



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

DE AA 9 te BOEKEL

Datum rapportage: 27 november 2018

Oprichtgever:
Van Berlo - Kuijpers V.O.F.
De Aa 9
5427 PK Boekel

Opgesteld door:
Agron Advies
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk

AANLEIDING

De initiatiefnemer exploiteert op de locatie De Aa 9 een varkenshouderij die hij voornemens is te beëindigen. De agrarische functie dient te worden gewijzigd naar de functie 'Wonen'. Hiervoor zullen alle bedrijfsgebouwen, behalve de bedrijfswoning, worden gesloopt en zal de bedrijfswoning enkel voor de woonfunctie worden gebruikt. Daarnaast wordt een nieuw bijgebouw opgericht.

Op de locatie is het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' (vastgesteld op 22 februari 2018) van de gemeente Boekel van toepassing. Het perceel heeft hierin de functie 'Agrarisch bedrijf - Veehouderij' met een bouwvlak van 0,57 hectare en is gelegen binnen de zone 'Beekdal met aansluitend open agrarisch landschap'.

De functieverandering kan middels een afwijkingsmogelijkheid in het Omgevingsplan worden bewerkstelligd. Hiertoe dient aan de voorwaarden in deze afwijkingsbevoegdheid te worden voldaan.

Een van de voorwaarden bij de ontwikkeling is dat de locatie landschappelijk wordt ingepast conform de gemeentelijke Beleidsnotitie erfbeplantingen.

Onderhavig rapport vormt de onderbouwing voor de landschappelijke inpassing op de locatie.



Figuur 1: Ligging plangebied

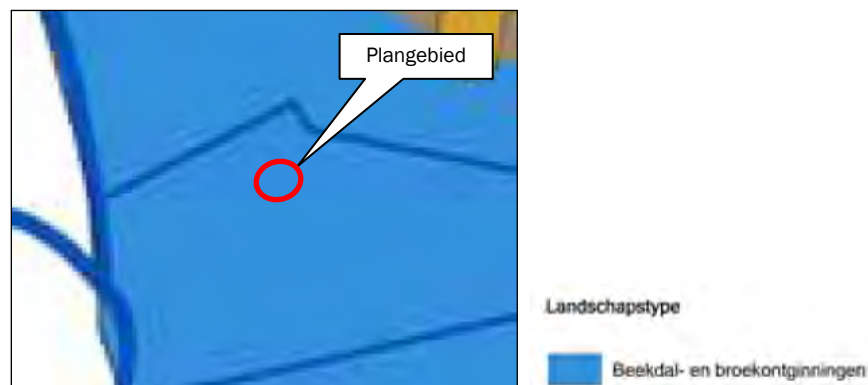
VITAAL BUITENGEBIED BOEKEL

Landschapstype

In februari 2013 heeft de gemeenteraad van Boekel de beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel' vastgesteld. Dit beleid is een verdere uitwerking van de structuurvisie uit 2011. De beleidsvisie gaat uit van ontwikkelingsruimte voor nieuwe (niet per se aan het buitengebied gebonden) functies in het buitengebied, mits dit tot kwaliteitsverbetering van dat buitengebied leidt. Deze meerwaarde of maatschappelijke winst hoeft niet per se in een fysieke vorm, zoals sloop van stallen of erfbeplanting, gerealiseerd te worden.

In de beleidsvisie wordt een aantal deelgebieden/landschapstypen onderscheiden, waarbinnen verschillende visies gelden met betrekking tot ontwikkelingen en bijdragen aan het behoud en herstel van de betreffende karakteristieken.

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'beekdal- en broekontginningen'. (zie volgende figuur).



Figuur 2: Uitsnede 'Visiekaart' 'Vitaal Buitengebied Boekel'

Het beekdallandschap bestaat uit het beekdal van de Aa en het beekdal van De Leijgraaf. Van oudsher kenmerkt het beekdallandschap zich door openheid rondom de beken en het vrijwel onbebouwde karakter. De gronden waren ongeschikt voor huisvesting waardoor er veelal sprake is van graslanden (beweiding voor vee) en extensieve graslanden met verhoogde natuurwaarden. Onder invloed van ontginningen is het beekdal op het grondgebied van de gemeente Boekel zijn kenmerkende openheid en onbebouwde karakter deels verloren.

