GERELE PEEL 7 ELSENDORP

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

5 FEBRUARI 2019

COLOFON

Titel document:
Gerele Peel 7 Elsendorp
Landschappelijke inpassing

Datum:
5 februari 2019
Status:
Inrichtingsvoorstel

Formaat:
Dubbelzijdig liggend A4

Opdrachtgever:

Dhr. P. Bouw
Gerele Peel 7
Elsendorp

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
T: 06-26949922
M: Marcel@VanDoorenLandschap.nl

Reland
Burg. Verdijkplein 1
5835 AR Beugen
T: 085-0431949
M: info@Reland.nl
www.Reland.nl

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 5
- 1.1 Aanleiding 5
- 1.2 Locatie 5
- 1.3 Leeswijzer 5

2 Initiatief 6
3 Landschap 7
4 Beleid 9
5 Inpassingsplan 11
6 Beplantingsplan en beheerplan 13
Bijlage 1 15

Luchtfoto van het plangebied, aangeduid in paars kader (bron Google Earth.nl)

Plangebied in het buitengebied aan de Gerele Peel, aangeduid in paars (bron Topotijdreis.nl 2017)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Dhr. P. Bouw is woonachtig in de kortgevelboerderij aan de Gerele Peel 7 te Elsendorp. Hij wil de bestaande agrarische bedrijfsvoering in de vorm van varkenshouderij aan het adres beëindigen en de bestemming omzetten naar 'Bedrijf' om zodoende zijn eigen elektrobedrijf, een pedicure en Bed&Breakfast te realiseren op zijn erf.

Om de beoogde situatie te realiseren zal gebruik gemaakt worden van een wijzigingsbevoegdheid, die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'. Hiervoor is een landschappelijke inpassing en een berekening in het kader van kwaliteitsverbetering landschap.

1.2 Locatie

Het plangebied Gerele Peel 7 ligt in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel tussen de dorpen Elsendorp en Handel. Het gebied kenmerkt zich als 'Jong Ontginningsgebied'. Er is sprake van grootschalige ruimten met orthogonale grote verkaveling. De wegen en lanen zijn in het gebied belangrijke structuurdragers.

Het gebied is primair agrarisch. De gronden staan ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering en in de naaste omgeving staan zowel woonbestemmingen als (agrarische) bedrijven te vinden. De gebouwen zijn voornamelijk op de wegen georiënteerd.

Aan de zuidkant van het perceel ligt een waterloop.

1.3 Leeswijzer

Om tot een gemotiveerde landschappelijke onderbouwing te komen zijn verschillende analyses gemaakt. De uitgangspunten voor de bedrijfsvoering die van invloed zijn op de buitenruimte zijn beschreven in hoofdstuk 2. De ontwikkeling van het landschap zijn verwoord in hoofdstuk 3. De belangrijkste uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid is beschreven in hoofdstuk 4. De uiteindelijke landschappelijke inpassing is onderbouwd in hoofdstukken 5 beplantingsplan in hoofdstuk 6.

Beeld Gerele Peel, rechts voortuin plangebied

Beeld entree erf

Achtertuin met kortgevelboerderij

2 Initiatief

Luchtfoto met aanduiding gebouwen (bron Ruimtelijke onderbouwing Reland)

De eigenaar heeft besloten om deel te nemen aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Op deze manier kan de sloop van de stallen worden gefinancierd en kan het bedrijf op een verantwoorde manier worden gesaneerd. De voorwaarde voor deelname aan de regeling is dat er sprake dient te zijn van een passende herbestemming. Dat wil in ieder geval zeggen dat een veehouderijfunctie niet tot de mogelijkheden behoort.

Een logisch gevolg van deze situatie is dat de herbestemming zich richt op de huidig aanwezige functies/ activiteiten. Zo heeft de eigenaar een eigen elektrobedrijf en zijn er in het achterste deel van de woonboerderij een pedicure en Bed&Breakfast gerealiseerd. De eigenaar is voornemens om deze activiteiten door te zetten en heeft hier dan ook de nodige vergunningen voor. Vandaar de wens van de initiatiefnemer om de bestemming om te zetten naar 'Bedrijf'.

In het voorhuis van de vooroorlogse kortgevelboerderij is bewoond door de eigenaar. Ten oosten van de woning ligt een grote achtertuin die hij privé gebruikt. Voor de woning zal 2,4 parkeerplaatsen conform het parkeerbeleid moeten worden ingepast.

