



RUIMTE VOOR DE MORGENS **RUIMTE BOEKEL**

RELAND
locatieontwikkeling



VAN DOOREN
Landschap

**STEDENBOUWKUNDIG
EN LANDSCHAPPELIJK
VOORSTEL**

10 DECEMBER 2019

COLOFON

Titel document:

Ruimte voor Ruimte De Morgens Boekel

Datum:

10 december 2019

Status:

Inrichtingsvoorstel

Formaat:

Enkelzijdig liggend A4

Projectlocatie:

De Morgens ongenummerd (naast nummer 8)

5427 PN Boekel

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap

Derpt 15

4576 VW Vorstenbosch

T: 06-26949922

M: Marcel@VanDoorenLandschap.nl

VAN DOOREN
Landschap

Reland

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

T: 085-0431949

M: info@Reland.nl

www.Reland.nl

RELAND 
locatieontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
1.3 Leeswijzer	3
2 Landschap	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Historie landschap	5
2.3 Analyse bestaand erf en omgeving	6
2.4 Visie gemeente	7
3 Ontwerpplan	9
3.1 Inrichtingsvoorstel	9
3.2 Beplantingsplan	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers zijn voornemens om in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeeling een woning te realiseren op het perceel naast woning aan De Morgens nummer 8. De initiatiefnemers hebben de gemeente Boekel gevraagd medewerking te verlenen aan dit initiatief. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel heeft vervolgens besloten medewerking te verlenen onder de voorwaarde dat een gedeelte van het perceel waar De Morgens 8 op gelegen is wordt betrokken bij het planperceel, zodat deze een minimale breedte van 25 meter krijgt.

Het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimte woning kan alleen via een nieuw bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient dan ook een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Onderliggend document betreft de landschappelijke inpassing, die als onderdeel dient voor de ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt het plan toegelicht, gemotiveerd en onderbouwd.

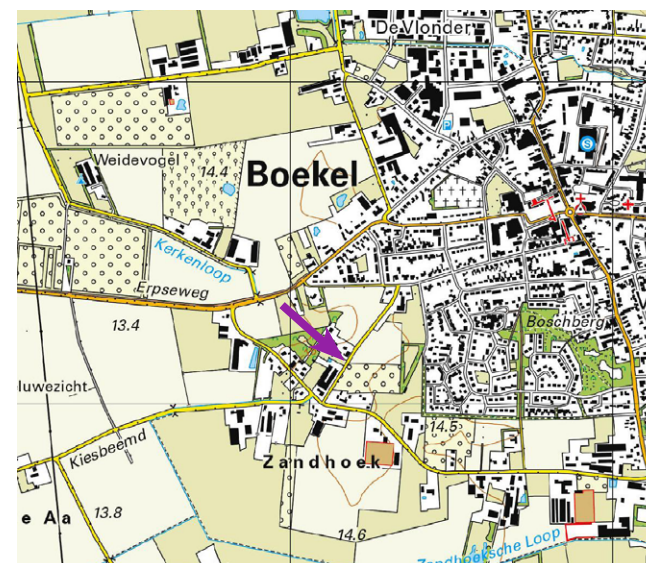
1.2 Locatie

Het plangebied betreft het perceel aan De Morgens ongenummerd (naast 8) te Boekel en een strook (breedte 5-6 meter) van het perceel waar De Morgens 8 op gelegen is. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Boekel, sectie N, perceelnummers 1031 en 33. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.180 m².

1.3 Leeswijzer

Het plangebied en omgeving wordt geanalyseerd in hoofdstuk 2. Aan de hand van een beschrijving en beelden is de huidige situatie geïnventariseerd in hoofdstuk 2.1. In een analyse van de historische situatie worden de karakteristieke landschapselementen beschreven (hoofdstuk 2.2). Aan de hand van deze twee gegevens is het mogelijk de huidige situatie te beoordelen in kwaliteiten en kansen voor de inrichting (hoofdstuk 2.3). Hoofdstuk 2.4 biedt een beschrijving van het gemeentelijke beleid, waarin in hoofdlijn de gemeentelijke visie voor de locatie wordt aangegeven.

