RELAND locatieontwikkeling

VAN DOOREN Landschap

KEIZERSBERG 45 ELSENDORP

LANDSCHAPPELIJK VOORSTEL

1 APRIL 2020

COLOFON

Titel document:
Keizersberg 45 Elsendorp

Datum:
1 april 2020

Status:
Inrichtingsvoorstel

Formaat:
Enkelzijdig liggend A4

Projectlocatie:

Keizersberg 45
5424 SH 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 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Locatie 3
2 Landschap 4
2.1 Huidige situatie 4
2.2 Historie landschap 5
3 Initiatief 6
4 Beleid 7
5 Ontwerpplan 9
5.1 Inrichtingsvoorstel 9
5.2 Beplantingsplan 10
5.3 Beeldkwaliteit nieuwe bebouwing 12
Bijlage I 13
Bijlage I 14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

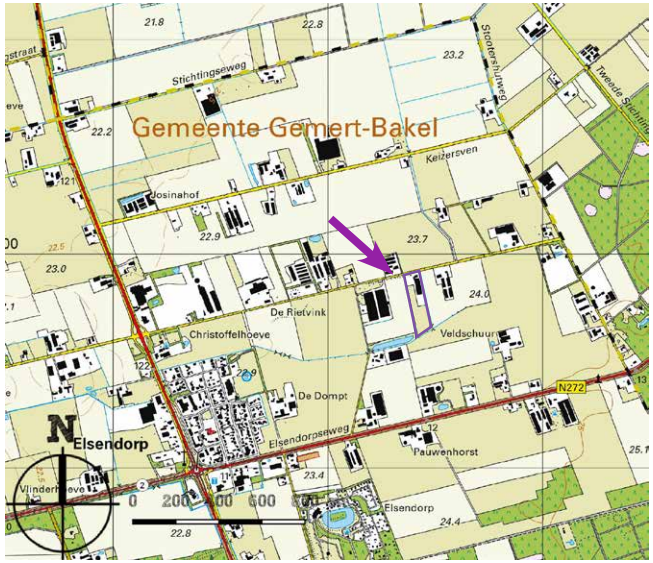
De initiatiefnemer is eigenaar van een (verouderde) kalverhouderij ter plaatse van de locatie Keizersberg 45 te Elsendorp in de gemeente Gemert-Bakel. Daarnaast is de initiatiefnemer tevens eigenaar van 'Bardoel Betonmortel', een betonmortel- en vloerenbedrijf welke momenteel wordt geëxploiteerd vanuit een gehuurd pand in de gemeente Sint-Anthonis.

De kalverhouderij ter plaatse van Keizersberg 45 is sterk verouderd en bovendien bevatten de stallen veel asbesthoudende materialen. Zodoende heeft de initiatiefnemer besloten om de kalverhouderij te staken de verouderde stallen te saneren en zijn betonmortel- en vloerenbedrijf naar deze locatie te verplaatsen.

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' heeft de locatie een agrarische bedrijfsbestemming en is de beoogde situatie niet direct toegestaan. Het doel is het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' ter plaatse van Keizersberg 45 te Elsendorp in de bestemming 'Bedrijf'. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor de wens van de initiatiefnemer mogelijk is mits kan worden voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden. Eén van die voorwaarden zijn een landschappelijke inpassing en kwaliteitstoets landschap voor de locatie. Onderhavig document betreft de motivering hiervan.

1.2 Locatie

Het plangebied bevindt zich op circa 1 kilometer ten noordoosten van de kern Elsendorp in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. De kalverhouderij is gelegen op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Gemert, sectie C, perceelnummers 3328, 3329 en 3577 en hebben een gezamenlijke grootte van circa 21.300 m^2.



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)

Beeld 1. huidige bedrijfswoning aan Keizersberg 45 (bron Google.com)