Het broekontginningenlandschap is ontstaan door ruilverkavelingen. Er is weinig bebouwing aanwezig en de functies beperken zich vooral tot de landbouw. Kenmerkend zijn de oost-west georiënteerde wegen en waterlopen, met haaks daarop de percelen. Vroeger was er sprake van een rijke hoeveelheid houtsingels op de perceelsranden. Dit gaf een kleinschalig karakter aan het gebied. Onder invloed van schaalvergroting zijn vele houtsingels verdwenen en heeft de kleinschaligheid plaats gemaakt voor een relatieve openheid.

Ontwikkelingsruimte beekdal- en broekontginningen

Nieuwe ontwikkelingen die spelen in het Beekdal- en broekontginningenlandschap, dienen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit betekent een goede samenhang tussen bebouwing en landschap. De karakteristieken van dit landschap, het open beekdal, de relatieve openheid en natte karakter bieden potentie voor een mix van functies. Vooral voor (natte) natuurontwikkeling en daaraan gerelateerde functies (zoals recreatieve en biologische functies) biedt dit landschap uitstekende mogelijkheden.

Randvoorwaarde voor ontwikkelingen is het behouden van de openheid in het beekdal van de Aa en de Leijgraaf en de variatie van openheid en kleinschaligheid van de broekontginningen.

Van oudsher was er in het broekontginningenlandschap sprake van een aaneengesloten structuur van houtsingels en bomenrijen (vooral noord-zuid), waarbinnen veel bebouwing kon worden opgevangen. Tegenwoordig zijn deze structuren geïsoleerd in het landschap komen te liggen en heeft kleinschaligheid plaats gemaakt voor meer openheid. De

erven zijn hierdoor zichtbaarder geworden. Met nieuwe ontwikkelingen kan weer aansluiting worden gezocht met de geïsoleerd geraakte landschapselementen (houtsingels en bomenrijen). In het geval van schaalvergroting, dient dit gepaard te gaan met de aanplant van deze structuren, zodat het kleinschalige patroon van het landschap wordt hersteld en versterkt.

In de meer open gronden tussen ontginningslinten (zonder restanten van landschapselementen) is het gewenst de openheid te handhaven. Ditzelfde geldt voor het open beekdallandschap. Het is gewenst dat erven aan het ontginningslint liggen en de openheid zo weinig mogelijk verkleinen.

Ontwerprichtlijnen ten aanzien van landschappelijke inpassing

LANDSCHAPSNIVEAU

- Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behouden en/of versterken van de landschapskarakteristieken:
 - Relatieve openheid, een rationele (stroken)verkaveling,
 - Rechthoekige landschapselementen en het natte karakter.
- Behoud/versterking van openheid rondom waterlopen;
- Zichtbaarheid van waterloop vergroten door begeleiding met wilgen;
- Kansen benutten voor (natte) natuurontwikkeling (bijv. rietkragen).

ERFNIVEAU

1) Geordende inrichting van het erf

Een functionele inrichting van het erf past bij de eigenschappen van het landschap. Een rijk beplant voorerf (woonzone) aan het lint en het bedrijfskavel daarachter. De bedrijfsgebouwen blijven daardoor op afstand van het lint. De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin of boomgaard, hagen en of solitaire (monumentale) bomen. Het bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.

2) Transparante landschappelijke inpassing van het erf

Een goede landschappelijke inpassing van het erf betekent interactie van de bebouwing met het landschap. De bebouwing mag gezien worden, maar dient niet beeldbepalend te zijn. Een bomenrij of houtsingel haaks op het ontginningslint (veelal de lange zijde van het erf), kan al voldoende zijn.

UITWERKING LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

In totaal dient op basis van de Beleidsnotitie erfbeplantingen een oppervlakte van 20% van de totale omvang van het functievlak (1.790 m²) te worden beplant. Voor onderhavige situatie betekent dit dat circa $1.790 * 0,2 = 360$ m² aan erfbeplanting aanwezig dient te zijn.

Het plangebied is gelegen op de grens van het beekdallandschap en de broekontginningen.