De kansen en kwaliteiten uit hoofdstuk 2.3, de gemeentelijke visie en de wensen van de opdrachtgever vormen de input voor de stedenbouwkundige positionering van nieuwe gebouwen. (hoofdstuk 3.1). De stedenbouwkundige opzet wordt ondersteund door een landschappelijke inpassing. De beplanting uit de landschappelijke inpassing is uiteengezet in hoofdstuk 3.2



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



Beeld 1. huidige woning aan De Morgens 8 te Boekel (bron Google.com)

2 Landschap

2.1 Huidige situatie

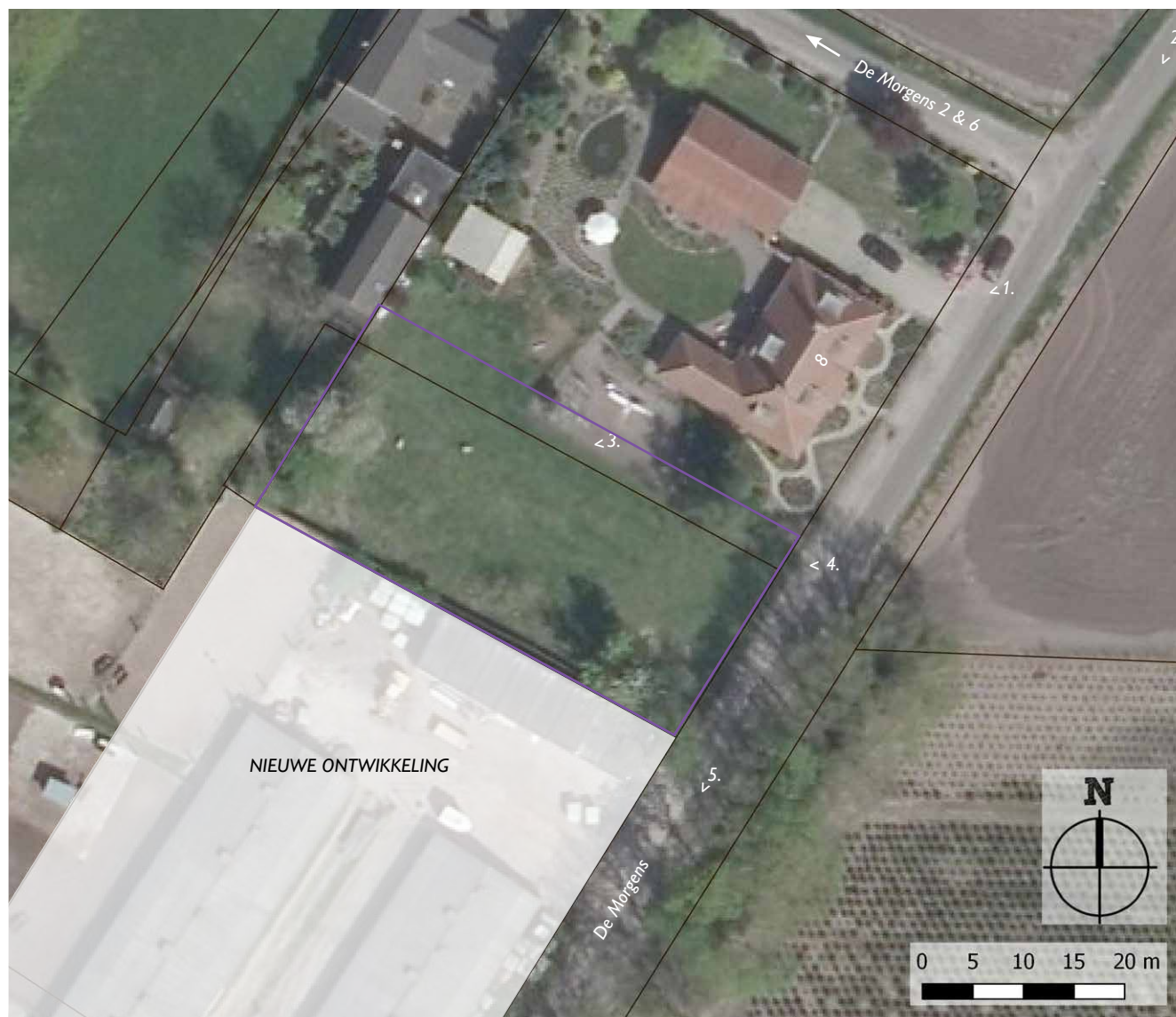
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Boekel, op circa 300 meter ten zuidwesten van de kern Boekel en vormt onderdeel van het buurtschap Zandhoek.