Beeld 2. huidige kalverschuren en rand met beukenhaag en eiken

2 Landschap

2.1 Huidige situatie

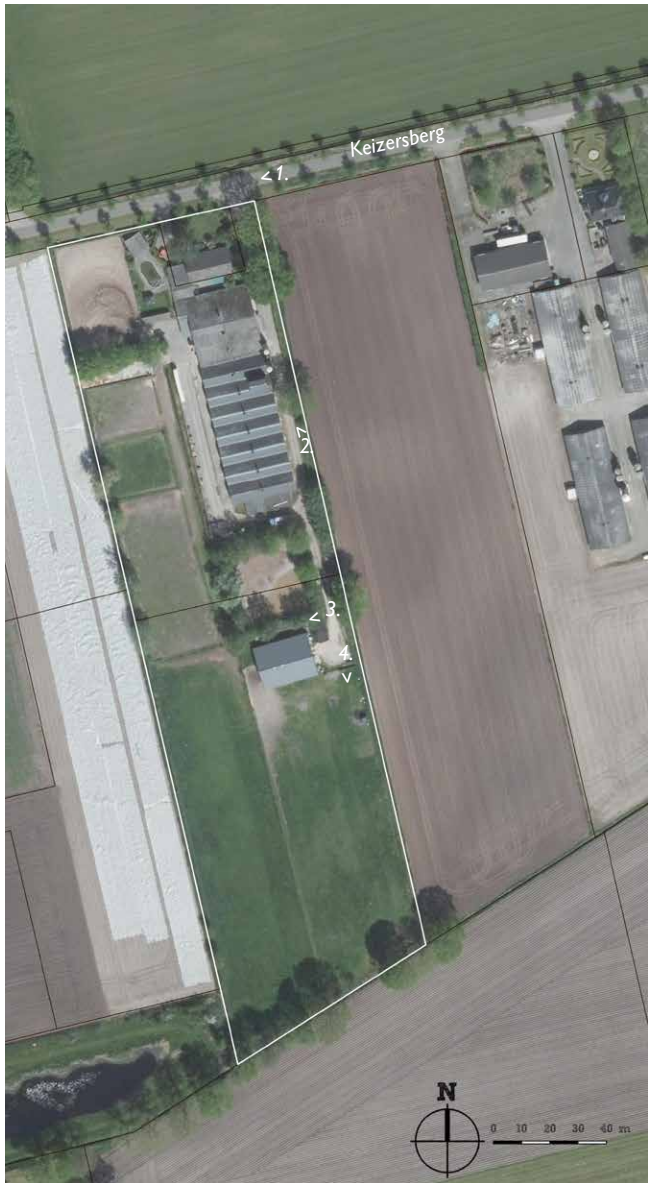
Het plangebied ligt in het buitengebied van Elsendorp in de gemeente Gemert-Bakel. De locatie ligt ten oosten van Elsendorp. Het gebied is voornamelijk omgeven door agrarische gronden. Aan de Keizersberg zijn voornamelijk agrarische bedrijven (veehouderijen) te vinden. Ten zuiden van het perceel is op een afstand van circa 520 meter de N272 gelegen, de verbinding tussen Elsendorp en Gemert.

Elsendorp is een ontginningsdorp in de gemeente Gemert-Bakel. Elsendorp betreft een rationeel verkaveld dorp met rechtlijnige structuren. In feite loopt de hoofdstructuur van oost naar west en van noord naar zuid. De hoofdstructuur wordt gevormd door de Middenpeelweg en de Elsendorpseweg. Deze rechtlijnige structuur is overal in en rondom Elsendorp voelbaar. Zo ook bij de Keizersberg welke vanuit het noorden van Elsendorp in oostelijke richting gaat. De Keizersberg loopt gelijk aan de N272 die ten zuiden van deze weg ligt. De Keizersberg staat dan ook in verbinding met de N277. Tussen deze twee wegen die gelijk aan elkaar lopen, zijn veel landbouwgronden gelegen en wordt de rationale verkaveling ondersteund door landschapselementen zoals lanen, houtsingels en bossages.

De schuren betreffen kalverschuren met daarbij horende mestsilo, sleufsilo en opslagloods voor voer en agrarisch werktuig. Achter op het perceel staat nog een paardenverblijf. De gronden rondom de bebouwing worden voornamelijk gebruikt als weiland voor het houden van de paarden. Op het erf staan enkele grote eiken en is de tuin afgeschermd met beukenhagen.

Beeld 3. bestaand paardenverblijf

Beeld 4. zicht op achterland met bestaande bomen



Plangebied in paars op luchtfoto uit 2017 (bron PDOK) met kadastrale ondergrond. De cijfers geven de locatie weer van de genomen foto's. Deze zijn terug te vinden op pagina 3 en 4.

2.2 Historie landschap

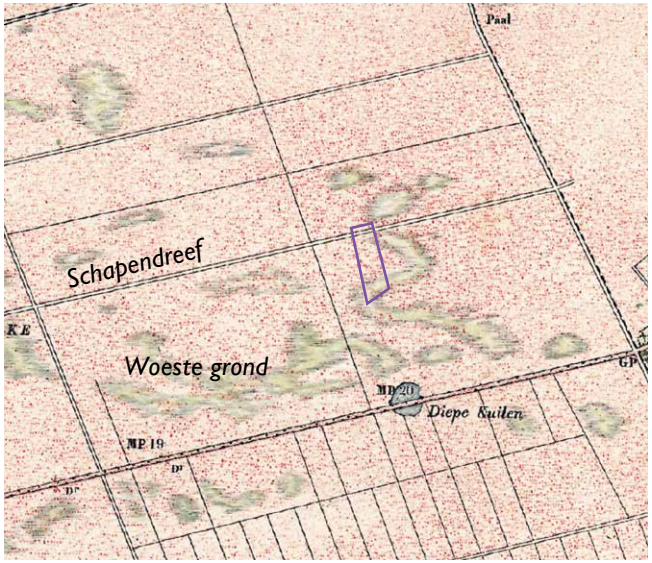
Het plangebied vormt onderdeel van de Groote Peel. Deze gronden waren woest, voedselarm, nat en ontoegankelijk. Pas rond 1900 had men de middelen om deze gronden te ontginnen.

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.

