



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

ZANDELWEG ONG. TE VENHORST

Datum rapportage:

23 november 2022

Opgesteld door:

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

AANLEIDING

De initiatiefnemer is voornemens op het perceel aan de Zanddelweg ong. te Venhorst (gemeente Boekel, sectie D, nummer 2924) een tweetal Ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren.

Op het plangebied is het bestemmingsplan (beheersverordening) 'Venhorst' van toepassing, welke op 25 februari 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Boekel is vastgesteld. Het perceel is gelegen binnen het besluitvlak 'Woongebied' en het besluitsubvlak 'Agrarisch'. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'Agrarisch' mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van agrarische activiteiten.

Op basis van de beheersverordening is het toevoegen van meerdere woningen in het plangebied niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient de bestemming te worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Hiervoor dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen.

Een van de voorwaarden voor het verlenen van medewerking aan het initiatief is een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de locatie.

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

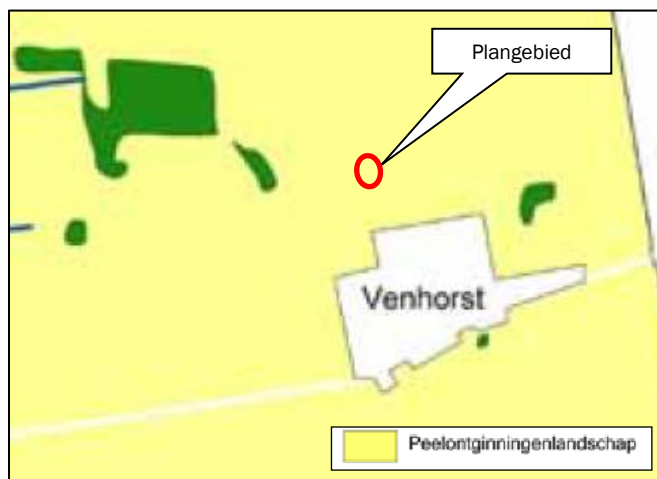
VITAAL BUITENGEBIED BOEKEL

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.

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.

De projectlocatie is gelegen binnen het deelgebied 'Peelontginningenlandschap' (zie volgende figuur).



Figuur 1: Uitsnede 'Visiekaart' 'Vitaal Buitengebied Boekel'

Het Peelontginningenlandschap is een relatief jong agrarisch landschap. Halverwege de 19e eeuw werd het mogelijk de heidevelden op grote schaal te ontginnen. Tussen de eerste ontgonnen kavels lagen nog woeste gronden met bosjes en heide. Plaatselijk zijn deze nog terug te vinden.

Het Peelontginningenlandschap kent tegenwoordig een onderverdeling in twee deelgebieden: de jonge ontginningen en de bosrijke ontginningen.

De jonge ontginningen, waarin de bedrijfslocatie is gelegen, hebben een sterk agrarisch karakter. De erven hebben een rationele indeling met een woonzone met de bedrijfswoning aan het ontginningslint (bomenlaan) en een bedrijfskavel met bedrijfsgebouwen daarachter. Op de erven waar een schaalvergroting heeft plaatsgevonden, liggen de bedrijfskavels vaak 'kaal' in het landschap. Dit heeft tot gevolg dat de bebouwing beeldbepalender is geworden.

Ontwikkelingsruimte Peelontginningen

Nieuwe ontwikkelingen die spelen in de Peelontginningen, 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, openheid en een rationele verkaveling passen goed bij de functionele ordening van grootschalige (agrarische) bedrijvigheid.

Randvoorwaarde is wel een goede landschappelijke inpassing met erfbeplanting. In de huidige situatie liggen erven veelal 'kaal' (zonder erfbeplanting) in het landschap. Hierdoor is de bebouwing beeldbepalend en zijn de landschappelijke kwaliteiten nauwelijks waarneembaar. De erven zijn gelegen aan rechte wegen (de ontginningslinten) met variërende onderlinge afstanden tussen de erven. De wegen zijn aangezet met bomen.

De erven met een rijke erfbeplanting vormen met de bomenlaan een groene rand rondom de open percelen.

De maat en schaal van de bebouwing passen goed bij de weidsheid van het landschap en met een goede landschappelijke inpassing straalt het erf rust en ruimte uit. Rust en ruimte vormen de kernkwaliteiten van dit deelgebied.

Ontwerprichtlijnen ten aanzien van landschappelijke inpassing en positionering nieuwe bebouwing

LANDSCHAPSNIVEAU

- Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behouden en/of versterken van de landschapskarakteristieken: openheid, rationele verkaveling en bomenlanen;
- Behoud/bescherming van oude restanten van woeste gronden en bosjes.

ERFNIVEAU

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.

BELEIDSNOTITIE ERFBEPLANTINGEN

De ontwikkeling wordt op een goede en adequate manier landschappelijk ingepast conform de 'Beleidsnotitie erfbeplantingen' van de gemeente Boekel, waarin de minimale technische en inhoudelijke kwaliteitseisen voor erfbeplantingsplannen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zijn vastgesteld. Inhoudelijke kwaliteitseisen zijn onder andere het gebruik van inheemse soorten beplanting, afstemming van de beplanting en de structuur op het gebied, de mogelijkheid om de erfbeplanting binnen en buiten het bouwblok te realiseren, de minimale omvang van 20% van de oppervlakte van het beoogde bouwblok en hydrologisch neutrale omgang met hemelwater.