De Morgens heeft een landelijk en redelijk open karakter. Aan de Morgens zijn met name burgerwoningen gelegen en een aantal agrarische percelen ten behoeve van maïsteelt, grasland en/of boomteelt. Direct naast het plangebied is men bezig met de bouw van drie Ruimte-voor- Ruimtewoningen.

De straat heeft een landelijke uitstraling door en relatief smalle rijbaan met aan weerszijde een smalle berm zonder laanbomen. Ter hoogte van het plangebied wordt de straat aan de oostzijde begeleid door een houtsingel. Deze loopt 125m door tot aan het kruispunt De Morgens - Zandhoek.

Binnen het plangebied ligt een schapenweide en een deel tuin wat bij de woning van De Morgens 8 hoort. In de tuin staat een berkenboom (25jaar oud) en in de schapenweide staan enkele bomen, waaronder kersen en kastanjes.

Het plangebied grenst aan de achterzijde met een dierenweide van de burens.



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

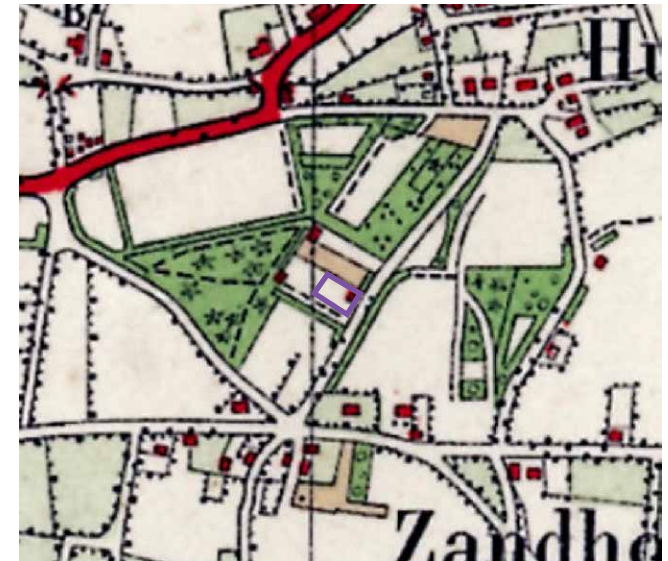
2.2 Historie landschap

Het landschap rondom het plangebied wordt alle lange tijd getypeerd door agrarische activiteiten. Op de kaart van rond 1900 kunnen we aflezen dat er diverse agrarische buurtschappen liggen in een gebied omgeven door akkercomplexen en bossages. De zandwegen waren beplant met houtsingels en bomen. De houtsingel ten oosten van De Morgens lag hier al rond 1900.

De erven rondom de boerderijen werden afgeschermd door hagen en bomen. Op de erven stonden diverse fruit- en vruchtbomen.

Het plangebied vormt zoals gezegd onderdeel van buurtschap Zandhoek. Ten noorden van dit buurtschap lag het buurtschap Huifke. Deze is inmiddels onderdeel geworden van de kern Boekel.