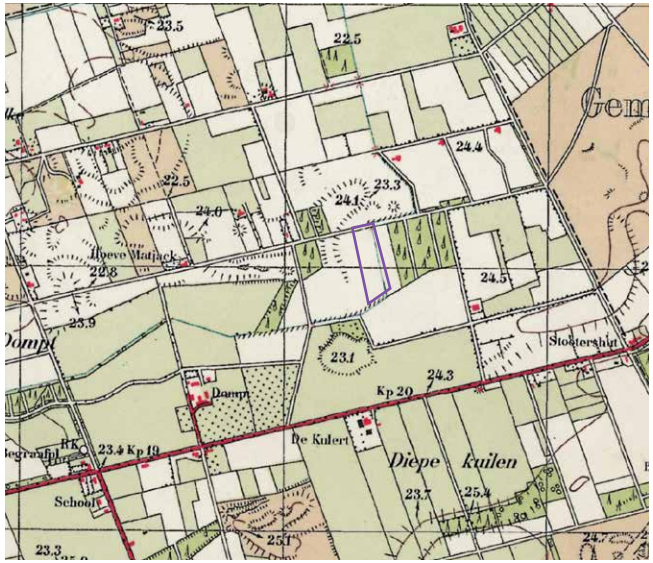
Het landschapskenmerken zijn de rechte lanen met grote bomen, grote blokverkaveling van de ontgonnen gronden en de groene erven rondom de boerderij met hagen, bomen, geriefbosjes en fruitgaarden. De boerenerven lagen relatief ver uit elkaar en waren ruim van opzet.

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.

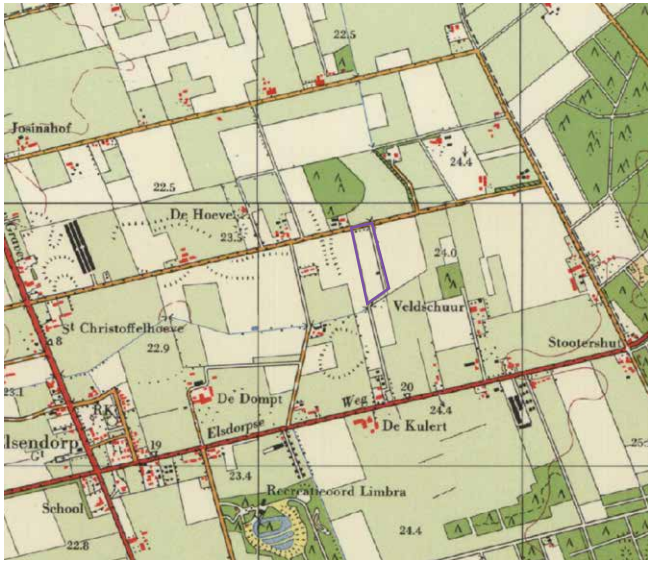
Op perceelniveau nabij ons plangebied zien we vooral in de randen van het erf nog relikwieën van de beplanting van weleer. De grote eiken bomen in de randen zijn waardevol.



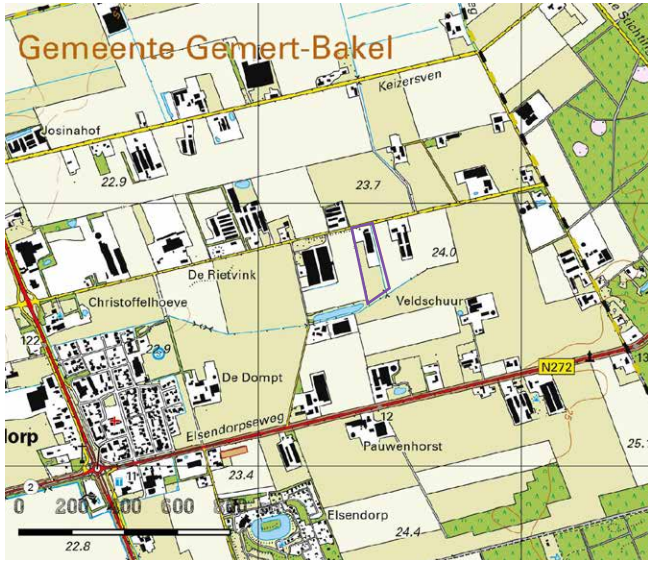
Plangebied historische kaart 1900, plangebied in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1950, plangebied in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1968, plangebied in paars (bron PDOK)



Plangebied topografische kaart 2017, plangebied in paars (bron PDOK)

3 Initiatief

De eigenaar wil zijn betonmortelbedrijf vestigen binnen het plangebied. Hiervoor zullen de stallen en voorzieningen ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering worden gesloopt in ruil voor het bouwen van een loods met een grootte van 700m^2. Achter de nieuwe loods zullen compartimenten worden gemaakt waar grondstoffen (zand, cement en dergelijk) worden opgeslagen. Voor de loods en compartimenten is voldoende manoeuvreerruimte voor vrachtverkeer en auto's met aanhangers.

Het paardenverblijf met voorzieningen achter op het perceel en de bedrijfswoning met bijgebouw en tuin blijven behouden.

