

Kiesbeemd 3 Boekel

Landschappelijke verantwoording

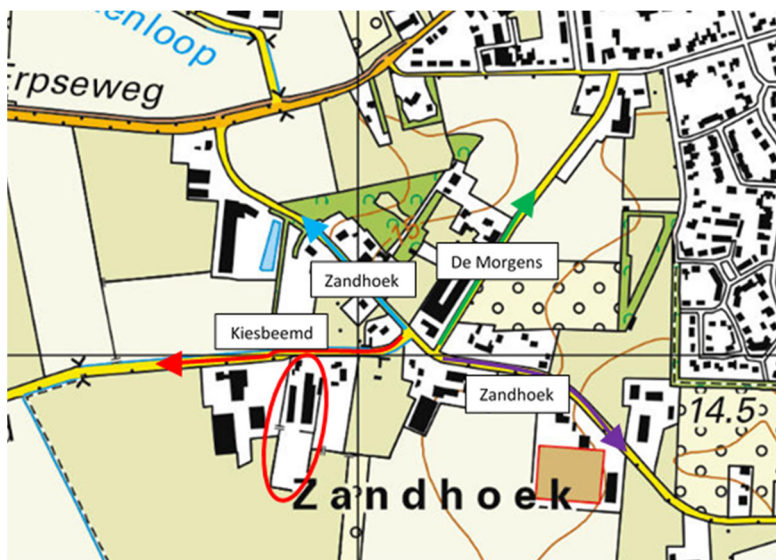
DOEL Landschappelijke inpassing en kwaliteitsinvestering landschap

DATUM 16 juli 2020

AANLEIDING

De voormalige varkenshouderij aan Kiesbeemd 3 te Boekel neemt deel aan de Stoppersregeling Varkenshouderijen. Het voornemen is de huidige schuren te gebruiken voor agrarisch-technische activiteiten. Deze bedrijfsvoering heeft betrekking op het produceren, assembleren en testen van machines welke voornamelijk zijn bedoeld voor groente- en groenteverwerkingsbedrijven (waaronder champignonenteelt). Deze bedrijfsvoering is echter niet meer in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Het agrarisch-technische bedrijf is enkel mogelijk wanneer het planologisch-juridisch kader (een omgevingsplan) het voornemen toestaat. Omdat dat niet het geval is, dient eerst het planologisch-juridisch kader te worden gewijzigd. Via een bestemmingsplanprocedure wordt het juridisch kader gewijzigd. Middels een toelichting wordt aangetoond, onderbouwd en gemotiveerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij de landschappelijke verantwoording (inpassing en kwaliteitsinvestering) een onderdeel is. Onderhavige notitie is hier een uitwerking van.



Plangebied in zijn omgeving (rood omcirkeld)



HUIDIGE SITUATIE

Op de planlocatie zijn in de huidige situatie drie bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen aanwezig. De voormalige varkenshouderij is reeds beëindigd en er vinden momenteel agrarisch-technische bedrijfsactiviteiten plaats. Deze bedrijfsactiviteiten vinden in de voormalige vee-stallen plaats.



1. Beeld bedrijfswoning en tuin



2. Beeld bedrijfsbebouwing

De bedrijfswoning staat haaks op de weg met een landelijke voor- en zijtuin. In deze tuin staat veel inheemse beplanting, zoals beukenhagen rondom, notenbomen aan oostzijde van de woning en diverse fruitbomen ten westen van de schuur achter de woning.

Naast de woning ligt een inrit voor zowel eigen als zakelijk verkeer. De inrit leidt naar de schuren die aan weerszijde van deze verharding staan. Achter de schuren ligt agrarische grond, die wordt gebruikt als akker.

In de zijtuin ten oosten van de woning staat een bijgebouw. Deze bestaat uit een samenstelling van diverse aaneengesloten objecten, waaronder een (oud) tuinhok van metselwerk en pannen-dak en oude hokken van hout met pannen. Achter dit bijgebouw staat een open opslaghok. De ruimtes doen dienst voor opslag van tuingerei en dergelijke.



3. agrarische grond achter de schuren



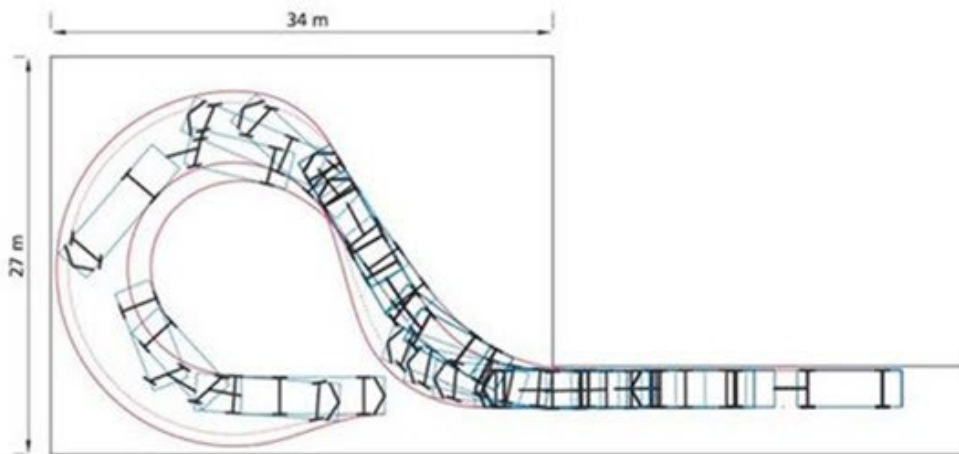
4. Fruitbomen aan westzijde van de schuren

UITGANGSPUNTEN BEDRIJFSVOERING EN LANDSCHAP

Initiatiefnemer verbouwt de bestaande schuren tot bedrijfsruimtes voor het agrarisch technisch bedrijf. De daken van de schuren zullen worden vervangen door nieuwe dakplaten. Een deel van de schuur wordt opgehoogd binnen de regels van het bestemmingsplan, om voldoende werkhoogte te bereiken in de schuren. Daarnaast zullen op diverse plekken overheaddeuren worden gemaakt, om de machines in en uit te rijden.