In het achterhuis van de kortgevelboerderij (stalgedeelte) is een verblijfsruimte voor een beroep aan huis. In dit geval een pedicure. De klanten kunnen met de auto komen, waarbij 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd moet worden. De entree zit aan de lange westgevel van de boerderij.

Het andere deel van de verblijfsruimte is in gebruik als recreatief verblijf (Bed&Breakfast). Deze voorziening heeft een eigen entree, 4 parkeerplaatsen op eigen terrein (conform bestemmingsplan 1 parkeerplaats per gastenverblijf) en een kleine buitenruimte.

Daarnaast heeft de eigenaar een eigen elektrisch bedrijf. De werkzaamheden voor dit bedrijf vinden vooral elders plaats, maar op locatie zullen de bestaande bijgebouwen (ca. 200m^2 en 300m^2) gebruikt worden voor opslag van materiaal en een bedrijfsauto. Daarnaast zal voor het personeel en de werkbussen 4,8 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

3 Landschap

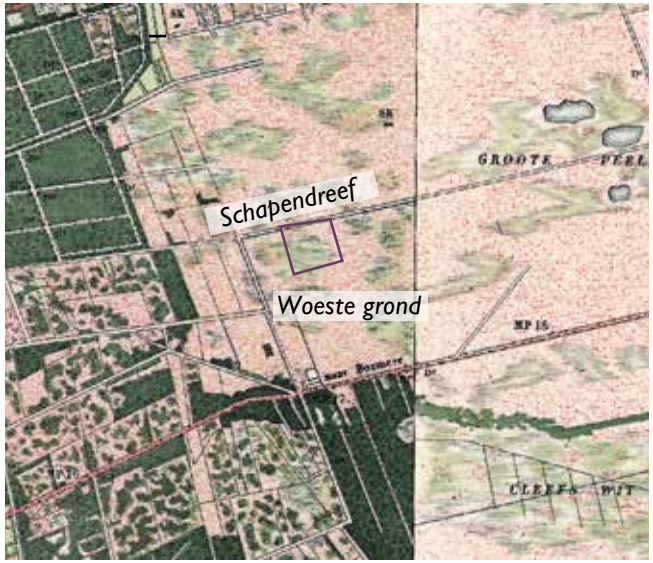
Het plangebied vormt onderdeel van de Groote Peel. Deze gronden waren woest, voedselarm, nat en ontoegankelijk. Pas rond 1900 had men de middelen om deze gronden te ontginnen.

De eerste heideontginningen vonden plaats vanaf de bestaande schapendreven die al door het gebied lagen. De dreef is mooi te zien op de kaart van 1900. Het plangebied was één van de eerste bebouwingen die zich op de jonge ontginningen vestigden. De kortgevelboerderij staat haaks op de weg met rondom een boerenerf met fruitgaard (zie kaart 1960).

Het landschapskenmerken zijn de rechte lanen met grote bomen, grote blokverkaveling van de ontgonnen gronden en de groene erven rondom de boerderij met hagen, bomen, geriefbosjes en fruitgaarden. De boerenerven lagen relatief ver uit elkaar en waren ruim van opzet.

In de jaren zeventig zijn met de ruilverkaveling de akkerpercelen groter geworden en zijn in de jaren daarna de boerenbedrijven uitgebreid met stallen. De boerenerven waren minder van nut en zijn veelal versoberd.