Luchtfoto met aanduiding gebouwen (bron Ruimtelijke onderbouwing Reland)

4 Beleid

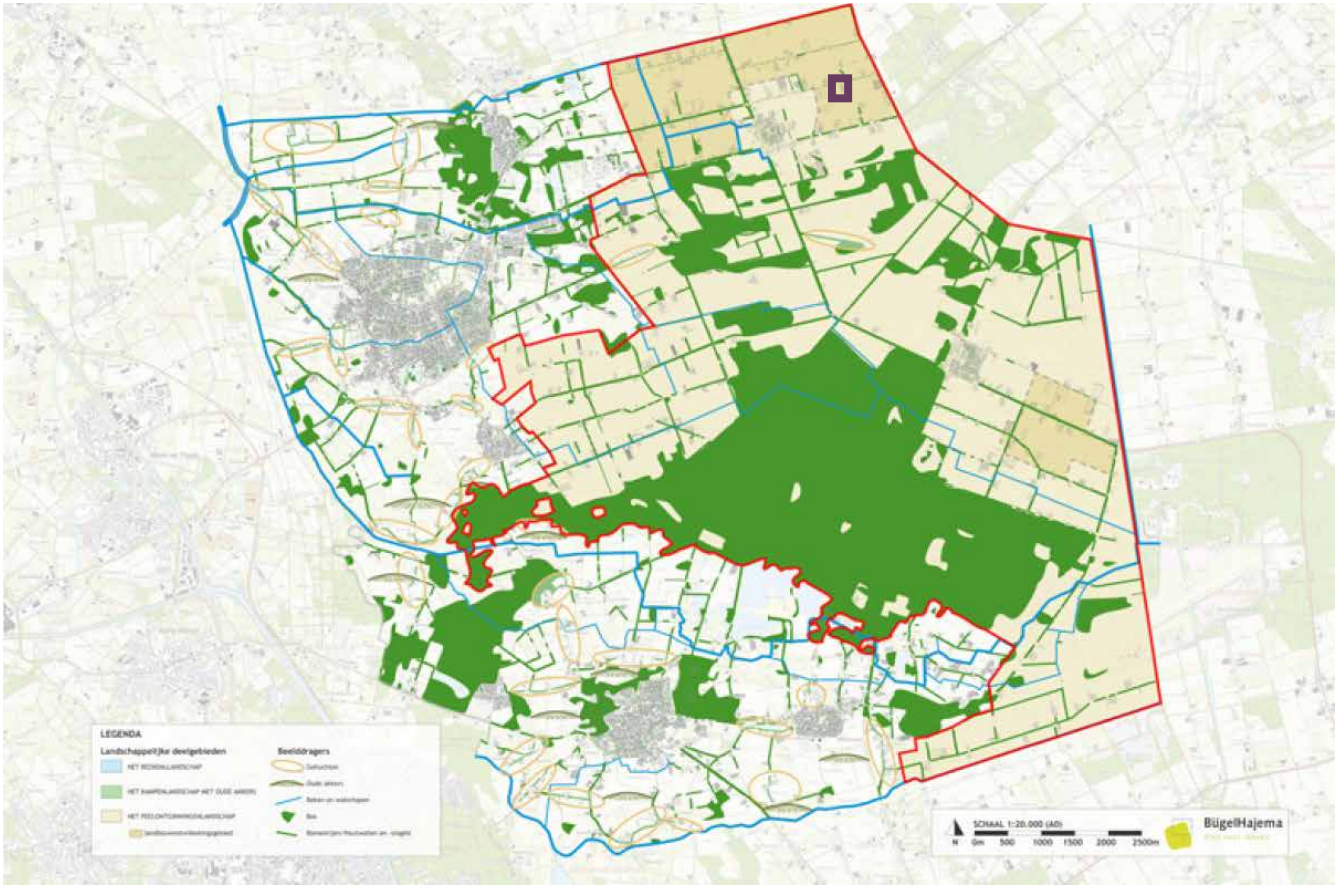
De gemeente Gemert-Bakel heeft een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het buitengebied, te weten: 'Beeldkwaliteitsplan buitengebied gemeente Gemert-Bakel' van oktober 2016. Dit plan is in de basis een toetsingskader voor ontwikkelingen of deze passen binnen de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied, 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.

Het plangebied is onderdeel van het Peelontginningslandschap. De karakteristieken van dit gebied zijn de rechtlijnige verkaveling, die passen bij de functionele ordening van de grootschalige (agrarische) bedrijvigheid. De maat en schaal van de bebouwing en het erf passen bij de weidsheid van dit landschapstype. Een zorgvuldige inpassing van het erf in het landschap dient bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap is van belang, waarbij de weidsheid leidend is.

Een goede landschappelijke inpassing is van belang met inachtneming van drie aspecten:

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?

In de visie op het Peelontginningenlandschap wordt de nadruk gelegd op de kenmerkende weidsheid van het gebied. Dit wordt mede bepaald door de stevige



Uitsnede Peellandschap met locatieaanduiding in paars

erfbeplanting rondom (grootschalige) bebouwing. Hierdoor doet deze geen afbreuk aan de beleving van de rust en ruimte in het landschap. De groenstructuren maken het landschap beleefbaar en rustig. Daarnaast hebben deze structuren een meerwaarde voor ecologie.