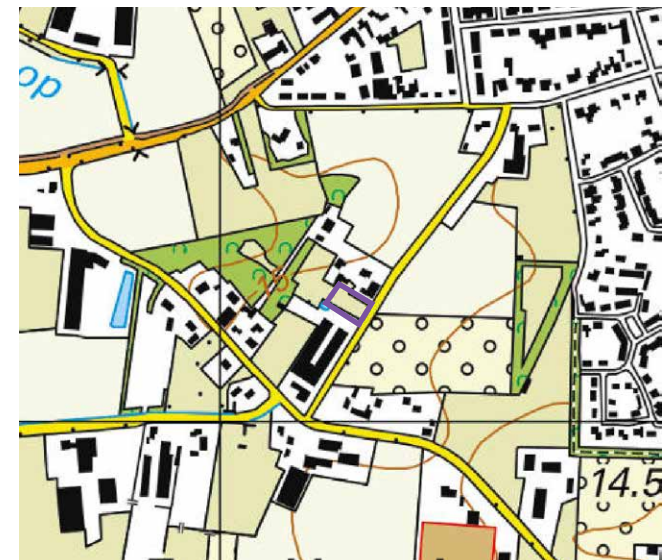
Door de jaren heen zijn veel landschapselementen verdwenen en is de bebouwing toegenomen. De kern Boekel vormt nu de stedelijke rand en De Morgens is de overgang van deze rand naar het landelijke gebied.



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



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



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

2.3 Analyse bestaand erf en omgeving

In hoofdstuk 2.1 is de huidige situatie geïnventariseerd en beschreven. In dit hoofdstuk zijn de bestaande kwaliteiten en kansen beschreven van het plangebied.

De akkergronden tussen de kern Boekel en buurtschap Zandhoek geven het landelijke karakter aan De Morgens. De smalle rijbaan met bermen geeft de passant het gevoel van het oude zandpad weleer naar het buitengebied. De woning aan het adres De Morgens 8 vormt de eerste zichtbare woning vanuit de kern.

Deze woning heeft een eigen karakter door de wit geschilderde muren, oranje dakpannen en verschillende detailleringen, zoals dakkapellen, luiken en dergelijke.

Binnen het plangebied staan verschillende bomen. De berkenboom staat in de tuin van nummer 8. Deze is naar schatting 25 jaar oud en vormt geen onderdeel van een groter geheel. In de zuidelijke punt van de schapenweide staan een drietal bomen, waaronder 2 kastanjes en een kers. Deze zijn allen in slechte staat, vermoedelijk door ziekte en droogte. Achter op het perceel staat een markante kersenboom. Deze staat ruim op de kavel en is in gezonde staat.

Naast het perceel is men aan het bouwen. Dit is een Ruimte-voor-Ruimteontwikkeling. We gaan ervan uit dat de ontwikkeling wordt uitgevoerd conform de landschappelijke inpassing, zoals opgesteld door Borgo Tuinen Landschapsarchitectuur van januari 2018.



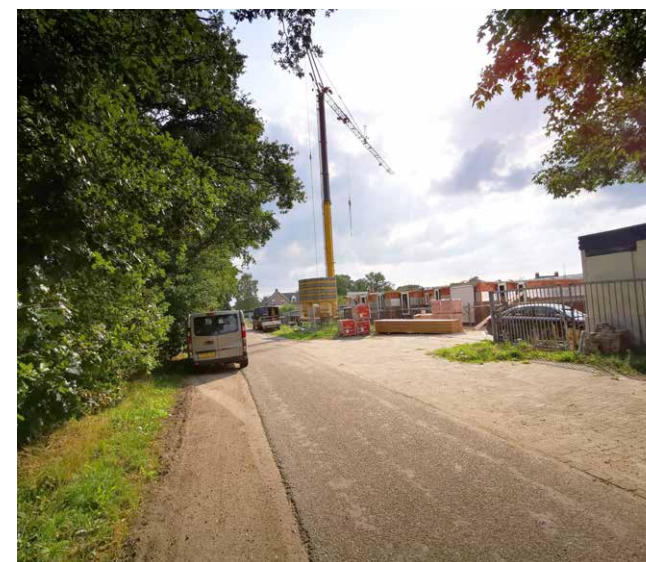
Beeld 2. De Morgens vanuit kern Boekel



Beeld 3. achterzijde plangebied met markante Prunus (kers)



Beeld 4. voorzijde plangebied met berkenboom



Beeld 8. De Morgens ter hoogte van nieuwbouw

2.4 Visie gemeente

Vitaal Buitengebied Boekel

In februari 2013 is de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel – Kwaliteitsgids vastgesteld. Hierin staat de strategie van de gemeente beschreven voor toekomstige ontwikkelingen, die zijn gericht op het versterken van de kernkwaliteiten van Boekel. In de Gemeente Boekel worden drie landschapstypen en 17 buurtschappen onderscheiden. Het plangebied valt onder het landschapstype “Kampenlandschap met enken” en het buurtschap Zandhoek-Kiesbeemd.

