



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

NEERBROEK 25 TE BOEKEL

Datum rapportage:
9 augustus 2022

Opgesteld door:
Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk

AANLEIDING

Op de locatie Neerbroek 25 te Boekel (hierna: het plangebied) is een voormalige champignonkwekerij gevestigd. De gebouwen worden verhuurd aan derden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag

De initiatiefnemer is voornemens de huidige agrarische functie te wijzigen in een niet-agrarische bedrijfsfunctie ten behoeve van het gebruik van de bebouwing voor (statische) opslagactiviteiten en kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Het beoogde plan is in strijd met de regels van dit omgevingsplan. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan.

In het omgevingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 67.1) waarmee de functie 'Agrarisch bedrijf – overig bedrijf' kan worden gewijzigd in 'Bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een bedrijf uit milieucategorie 1 of 2. De gemeente neemt de ontwikkeling mee in een herziening van het Omgevingsplan.

Een van de voorwaarden is dat de ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap waarbij voldaan wordt aan de Beleidsnotitie erfbeplantingen en het beleid Vitaal Buitengebied Boekel.

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

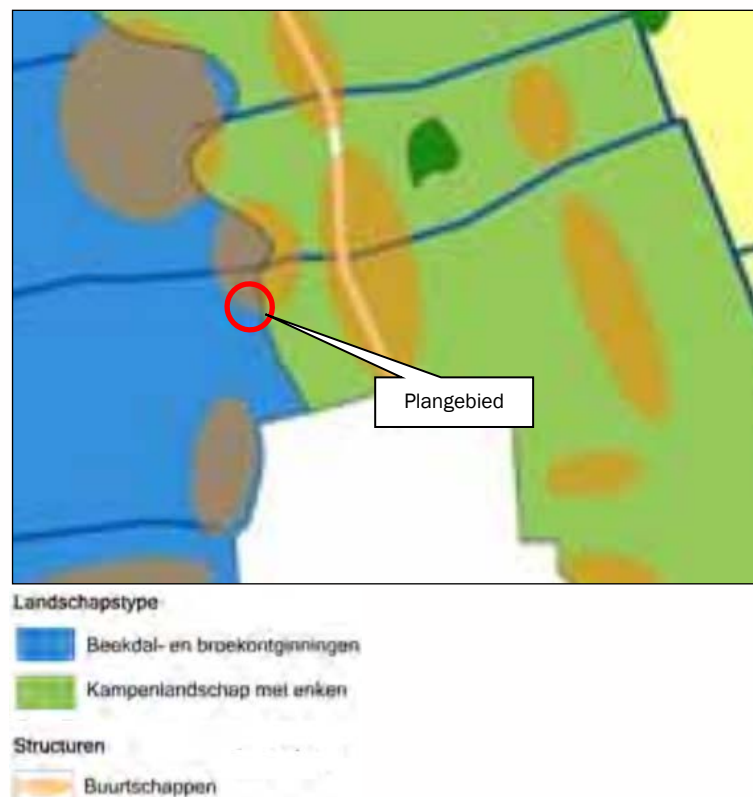
VITAAL BUITENGEBIED BOEKEL

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.

Het plangebied is gelegen binnen in het overgangsgebied van de deelgebieden 'Beekdal- en Broekontginningslandschap' en 'Kampenlandschap met enken' en maakt deel uit van buurtschap 'Neerbroek' (zie volgende figuur).



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

Het beekdallandschap bestaat uit het beekdal van de Aa en het beekdal van De Leijgraaf. Het beekdallandschap is gelegen in het westelijke grondgebied van de gemeente Boekel en loopt door in de gemeenten Veghel en Uden. Van oudsher kenmerkt het beekdallandschap zich door openheid rondom de beken (de Aa en De Leijgraaf) 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 broekontginningslandschap 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. Op de overgang naar het “kampenlandschap met enken” bevinden zich burgerwoningen (buurtschappen) en enkele niet-agrarische activiteiten.

Ontwikkelingsruimte Beekdal- en Broekontginningslandschap'

Nieuwe ontwikkelingen die spelen in het Beekdal- en broekontginningslandschap, 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 broekontginnings. Van oudsher was er in het broekontginningslandschap 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.

Buurtschap Neerbroek

Oorspronkelijk was aan de Neerbroek sprake van een bebouwingslint, gelegen in een kleinschalig landschap met houtwallen/-singels. De overwegend noord-zuid georiënteerde houtsingels van het broekontginningslandschap (ten westen van het buurtschap) hebben plaatsgemaakt voor een meer open landschap.