Voor de inrichting van het erf biedt het beeldkwaliteitsplan enkele randvoorwaarden. Enkele relevante punten voor het plangebied zijn samengevat:

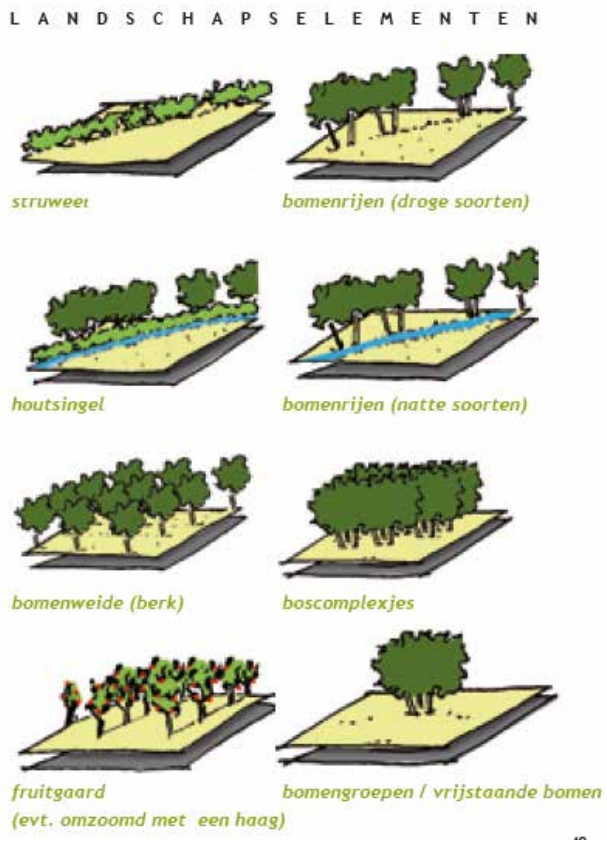
- Stevige erfbeplanting haaks op het ontginningslint.
- Het weidse karakter van het landschap behouden, contrast tussen erf en landschap door groen op het erf versterken.
- Bebouwing is ondergeschikt in het landschap.
- Ordening op het erf met een representatieve voorzijde en daarachter de bedrijfsfuncties.
- Het woongedeelte kent een groene inrichting met typische boerenerf elementen, zoals boomgaard, solitaire bomen en hagen. Het bedrijfsgedeelte is landschappelijk ingepast.
- Gebruik van inheemse materialen en een minimale breedte van 5m voor de landschappelijke elementen rondom kleinschalige bebouwing.

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 veranderen van de bestemming en vervormen van het bestemmingsvlak 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.
Het landschapsplan is gebaseerd op bovenstaand. Zie voor inhoudelijke toelichting hoofdstuk '5 Landschapsplan'.

<u>Kwantitatief</u>
Kwantitatief zal getoetst worden dat er minimaal 20% van de omvang van het bestemmingsvlak aan landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.
Het landschapsplan voldoet ruim aan deze waarde. De nieuwe bestemmingsvlakken zijn bij elkaar 6.145m². De nieuwe landschapselementen hebben bij elkaar een omvang van 1.383m². (zie hoofdstuk '6 Beplantingsplan' voor specificatie) Dit is meer dan de vereiste 20% (1.229m²).



Voorbeelden van gewenste inrichtingselementen

5 Ontwerpplan

5.1 Inrichtingsvoorstel

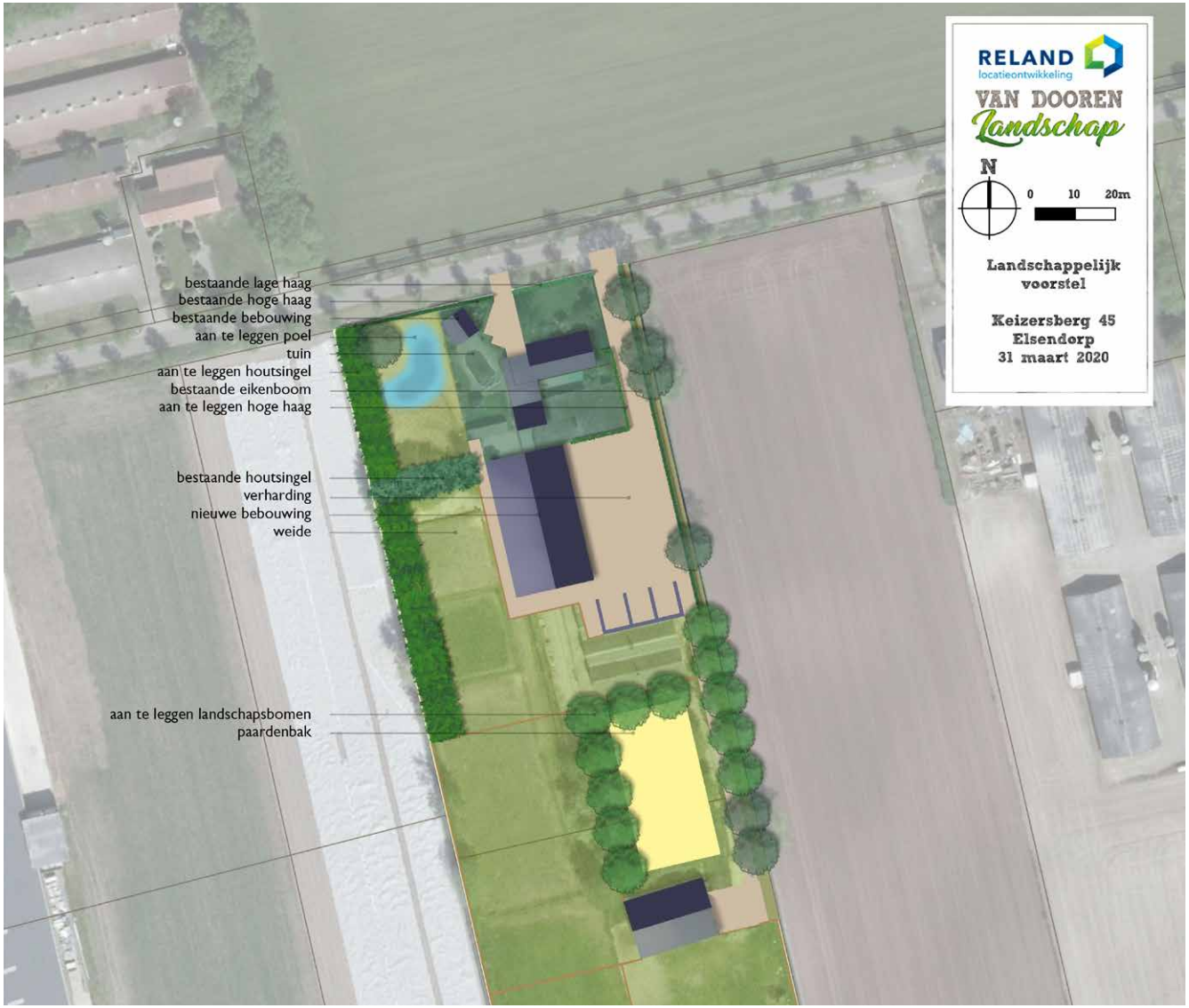
De schuren achter de bedrijfswoning worden verwijderd, waardoor er meer ruimte ontstaat voor een achtertuin. Achter deze tuin ligt de nieuwe bedrijfsruimte met loods en verharding om te manoeuvreren en voor opslag van mineralen.