OORSPRONKELIJKE LANDSSCHAPSSTRUCTUREN

Het gebied waarin de ontwikkellocatie is gelegen aan de Zanddelweg betreft het Peelontginningslandschap. Het gebied kent een aantal planmatige heideontginningsdorpen waaronder Venhorst. Het gebied is rationeel ingericht met een rastervormige wegen- en waterlopenstructuur. De percelering bestaat over het algemeen uit regelmatig gevormde blokken of stroken. Veel doorgaande wegen hebben een laanbeplanting (van vooral Amerikaanse eiken). Voorbeelden daarvan betreffen de Wanroijseweg en de Zanddelweg, die zich ter hoogte van het plangebied loodrecht kruisen.

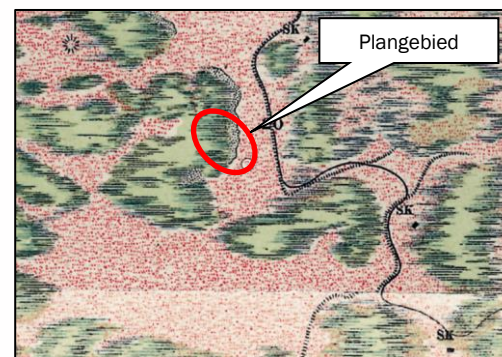
Het Peelontginningslandschap is een grootschalig en primair landbouwgebied. De hoofdstructuur is gehandhaafd. Er is een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing (ontginningsdorpen) en grootschalige bebossingen die belangrijk zijn voor natuur en recreatie.

Dragende structuren in de regio zijn onder andere de jonge ontginningen met lanen, zoals ter hoogte van het plangebied.

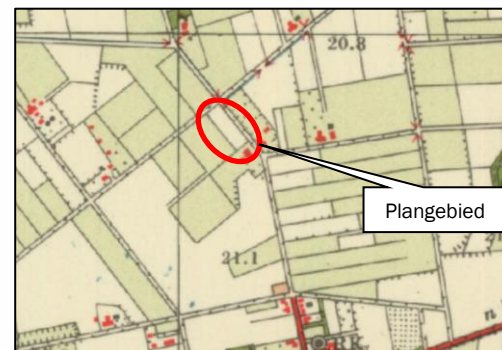
De ontwikkelingsstrategie voor het Peelkerngebied is onder andere versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.

De volgende figuren geven de ontwikkeling van het gebied en landschap door de tijd weer. De beplanting in de omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door lange rechte landschapselementen langs wegen en perceelsgrenzen.

In de uitwerking van de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij deze oorspronkelijke structuren.



Omstreeks 1900



Omstreeks 1950



Omstreeks 2020

UITWERKING LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

In totaal dient op basis van de Beleidsnotitie erfbeplanting een oppervlakte van 20% van de totale omvang van de functievlakken 'Wonen' (1.000 m² en 1.060 m²; totaal: 2.060 m²) te worden beplant. Dit betekent dat 412 m² aan erfbeplanting aanwezig dient te zijn.

Aan de westzijde van het plangebied is het sportpark van Venhorst gelegen. Om de woonkavels af te schermen van deze voorziening (zowel visueel als vanuit oogpunt van geluid) wordt langs de gehele westelijke perceelsgrens een struweelsingel (455 m²; breedte: 3 meter) gerealiseerd die langs de noordelijke perceelsgrens wordt voortgezet. Aan de noordelijke perceelsgrens

vormt deze struweelbeplanting in combinatie met de laanbeplanting langs de Wanroijseweg een robuuste groenstrook.

Ter hoogte van de struweelsingel worden op een drietal plekken boomgroepjes (van 2 stuks) aangeplant die de hoeken van de percelen accentueren.

Op het noordelijke perceel wordt een solitaire boom (noot) aangeplant.

In totaal bedraagt de oppervlakte aan te brengen beplanting circa 550 m², waarmee wordt voldaan aan de minimale beplantingseis van 20% van de omvang van de nieuwe functievlakken 'Wonen'.

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

SOORTENLIJST BEPLANTING en ONDERHOUDSPLAN

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuwe bomen (7 stuks)				
3 st.	Wintereik	Quercus x rosacea	14-16	Beplantingswijze: - Plantafstand: circa 5-8 meter Onderhoud en beheer: - Periodiek snoeien (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; - Snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
3 st.	Beuk	Fagus sylvatica	14-16	
1 st.	Noot	Juglans regia	14-16	
Nieuwe struweelsingel (455 m²)				
75 st.	Tweestijlige meidoorn	Crataegus laevigata	100/125	Breedte singel: 3 meter Hoogte singel: 3-4 meter Beplantingswijze struikvormers (geen boomvormers): 3 rijen - Plantverband: driehoeksverband 1,0 x 1,0 meter Onderhoud en beheer: - Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; - Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart; - Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk; - Afzet deel van de singel elke 3 jaar (afwisselend).
75 st.	Hazelaar	Corylus avellana	100/125	
75 st.	Gelderse roos	Viburnum opulus	100/125	
75 st.	Krent	Amelanchier lamarckii	100/125	
75 st.	Gewone vuilboom	Rhamnus frangula	100/125	
75 st.	Hondsroos	Rosa canina	100/125	
Nieuwe beukenhagen (165 m¹)				
825 st.	Beuk	Fagus sylvatica .	60/80	Beplantingswijze: 1 rij 5 planten per m¹ - Eindhoogte: 1 – 1,25 meter Onderhoud en beheer: 2 x per jaar snoeien



Agron Advies BV
Pastoor van Schijdelstraat 33a
57469 PS Boerdonk
www.agronadvies.nl

Landschappelijk inpassingsplan Zanddelweg 0ng. Venhorst

Formaat tekening A4
Schaal 1 : 1.000

d.d. 10-10-2022 versie 02