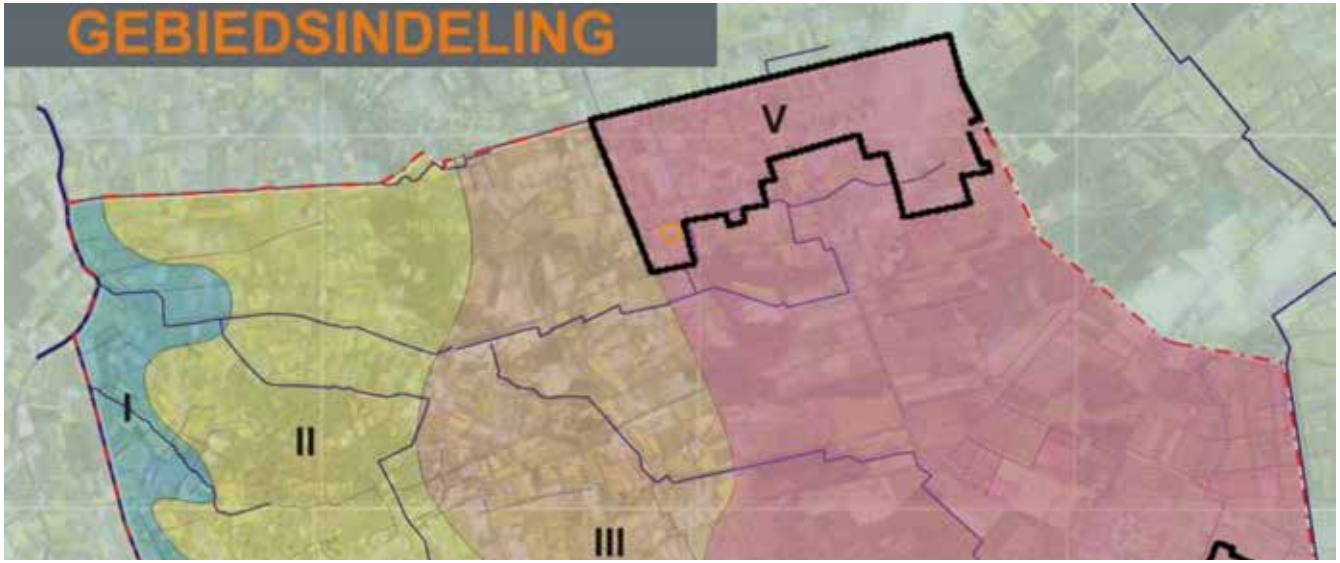
Op perceelniveau binnen ons plangebied zien we vooral in de randen van het erf nog relikwieën van de beplanting van weleer. Struweelhagen en grote bomen in de randen zijn waardevol. De fruitgaard heeft plaatsgemaakt voor stallen in de jaren 80 en 90.



Historische kaart 1900 (bron Topotijdreis.nl)

Topografische kaart 1960 (bron Topotijdreis.nl)

Topografische kaart 2017 (bron Topotijdreis.nl)



Verbeelding uit beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Gemert-Bakel, deelgebied Landbouwontwikkelingsgebied (aanduiding plangebied in oranje)

4 Beleid

De gemeente Gemert-Bakel heeft een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het buitengebied, te weten: 'Beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Gemert-Bakel'. Uitgangspunt van het beeldkwaliteitsplan is om bij ontwikkelingen in het landelijke gebied gebiedsgericht in te zetten op behoud, versterking en ontwikkeling van het landschap en de omgevingskwaliteit en de sociaal en economische kwaliteit van het landelijke gebied.

Het plangebied valt onder het 'Landbouwontwikkelingsgebied'. Deze vormen een apart deelgebied binnen de 'Jonge Ontginningen'. Zoals de naam al doet vermoeden, krijgt hier de intensieve veehouderij ruimte om te groeien. Ruimtelijk gezien zijn de richtlijnen voor de 'Jonge Ontginningen' bepalend.

Het streven voor de jonge ontginningen is gericht op het herstellen en versterken van de grootschalige open ruimten en aangesloten bos. Overeenkomstig met de eerste heideontginningen wordt ook gestreefd naar soorten die goed gedijen op relatief natte en voedselarme grond. Voor struwelen moet er gedacht worden aan gewone brem, stekelbrem, struikheide, berk en lijsterbes.