De tuin en het bedrijfsgedeelte worden gescheiden door een hoge beukenhaag. Via de bestaande bedrijfsinrit wordt het bedrijfsgedeelte benaderd. De bestaande beukenhaag en oude eiken blijven gehandhaafd als geleiding en afscheiding. De bestaande beukenhaag groeit uit tot een hoogte van 1,8m, zodat deze het zicht vanaf de Keizersberg op het bedrijfsgedeelte verzacht.

De loods en compartimenten staan met hun rug naar zuidwesten, om slagregen te minimaliseren en luwte te creëren op het terrein (wegwaaien zand voorkomen). De loods wordt afgeschermd door een houtsingel op de perceelsgrens. Door een bestaande houtsingel ter hoogte van de noordzijde van de loods te behouden is er vanaf de Keizersberg nauwelijks zicht op de nieuwe bebouwing.

Naast de bestaande tuin nabij de Keizersberg ligt een nieuwe poel, waar men het water kan infiltreren van de nieuwe verharding en bebouwing. De poel heeft een flauw talud op het zuiden, waardoor deze een ecologische meerwaarde biedt voor flora en fauna. In de bijlage II is een principeprofiel bijgevoegd en een berekening van de bergingscapaciteit.

Achter het bedrijfsgedeelte blijft het bestaande paardenverblijf gehandhaafd. De paardenbak wordt op termijn verplaatst nabij het paardenverblijf op de plek waar nu de mestsilo ligt. De bak wordt afgezet met landschapsbomen.



Landschappelijke inpassing

De overige gronden wordt ingezaaid met gras en doet dienst als weide voor het houden van paarden.

5.2 Beplantingsplan

Ten aanzien van de beplanting voor de landschappelijke inpassing worden de volgende soorten gebruikt:

Haag hoog

Aanplanten nieuwe haag (54m²)

36m

Aanplant

- Achtertuin aanplanten met groene beuk (Fagus sylvatica) minimaal 100/140. Deze in één rij aanplanten met minimaal 4 planten per meter (144 stuks).

Beheer

- De hoge beukenhaag 2x per jaar scheren tot een maximale hoogte van 1,8m en breedte 0,5m. De hoge haag aan de bedrijfsinritzijde maximaal 1,5m hoog en 0,5m breed en de lage hagen maximaal 0,7m hoog en 0,5m breed.
- Maaisel afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart.

Referentiebeeld houtsingel

Referentiebeeld beukenhaag

Referentiebeeld poel

Houtsingel
100x8m=800m²
Aanplant
Aanplant in verspringend verband 1,5 x 1,5m.
Singel aanplanten met 2- of 3 jarig bosplantsoen (360 stuks) met de volgende soorten:

1. 20%Vuilboom (Rhamnus frangula),
2. 10% Lijsterbes (Sorbus aucuparia)
3. 20% Gelderse roos (Viburnum opulus)
4. 15% Veldesdoorn (Acer campestre)
5. 15% Amerikaanse krent (Amelanchier lamarckii
6. 10% Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)
7. 5% kleinbladige linde (Tilia cordata)
8. 5% berk (Betula pendula)

Beheer

- Minimaal 80% van de oppervlakte van het bosje wordt als hakhout beheerd;
- Het element wordt periodiek afgezet in een cyclus van éénmaal per 6 – 25 jaar;
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de ondergroei en/of de stoven niet schaadt;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element, en als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element;
- 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;
- Het afzetten van het element wordt alleen verricht in de periode tussen 1 oktober en 15 maart. Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid.

