onderdeel van het ontginningensysteem. De erven zijn uitsluitend aan ontginningslinten gelegen met een heldere indeling in een woonzone aan de voorzijde van het erf en een bedrijfskavel daarachter.

De karakteristieken van het Peelontginningenlandschap, openheid en een rechthoekige 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. Deze 'verstening' van het landschap conflicteert met de beleving van de weidsheid en de rust en ruimte die openheid geeft. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt dan ook een zorgvuldige inpassing in het landschap gevraagd.

Hierbij moeten de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- Behouden van het open en weidse karakter;
- Altijd een stevige robuuste 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, beken en steilranden).



OMGEVING BEDRIJF



✕

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

Het plangebied is gelegen aan de Hendrik Jan IJpenberglaan te Elsendorp in het buurtschap Vossenbergh. Het betreft een klein buurtschap in het grootschalige jonge ontginningslandschap van de Peel. Dit betreft een klein buurtschap dat omstreeks 1920 is gesticht door een Protestantse gemeenschap, die er een eigen kerk en school bouwde. Het buurtschap kent een samenhang met de omliggende jonge heideontginning in het gebied De Krim.

De bebouwing op de locatie bestaat uit een bedrijfswoning met een bedrijfsgebouw. Aan de oostzijde van dit bedrijfsgebouw is het buitenterrein gelegen waar de lege containers worden gestald waarin asbest wordt vervoerd.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de grootschalige weidse verkavelingen.

Ten oosten is een burgerwoning gelegen (Hendrik Jan IJpenberglaan 9) gelegen. Tussen deze woning en de bedrijfslocatie is reeds struweelbeplanting aanwezig, met een variërende breedte tot circa 4-5 meter. De zuidoosthoek van het plangebied is in samenspraak met de bewoners van deze woning vrijgelaten van beplanting om het zicht vanuit deze woning richting het zuidelijk gelegen open gebied niet te belemmeren.

Het grootste gedeelte van de bedrijfsinrichting is momenteel omgeven met een beukenhaag, met uitzondering het gedeelte aan de wegzijde ten oosten van de bestaande inrit. Hier staan in de huidige situatie hoge laurierstruiken. De initiatiefnemer is voornemens deze niet-inheemse beplanting te verwijderen en de bestaande struweelbeplanting hier door te trekken. Daarnaast wordt ook de bestaande beukenhaag doorgetrokken.

Rondom de privétuin van de bedrijfswoning is een lage laurierhaag aanwezig. Deze wordt vervangen door een beukenhaag.



Figuur 3: Ligging plangebied

Ten zuiden van de bestaande bedrijfsbebouwing is een beukenhaag aanwezig met een twaalfstal kleine lindes op gelijke onderlinge afstand. Aan de oostzijde van deze rij lindes worden drie beuken geplant zodat dit een afgeronder geheel wordt.

De bedrijfsbebouwing ligt niet 'kaal' in het landschap, maar wordt aan de zuidzijde ondersteund door zowel bestaande als nieuwe beplanting bestaande uit inheemse soorten.

Op basis van de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' dient 20% van de omvang van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inpassing ingezet te worden. In onderhavig geval betekent dit circa 980 m² (20% van het totale bestemmingsvlak van circa 4.920 m²). In totaal is de volgende oppervlakte aan beplanting aanwezig in de beoogde situatie:

- Struweelbeplanting: 470 m²;
- Hagen: 390 m² (390 meter);
- Bomen: 120 m² (15 bomen).



Daarmee wordt voldaan aan de minimaal noodzakelijke oppervlakte.

De beplanting zoals deze wordt aangebracht past bij de rechte verkavelingsstructuur van het gebied en versterkt de rechte, lijnvormige structuren.

Verder dient op basis van de handreiking een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap te worden gedaan. Hierbij geldt dat 20% van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkeling dient te worden geïnvesteerd als kwaliteitsverbetering van het landschap. Een berekening van deze minimale investering en de invulling ervan is bijgevoegd. Er wordt voldaan aan de minimale investeringsverplichting.

ASSORTIMENTSLIJST

Aantal	Soorten	Omschrijving/opmerkingen
Bomen		
3 st.	Beuk	
Haag		
1.000 st.	Beukenhaag (<i>Fagus sylvatica</i>)	5 stuks per meter