Het kampenlandschap met enken is een kleinschalig landschap met een mix van functies. Men zet in op het behouden en versterken van de kleinschaligheid en het openhouden van enkele karakteristieke enken.

Ontwikkelingen in en rondom het buurtschap Zandhoek-Kiesbeemd hebben geleid tot een verstoorde samenhang tussen historische lijnen, openheid van de enken en de bebouwing. Het buurtschap heeft behoefte aan een sterkere samenhang tussen de bebouwing en het landschap. Van oudsher liggen de erven aan de rand van de open enken. Nieuwe ontwikkelingsruimte wordt uitsluitend geboden om de beeldbepalende bebouwing een robuuste groene achtergrond te geven. Dit levert ook een kwaliteitswinst op voor de open enken, die begeleid worden door een groene rand.

In het centrum van het bebouwingscluster wordt gestreefd naar een kleinschaliger karakter. Tussen de wegen Zandhoek en Kiesbeemd bestaat de potentie om oude historische structuren te herstellen. De nieuwe structuur kan zorgen voor een fraaie afronding van het buurtschap richting het open landschap. Met de ontwikkelingsruimte wordt ingezet op meer samenhang binnen het buurtschap, waardoor het zich kan onderscheiden van de kern Boekel.

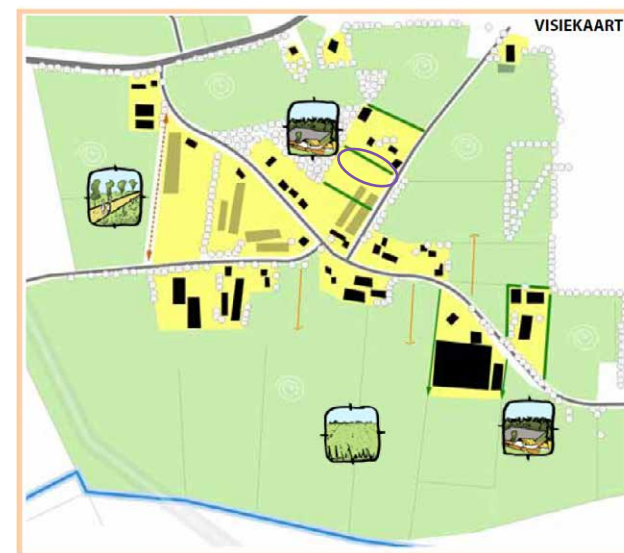
Op de visiekaart van het buurtschap is de planlocatie aangeduid als ‘Ruimte voor ontwikkeling – gecombineerd met kwaliteitsverbetering’. Daarnaast wordt er aangegeven dat de gemeente hier de wens van een landschapselement heeft welke het kleinschalige karakter van het buurtschap moet versterken.

Notitie erfbeplantingen

De Beleidsnotitie erfbeplantingen (26 mei 2011) is door de gemeente Boekel vastgesteld om de nadelige invloed van ruimtelijke ontwikkelingen op het landschap te beperken en de kwaliteit van het landschap te behouden en te verbeteren. In de regel is een erfbeplantingsplan verplicht als er sprake is van een ontwikkeling in het buitengebied.

Het erfbeplantingsplan heeft tot doel om de ruimtelijke ontwikkeling een verhoogde kwaliteit te geven in het buitengebied. Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren zal het erfbeplantingsplan ook van voldoende kwaliteit moeten zijn. Daartoe zijn de volgende kwaliteitseisen van toepassing:

- Inhaken op de gewenste kleinschaligheid door toepassing van vele verschillende beplantingselementen.
- Zorgen voor rijk beplante erven, zonder de verkoopbaarheid te belemmeren. - Behoud van uitzicht en toch voldoende privacy bieden.
- Beplanting afgestemd op omgevingskenmerken
- Gebruik maken van inheems en streekeigen plantmateriaal.
- De realiseren erfbeplanting heeft een minimale omvang van 20% van de oppervlakte van het uiteindelijke bouwblok (940m²) van de voorgestane ontwikkeling (voor deze ontwikkeling geldt een omvang van 188m²).