Landschapsboom in bomenrij
12 stuks = 363m²
Aanplant
Boom planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten).

- Kleinbladige linde (Tilia cordata) 16-18, 12 stuks

Beheer

- De bomen worden periodiek gesnoeid. Jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar. Bij oudere bomen kan het snoeien zich beperken tot het verwijderen van dood hout;
- Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van het element;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.

Landschapsboom solitair (nabij poel)
1 stuk
Aanplant
Boom planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten).

- Tamme kastanje (Castanea sativa) 16-18, 1 stuks

Beheer

- De boom wordt periodiek gesnoeid. 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;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van het element;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.

Poel
200m²
Aanleg

- Zowel een poel als een klein historisch water is doorgaans een geïsoleerd stilstaand water dat gevoed wordt door grond- en/of regenwater. Een poel mag in verbinding staan met sloten of greppels wanneer sprake is van een natuurlijke eenheid die vrij afwatert. Veenputten mogen in verbinding staan met het slotenstelsel in het gebied.
- De taluds zijn minimaal 1:2 en daar waar de meeste zon op valt (noordzijde) 1:3. of meer

Beheer

- Minimaal de helft van het natte oppervlakte van de poel bestaat in de lente uit open water. Voor behoud van voldoende open water wordt het element periodiek opgeschoond. Incidenteel mag het element in de zomerperiode droogvallen;
- Maximaal 25% van de oeverlengte is begroeid met inheemse bomen en/of struiken;
- Er mogen geen gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen in het element gebruikt worden;
- Er mogen geen vissen of andere dieren (zoals eenden en ganzen) worden uitgezet of gekweekt;
- Slootmaaisel of bagger mag niet verwerkt worden in het element;
- Maai- en schoningswerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 september en 15 oktober.

5.3 Beeldkwaliteit nieuwe bebouwing

Ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing op het erf worden randvoorwaarden gesteld in het Beeldkwaliteitsplan van Gemert-Bakel uit 2016. Om eenheid in het Peellandschap te behouden wil men een goede balans vinden van de bebouwing in samenhang met het landschap.

Onderstaand de randvoorwaarden waar het gebouw aan voldoet:

Verhouding

Het beeldbepalend dakvlak en de goothoogte van de nieuw te bouwen loods moet een verhouding hebben van ongeveer 2:1. De maximale hoogte conform bestemmingsplan voor de nok 11m en goothoogte maximaal 4,5m. Dit is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Door aandacht te besteden aan de vormgeving van het bedrijfsgebouw zal de hoge goothoogte door middel van een dakverlenging worden verlaagd naar 3,5m. Hierdoor kan men toch voldoen aan de gewenste verhouding 2:1 (7m dakvlak / 3,5m gevel).

Materiaal en kleurgebruik

Voor de gevels wordt gebruikt gemaakt van een plint van baksteen in een donker kleurgebruik. De gevels worden afgewerkt met metalen platen met een gedekte tint (zoals donkergroen of antraciet).
De daken zijn antraciet mogelijk in combinatie met zonnepanelen. De windveren en daklijsten worden in een gedekte tint uitgevoerd, passend bij het dakvlak (dus geen wit).

Uitsnede 'verhouding' uit beeldkwaliteitsplan Gemert- Bakel

Bijlage I

Landschapsinvestering Keizersberg 45 te Elsendorp

verandering naar bedrijfsbestemming

d.d. 14 januari 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.

Omschrijving bestemmingen	eenheid	eenheidsprijs	totaalwaarde
Huidige situatie 'Agrarisch Bedrijf'			
Brouwblok	12.700 m²	€ 25,00	€ 317.500,00
TOTAAL	12.700 m²		€ 317.500,00
Nieuwe situatie 'Niet-agrarisch bedrijf'			
Bouwblok	5.825 m²	€ 62,50	€ 364.062,50
Agrarisch bouwblok (paardenverblijf)	320 m²	€ 25,00	€ 8.000,00
Agrarische grond	6.555 m²	€ 5,00	€ 32.775,00
TOTAAL	12.700 m²		€ 364.062,50
Verschil Huidig - Nieuw			**€ 46.562,50**
20% landschappelijke investering			**€ 9.312,50**

Kosten tegenprestatie

omschrijving	eenheid	eenheidsprijs	frequentie in beheer-termijn	totaal
Opruimingswerkzaamheden				
Verwijderen bedrijfsgebouw (asbest)	1.108,00 m²	€ 25,00		€ 27.700,00
Verwijderen mestbassin	700,00 m²	€ 5,00		€ 3.500,00
Verwijderen sleufsilo's	490,00 m²	€ 5,00		€ 2.450,00
Totaal tegenprestatie				***€ 33.650,00***

Conclusie

Bijdrage tegenprestatie	€ 9.312,50
Totaal tegenprestatie door sloop	€ 33.650,00
Verschil	€ 24.337,50-