Het buurtschap is tegenwoordig niet meer als een samenhangend lint waar te nemen, Rondom het buurtschap hebben veel ontwikkelingen plaatsgevonden, Onder andere is de kern Boekel aan het buurtschap vast komen te liggen en hebben grootschalige functies in het noorden een plek gekregen. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot een afname van het aantal landschapselementen en het van oorsprong kleinschalige karakter.

De kern Boekel is al aan het buurtschap vast komen te liggen. De aandacht gaat dan ook met name uit naar het behouden van het kleinschalige karakter van het zuidelijke deel van het buurtschap, met zijn karakteristieke bebouwing. Nieuwe landschapselementen kunnen deze sfeer versterken en het buurtschap begrenzen. De open ruimten rondom het buurtschap zijn essentieel om deze kwaliteit te beschermen en dienen onbebouwd te blijven. De noordelijk gelegen grootschalige bebouwing is sterk beeldbepalend. Door landschapselementen rondom deze bedrijfsbebouwing te plaatsen kan de beeldbepalendheid worden afgezwakt. Het is gewenst om de bebouwing rondom de waterlopen op afstand te houden. Hierdoor kunnen de waterlopen een prominenter betekenis in het landschap krijgen en herkenbaarder zijn als begrenzing van het buurtschap.

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:

- 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

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 de 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. De bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.

BELEIDSNOTITIE ERFBEPANTINGEN

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.

UITWERKING LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

In totaal dient op basis van de Beleidsnotitie erfbeplantingen een oppervlakte van 20% van de totale omvang van het functievak (circa 3.862 m²) te worden beplant. Dit betekent dat circa 725 m² aan erfbeplanting aanwezig dient te zijn.

De bestaande beplanting aan de noordzijde van het perceel blijft deels behouden en wordt verder aangevuld met een 8-tal hoogstam fruitbomen. De oppervlakte hiervan bedraagt circa 500 m².

Aan de westzijde en zuidzijde van het bedrijf is reeds beplanting aanwezig in de vorm van laanbomen in combinatie met een beukenhaag (totale oppervlakte circa 170 m²).

Aan de zuidzijde tegen de zuidelijke bomenrij wordt extra beplanting aangebracht in de vorm van struiken zoals boerenjasmijn en gelderse roos. Dit beplantingsvak heeft een oppervlakte van circa 280 m².

In totaal bedraagt de oppervlakte aan te brengen beplanting circa 950 m², waarmee wordt voldaan aan de minimale beplantingseis van 20% van de omvang van het nieuwe functievak.

SOORTENLIJST BEPLANTING en ONDERHOUDSPLAN

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuwe hoogstamfruitboomgaard (98stuks)				
8 st.	Diverse soorten hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim)	<i>Prunus domestica</i> , <i>Pyrus communis</i> , <i>Malus domestica</i>	12-14	Beplantingswijze bomen: - Plantafstand: 5 meter Onderhoud en beheer: - Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig; - De grasvegetatie wordt jaarlijks gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd of de grasvegetatie wordt beweide; - Bemesten en bekalken van de boomgaard is toegestaan. Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd; - Snoeiwerkzaamheden gedurende het gehele jaar.

Nieuwe vak met struikvormers (280 m²)				
180 st.	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	60-80	Breedte singel: 5,5 meter Geen boomvormers Beplantingswijze struikvormers: • Maximaal 4 rijen • Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter • 3-jarig plantmateriaal 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
	Boerenjasmijn	<i>Philadelphus virginal</i>	60-80	
	Hondsroos	<i>Rosa canina</i>	60-80	

Bestaande laanbomen (bomen westzijde perceel en bomen bij beukenhaag)				
27 st.	Diverse soorten inheems (zoals beuk en berk)	-	diverse	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.
Bestaande beukenhaag (135 m ¹)				
70 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i> .	60-80	Onderhoud en beheer:: • 2 x per jaar snoeien

Hoogstam fruitbomen
(8 stuks) nieuw aan te planten
(opp. 500 m²) gronden
worden ingezaagd met bloemrijk
grasland

Bestaande beukenhaag

Bestaande bomen

Bestaande bomenrij met
beukenhaag
(opp. 70 m²)

struiken hoogte ca. 1.5 m
(boerenjasmijn, Gelderse Roos, Hondсроос)
nieuw aan te leggen (opp 280 m²)

Bestaande bomenrij met
beukenhaag (bestaand)
(opp. 100 m²)

Landschappelijk inpassingsplan
Neerbroek 25 Boekel

Formaat tekening A4
Schaal 1:1000
09-08-2022 versie 03