Uitsnede Visiekaart buurtschap Zandhoek-Kiesbeemd (planlocatie paars)

	Ruimte voor ontwikkeling gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering
	Onbebouwde ruimte waardevolle onbebouwde ruimte voor afwisselend beeld van open en besloten ruimten
	Waardevolle openheid behoud van waardevolle open landschap
	Waardevolle alchlijnen behoud relatie (interactie) buurtschap <-> landschap
	Landschapselementen versterking kleinschalige karakter buurtschap
	Landschapselementen versterking van landschaps- of verkeerspatroon
	Kwaliteitsverbetering waterloop versterken van de kwaliteiten van de waterlopen, als structurendragers van het buitengebied
	Toekomstige randweg tracé van de toekomstige randweg ten westen van de kern Boekel
	Hestel van historische structuren

De totale oppervlakte van de erfbepanting is meer dan 188m² (zie oppervlakteberekening beplantingsplan pagina 11). Hiermee voldoet deze aan de minimale omvang van 20% van de oppervlakte van het uiteindelijke bouwblok van de voorgestelde ontwikkeling.

Beleidsregel Ruimte voor Ruimte woningen

In Februari 2017 is de beleidsregel Ruimte voor Ruimte woningen vastgesteld als aanvulling op de structuurvisie van de gemeente Boekel. Hierin geeft zij richting aan de vraag: 'onder welke voorwaarden kunnen woningen worden toegevoegd aan het buitengebied?' Dit heeft met name betrekking op de woningen die voortkomen uit de provinciale beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte'.

Het Omgevingsplan bepaalt dat woningen in principe niet groter mogen zijn dan 600 m³. Het bijhorende bijgebouw bij een woning mag niet groter zijn dan 100 m². Initiatiefnemer wil graag zijn woning vergoten. Hiervoor zal een forfaitaire bijdrage in kwaliteitsverbetering van het landschap geleverd moeten worden op basis van Vitaal Buitengebied Boekel.

Binnen zijn woonkavel heeft hij ruimte om extra landschappelijke kwaliteit te bieden naast zijn maximale inspanning voor de erfbepanting. Hiermee kan hij 173m² natuur ontwikkelen op eigen grond.

3 Ontwerpplan

3.1 Inrichtingsvoorstel

De positie van de nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoning wordt gelegitimeerd in de stedenbouwkundige opzet. Daarin worden uitgangspunten voor de nieuwe woning met het bijgebouw en de inrit vastgelegd. Met de landschappelijke inpassing wordt de stedenbouwkundige opzet ingepast in zijn omgeving.

Stedenbouwkundige opzet

De woningen (inclusief de nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoningen) aan De Morgens staan op gemiddeld 8m van de rijbaan. De nieuw te bouwen woning naast huisnummer 8 komt in dezelfde rooilijn te liggen als de burens.

De nieuwe woning en het bijgebouw liggen binnen het bouwvlak. De woning is in bouwvolume 1 laag met kap. Het bijgebouw staat minimaal 5m achter de voorgevel ten noorden van de hoofdwoning. Hierdoor ontstaat achter de woning een warme hoek voor een mogelijk terras in de avondzon.

De architectuur van de woning en het bijgebouw zijn eigentijds en landelijk. Het bijgebouw is ondergeschikt aan de hoofdwoning. De materialen zijn sober en natuurlijk, zoals donkere rood-bruine baksteen in combinatie met houten details en elementen. Het dak bestaat uit gesmoorde pannen.



Stedenbouwkundig ontwerp en landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing sluit aan bij de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling ten zuiden van het plangebied. Voor het gemak is deze tekening toegevoegd aan de landschappelijke inpassing.