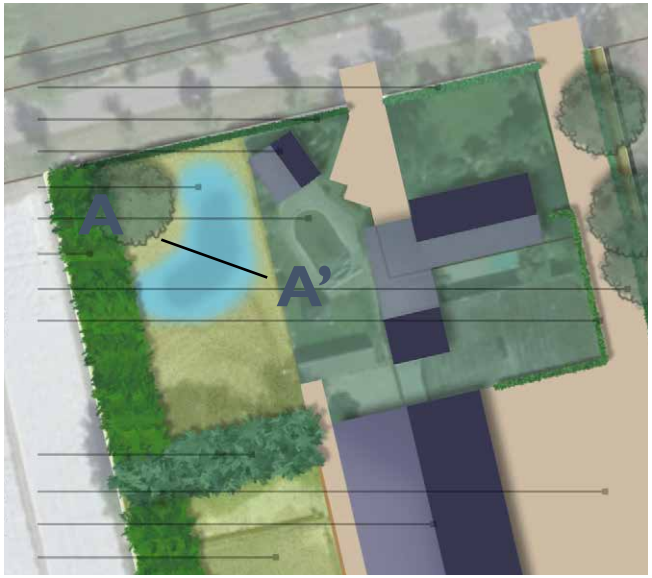
De tegenprestatie, die in het kader van de kwaliteitsverbetering geleverd moet worden, wordt gehaald.

Bijlage I

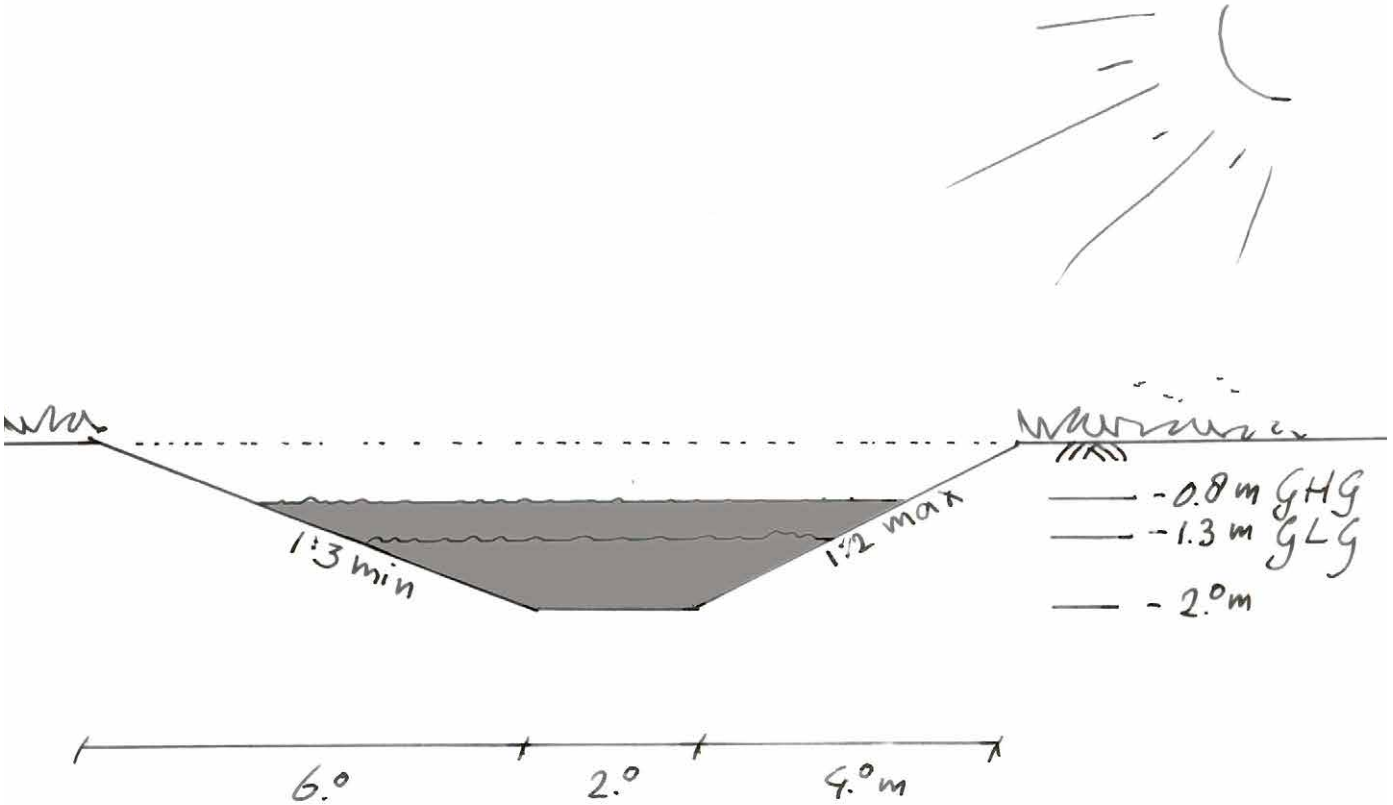
De poel dient als rententie en infiltratie van regenwater wat op daken en verharding valt. Het nevendoel is de ecologische meerwaarde verbeteren van amfibieën.

De retentie en infiltratiecapaciteit is het gedeelte in de poel boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaardespiegel (GHG). Deze capaciteit betreft 74m^3.

De ecologische meerwaarde van de poel wordt vergroot door de zonzijde zo flauw mogelijk te maken. Het talud is 1 staat tot 3 of meer. De overige zijden mogen steiler.



Aanduiding profiel



Principeprofiel poel AA'