Ten opzichte van de huidige situatie neemt de oppervlakte bebouwing sterk af; de oude varkensstallen worden gesloopt. Het nieuwe bijgebouw bij de woning steekt minder ver het landschap in dan de huidige bebouwing (zie volgende figuur)



De nieuwe situatie sluit beter aan bij de karakteristieke kenmerken van het beekdal- broekontginningenlandschap (openheid, rechtlijnige landschappelijke

elementen). Door naast de bestaande gebouwen ook de bestaande beplanting rondom de varkensstallen te verwijderen, wordt aan de openheid een impuls gegeven. De bestaande singels zouden immers losse, op zichzelfstaande elementen worden die geen relatie meer hebben met de (nieuwe) bebouwing.

Het nieuwe bijgebouw wordt gecamoufleerd door een singel van struweelbeplanting van circa 6-7 meter breed (totale oppervlakte circa 400 m²).

Daarnaast wordt aan de westzijde van de bestaande en te handhaven bedrijfswoning struweelbeplanting aangebracht met eenzelfde breedte van 6-7 meter (oppervlakte 100 m²).

In de struweelbeplanting wordt een negental eiken geplant. Deze boomsoort past binnen het broekontginningenlandschap en de daar reeds voorkomende soorten.

Door het aanbrengen van deze rechtlijnige elementen worden voor het broekontginningenlandschap karakteristieke houtsingels weer teruggebracht.

De oostzijde wordt niet ingeplant, enerzijds om het zicht vanuit de woning op het achterliggende gebied te houden (zoals in de huidige situatie reeds het geval is), anderzijds omdat deze zijde grenst aan de naastgelegen veehouderijlocatie en inpassing hier geen toegevoegde waarde heeft. Ook blijft de zichtlijn vanaf De Aa richting het noordelijke open gebied hierdoor behouden.

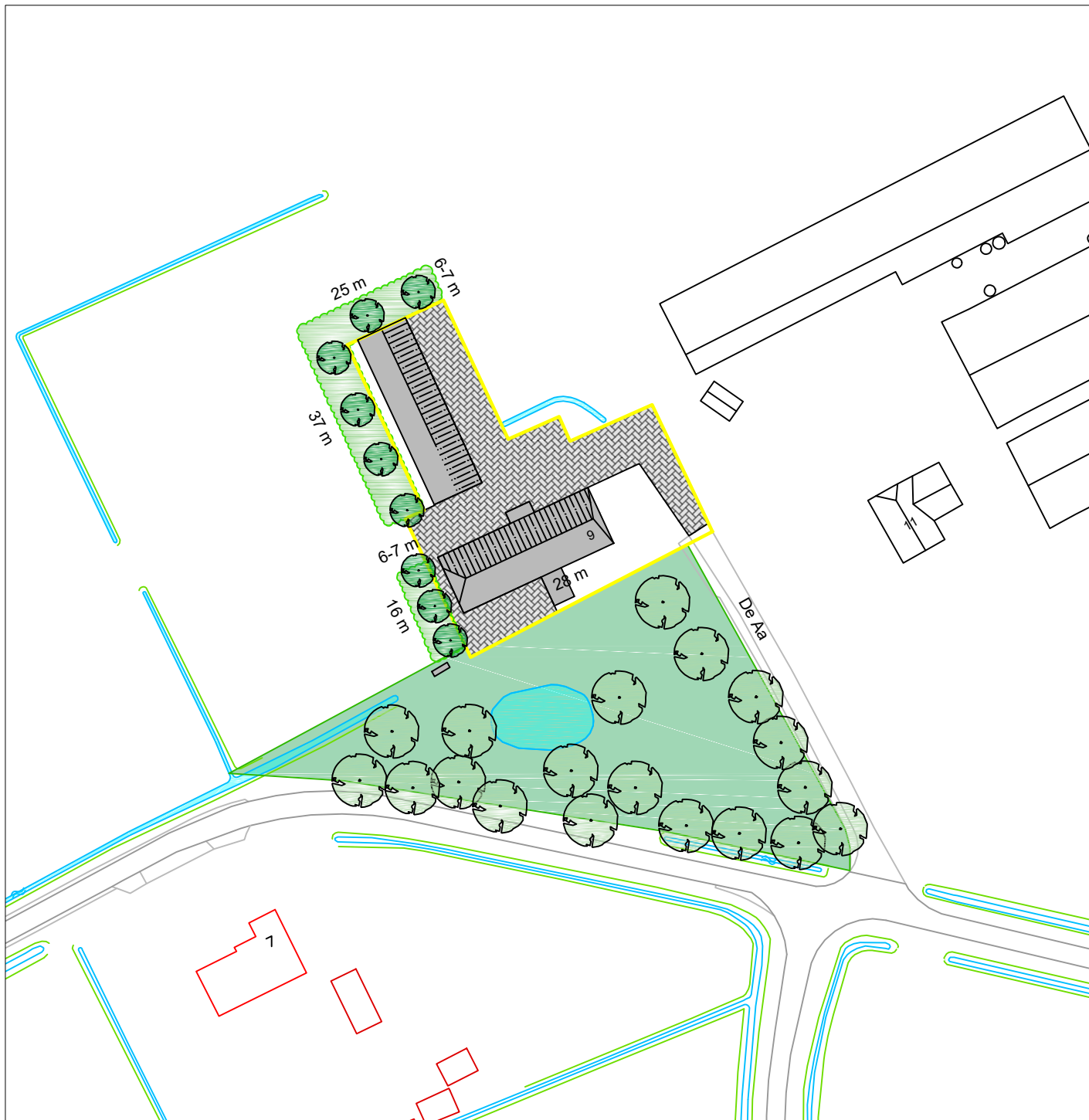
In totaal bedraagt de oppervlakte aan te brengen beplanting circa 500 m², waarmee wordt voldaan aan de minimale beplantingseis van 20% van de omvang van het nieuwe functievlak.