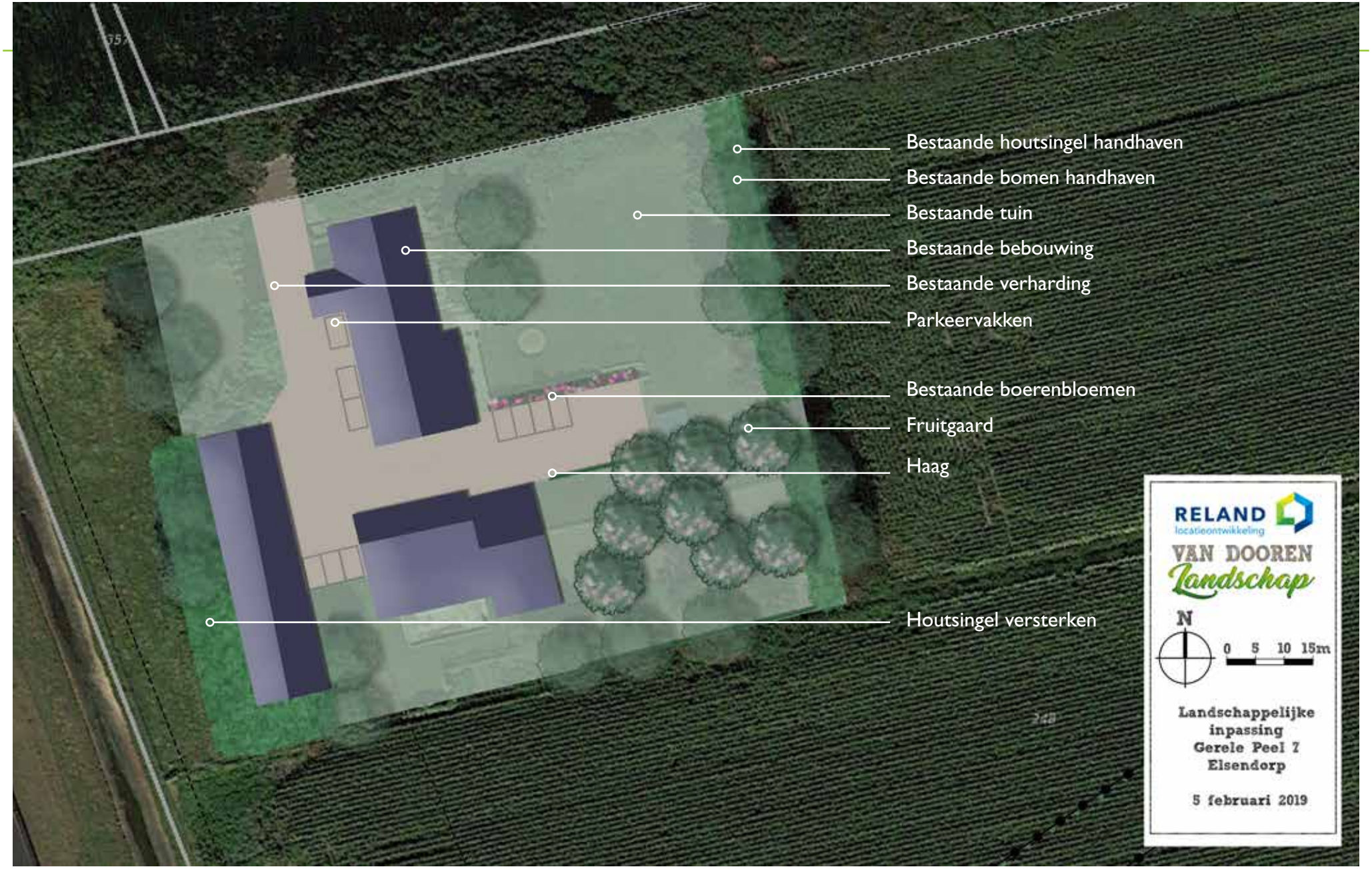
Op kavelniveau kan tot uitdrukking komen dat dit gebied altijd veel diversiteit heeft gekend op architectonisch vlak. Ontginners kwamen uit verschillende streken, en brachten hun verschillende streekeigen architectuur met zich mee. Deze ontwikkeling kan ook de toekomst worden voortgezet. Voor bedrijfsgebouwen is het wel van belang dat er aandacht is voor de achterkant. Deze dienen met behulp van erfbeplanting afgeschermd te worden.

Conform de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' moet een positieve bijdrage aan de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied worden gerealiseerd door middel van het inrichtingsplan. Aangezien het gaat om een omschakeling naar niet-agrarisch bedrijf betreft het een 'Categorie 2' ontwikkeling. De baisisinspanning is een landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, waarbij 20 % van het bestemmingsvlak dient voor landschappelijke inpassing. Daarnaast is een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap een verplichting.

Voor de vormverandering is een berekening in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap opgesteld. Deze is opgenomen in Bijlage 1. De berekening laat zien dat het verkleinen van het bouwvlak meer dan voldoende landschapskwaliteiten biedt, waardoor de omschakeling gelijk staat aan een 'Categorie 1'ontwikkeling. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

<u>Kwalitatief</u>
Kwalitatief zal het erfbeplantingsplan getoetst worden aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

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



Inrichtingsvoorstel

5 Inpassingsplan

Het huidige erf heeft een duidelijke begrenzing door bomen en struweelhagen in rechthoekige vorm. Het erf is ruim van opzet en deze kwaliteit willen we behouden en versterken. Geïnspireerd op de oostrand van het perceel wordt de westrand achter de bestaande schuur versterkt met bosplantsoen om een houtsingel te creëren. Hierdoor worden de schuren vanaf de weg minder dominant en zijn deze afgeschermd. Aan de zuidzijde ligt een bestaande groentetuin met kleinfruit. Deze ligt in de luwte en zon en wil men behouden.