De kleinschaligheid wordt versterkt door de grenzen van het plangebied aan te zetten met hagen en plantsoen. Op markante plekken komen enkele solitaire bomen.

De erf scheiding van de voortuin wordt gemarkeerd door een lage beukenhaag. Ten noorden van inrit komt een markante solitaire boom, een grootbladige linde. De bestaande berk kan niet worden gehandhaafd in verband met de aanleg van de inrit op deze plek.

In het verlengde van de lage beukenhaag komt op de erfafscheiding met de buren een hoge beukenhaag. Hierdoor wordt ieders privacy gewaarborgd. De erfafscheiding aan de zuidzijde van het plangebied wordt aangeplant door de buren. Dit betreft een haagbeukenhaag. Aangezien deze het blad verliest in de winter, is om privacy overweging gekozen voor een andere soort haag aan de noordzijde.

Achter op het kavel komt een nieuwe houtsingel, waarin de bestaande kers blijft gehandhaafd. Voor de houtsingel ligt een greppel ten gunste van waterinfiltratie wat op daken en verharding valt.

Om het nieuwe bijgebouw van de buren enigszins af te schermen vanuit de nieuwe woning wordt een nieuwe kers gepland voor de schuur.

De totale oppervlakte van de erfbeplanting is 188m². Hiermee voldoet deze aan de minimale omvang van 20% van de oppervlakte van het uiteindelijke bouwblok van de voorgestane ontwikkeling.



Referentiebeeld eigentijdse architectuur



Referentiebeeld lage beukenhaag



Referentiebeeld houtsingel



Referentiebeeld kers

3.2 Bepantingsplan

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

Haag laag

$33 \times 1,0 = 33m^2$

Aanplant

- Voortuin aanplanten met groene beuk (*Fagus sylvatica*) minimaal 80/100. Deze in één rij aanplanten met minimaal 5 planten per meter (165 stuks).

Beheer

- De lage beukenhaag 2x per jaar scheren tot een maximale hoogte van 1m en breedte 0,5m.
- Maaisel afvoeren.

Haag hoog

$28 \times 1,0 = 28m^2$

Aanplant

- Achtertuin aanplanten met groene beuk (*Fagus sylvatica*) minimaal 140/160. Deze in één rij aanplanten met minimaal 4 planten per meter (144 stuks).

Beheer

- De lage beukenhaag 2x per jaar scheren tot een maximale hoogte van 2,0m en breedte van 1,0m.
- Maaisel afvoeren.

Houtsingel

$25 \times 8 = 200m^2$

Aanplant

- Singel aanplanten met 2- of 3 jarig bosplantsoen (128 stuks) met de volgende soorten:
 1. 25% Vuilboom (*Rhamnus frangula*),
 2. 10% Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*)
 3. 25% Gelderse roos (*Viburnum opulus*)
 4. 15% Veldesdoorn (*Acer campestre*)
 5. 15% Amerikaanse krent (*Amelanchier lamarckii*)
 6. 10% Eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*)
- Aanplant in verspringend verband 1,25 x 1,25m
- Bestaande kers handhaven.
- In de houtsingel 1 grote boomvormer toevoegen:
 1. Ruwe berk (*Betula pendula*) 14/16, 1 stuk

Beheer

- Beheren als hakhout (kappen tot net boven de stambasis), waarbij per 100m element maximaal 10 overstaanders gehandhaafd mogen worden.
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt.
- De kers en berk moeten gehandhaafd blijven en kunnen uitgroeien tot bomen. Onderhoudssnoei aan bomen toegestaan.
- Snoeiwerkzaamheden in beginsel uitvoeren in de periode tussen 1 november en 15 maart. Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaatsvinden.

Landschapsboom

$2 \times 25m^2 = 50m^2$ (conform handreiking STIKA)

Aanplant

Boom planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten).

- Hollandse linde (*Tilia vulgaris*) 16-18
- Kers (*Prunus 'Udense Zwarte'*, of soortgelijk) 16-18

Beheer

Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.

Laagte

$2 \times 25m^2 = 50m^2$

Aanplant

- laagte inzaaien met gras- of kruidenmengsel.