Ten zuiden van de bedrijfswoning is reeds een oppervlakte van circa 2.700 m² aan groen ingericht. Deze spies blijft in de beoogde situatie gehandhaafd.



De beplanting sluit aan bij de aanwezige landschapstructuren en beplantingssoorten in de omgeving.

ASSORTIMENTSLIJST



| Aantal | Nederlandse naam | Latijnse naam | Maat | Bijzonderheden |
|---|------------------|---------------------------|--------|--|
| Bomen | | | | |
| 9 st. | Zomereik | <i>Quercus robur</i> | 14-16 | Geplant in de struweelbeplanting Onderhoud: <ul style="list-style-type: none"> • Snoeien voorjaar indien noodzakelijk |
| Struweelbeplanting (500 m²) (landschapselement) | | | | |
| 60 st. | Veldesdoorn | <i>Acer campestre</i> | 80/100 | Beplantingswijze: <ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 4 rijen breed • Plantverband: 1,25 x 1,25 meter • 3-jarig plantmateriaal Onderhoud: 1 x per jaar snoeien indien noodzakelijk |
| 60 st. | Gelderse roos | <i>Viburnum opulus</i> | 80/100 | |
| 60 st. | Gele kornoelje | <i>Cornus mas</i> | 80/100 | |
| 60 st. | Hondsroos | <i>Rosa canina</i> | 80/100 | |
| 60 st. | Mispel | <i>Mespilus germanica</i> | 80/100 | |





LEGENDA

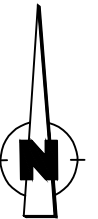
-  Beoogd functievlak 'Wonen' (1.790 m²)
-  Beoogd functievlak 'Groen' (2.700 m²)

BESTAANDE BEPLANTING

-  Bestaande bomen
-  Bestaande beplanting

NIEUWE BEPLANTING

-  Nieuwe bomen (Zomereik; 9 stuks)
-  Struweelbeplanting (500 m²)



| | | |
|---|---|---|
|  | Agron Advies Koppelstraat 95 5741 GB Beek en Donk Tel.: 0492 347 761 Fax.: 0492 347 754 | proj. leider: KW getekend: KW |
| | Landschappelijk inpassingsplan De Aa 9 te Boekel | schaal: 1:500 datum: 27-11-2018 gewijzigd: - formaat: A4 werk nr.: BERLO01.R001 |