Ter plaatse van de te slopen schuur zal een omhaagde fruitgaard worden aangebracht, waardoor in de tuin ten oosten van het woonhuis een tweedeling wordt aangebracht. Een intensief gedeelte met gazon en spelen en een meer extensief gedeelte met fruitbomen.

Parkeren wordt op het bestaande erf gestructureerd. Op het voorerf (ten westen van het woonhuis) zijn 6 parkeerplaatsen georganiseerd. Dit betreffen de parkeerplaatsen voor het elektrobedrijf, de gasten voor de pedicure en privé. In de bijgebouwen achter de woonboerderij zijn twee parkeerplaatsen gesitueerd voor zowel privé als het elektrobedrijf. Parkeren voor de Bed&Breakfast kan op het achtererf ten oosten van het woonhuis (4 stuks).

Referentie houtsingel

Referentie haag om boomgaard

Referentie fruitgaard

Inrichtingsvoorstel

6 Beplantingsplan en beheerplan

Aan de hand van het inrichtingsplan is voor de landschappelijke inpassing een beplantingsassortiment en het onderhoud beschreven in deze paragraaf.

Bosplantsoen

Aanplant

- Bosplantsoen mengen en planten in kruisverband met onderlinge afstand van 1,25 x 1,25 meter, waarbij 2m afstand gehouden wordt van bestaand bosplantsoen.
- Assortiment met 2 of 3-jarig bosplantsoen, met percentages en grootte:
- 5% Berk
- 15% Amerikaanse krent
- 15% Hazelaar
- 15% Kardinaalsmuts
- 15% Meidoorn
- 10% Lijsterbes
- 5% Eik
- 15% Brem

Beheer

- 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.
- Het bosplantsoen wordt na 5 jaar voor het eerst gedund. 50% wordt afgezet tot 30cm boven de grond. Na 10 jaar wordt de singel wederom gedund en wordt het overige deel afgezet. De gewenste boomvormers blijven staan.
- Het vervolgbeheer bestaat uit eenmaal in de 10-15 jaar lokaal terugzetten van de struikenlaag en eventueel terugsnoeien van overhangende takken.
- 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.

Bomen

Aanplant

- Bomen planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten).
- Onderstaand assortiment toepassen. Onderstaande code refereert naar de code op het beplantingsplan op pagina 12. Achter de naam staat de grootte van de aanplant en het aantal:

- **Pc** - Pyrus communis 'Conference' of soortgelijk (Handpeer) 12-14, 2st
- **PB** - Malus domestica 'Brabant Bellefleur' of soortgelijk (Handappel) 12-14, 1st
- **PZ** - Malus domestica 'Zoete Kroon' of soortgelijk (Handappel) 12-14, 2st
- **PR** - Prunus domestica 'Reine Claude' of soortgelijk (Pruim) 12-14, 1st
- **PM** - Prunus Mierlose Zwarte of soortgelijk (Kers) 12-14, 1st
- **PU** - Prunus Udense Spaanse, of soortgelijk (Kers) 12-14, 1st

Beheer

- Fruitbomen snoeien dat de kroon open blijft en de waterloten verwijderen in de maanden november tot februari.
- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.

Haag

Aanplant

- Aanplant van Veldesdoorn 80/100 5 stuks per meter.

Beheer

- 1 tot 2 jaarlijks de haag scheren tot een hoogte van maximaal 1,0m.
- Knipsel ruimen en afvoeren.

Bijlage 1

Landschapsinvestering Gerele Peel 7 te Elsendorp

verandering naar bedrijfsbestemming

d.d. 15 januari 2019

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.

Omschrijving Gerele Peel 7 Elsendorp	eenheid		eenheidsprijs		totaalwaarde	
Huidige situatie 'Agrarisch Bedrijf'						
Brouwblok	2.500	m²	€	25,00	€	62.500,00
Agrarische grond	1.400	m²	€	5,00	€	7.000,00
TOTAAL	3.900	m²			€	69.500,00
Nieuwe situatie 'Niet-agrarisch bedrijf'						
Bouwblok	3.900	m²	€	62,50	€	243.750,00
TOTAAL	3.900	m²			€	243.750,00
Verschil Huidig - Nieuw					**€**	**174.250,00**
Factor % waardevermeerdering als tegenprestatie	20	%				
Bijdrage tegenprestatie					***€***	***34.850,00***

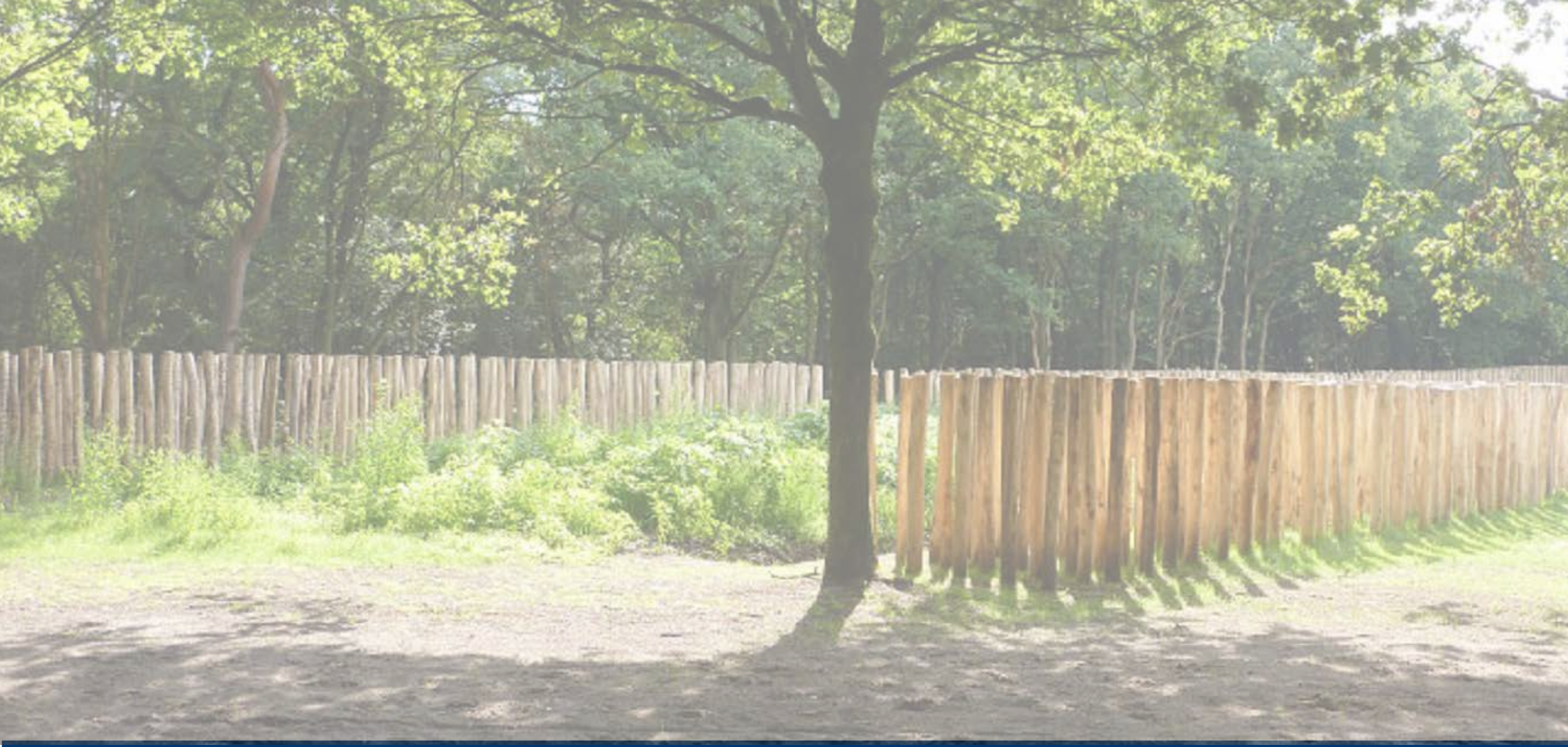
Kosten tegenprestatie

omschrijving	eenheid		eenheidsprijs		totaal	
Waardevermindering grond						
Huidig 'Agrarisch bouwblok' omzetten naar 'Agrarische grond'	22.732	m²	€	20,00	€	454.640,00
Totaal tegenprestatie					***€***	***454.640,00***

Conclusie

Bijdrage tegenprestatie	€	34.850,00
Totaal tegenprestatie	€	454.640,00
Verschil	*€*	*419.790,00*

De tegenprestatie, die in het kader van de kwaliteitsverbetering geleverd moet worden, wordt gehaald.



Opdrachtgever:
Dhr. P. Bouw

Auteur/Adviseur:

RELAND locatieontwikkeling

VAN DOOREN Landschap