Het meest oostelijke bijgebouw van samengestelde objecten, zal voor een deel worden gesloopt. Het stenen deel blijft gehandhaafd (20m²) voor opslag van tuingerei en het verblijf voor de hobbykippen. Daarnaast is dit stenen gebouw tevens een wenselijke afscheiding met de burelen.

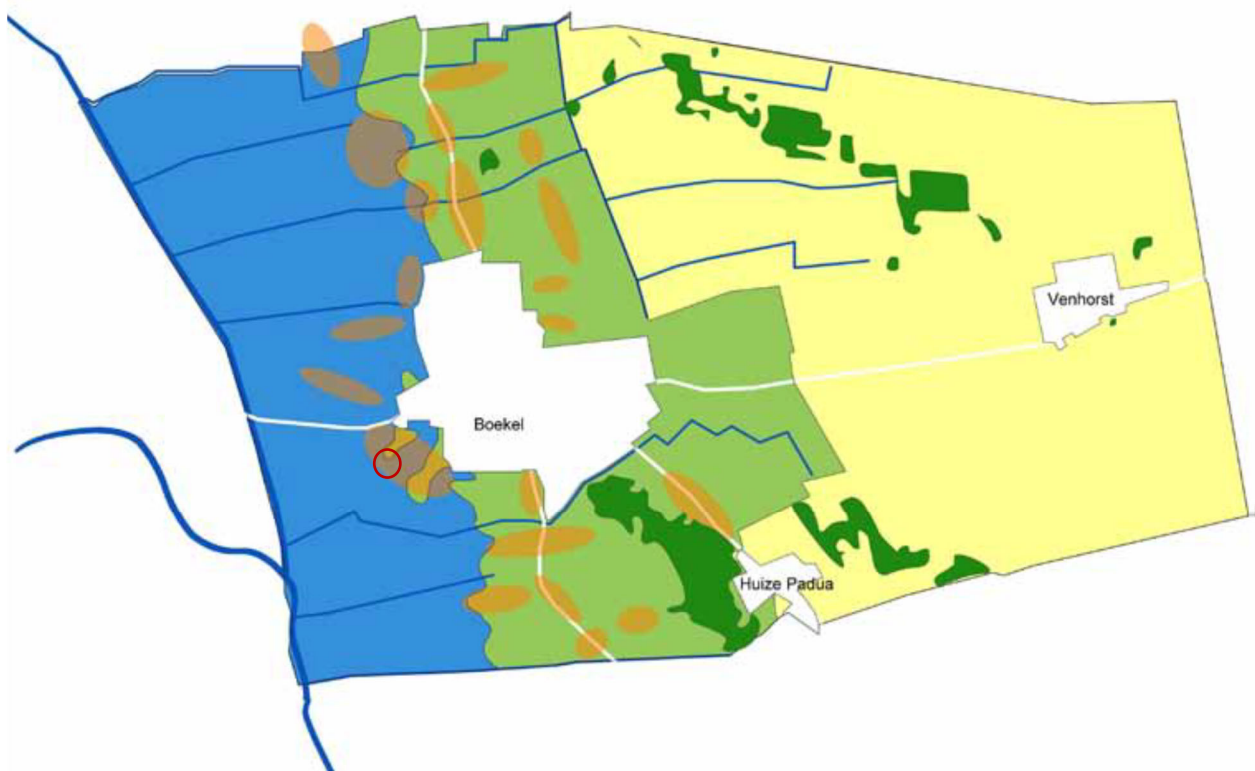
Achter de schuren is ruimte voor het manoeuvreren met machines en grote vrachtwagens op verharding. Deze verharding is geschikt om de vrachtwagen te kunnen laden en lossen met een heftruck. Daarnaast moeten de vrachtwagens kunnen keren, zodat deze weer veilig het terrein kan verlaten. Dit bepaalt de maatvoering van het achter terrein. Een bakwagen met een aanhanger heeft een draaicirkel van minimaal 34x27m nodig. De verharding zal tevens worden gebruikt voor proefopstellingen van de machines die gemaakt worden in de bedrijfsruimtes.



Verbeelding draaicirkel bakwagen met aanhanger 27m

VITAAL BUITENGEBIED BOEKEL

In de kwaliteitsgids van december 2012 van de gemeente Boekel staat per landschapstype een beschrijving gegeven van de gewenste uitstraling voor een landschappelijke inpassing om een goede samenhang tussen bebouwing en landschap te garanderen. Het plangebied en het omliggende buurtschap liggen op de overgang van het kampenlandschap met enken en het beekdallandschap met broekontginningen.



1 Uitsnede landschapstype uit Kwaliteitsgids

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 het natte karakter bieden potentie voor een mix van functies.

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.

Op erfniveau zijn diverse ontwerprichtlijnen opgesteld. Onderstaande punten zijn hierbij relevant:

- ontwikkelingsrichting in de diepte bij bestaande landschapselementen. *In het geval van erven nabij restanten van houtsingels en bomenrijen wordt een versterking van deze kwaliteit gevraagd. Het erf kan daarbij in de diepte ontwikkelen, met de realisatie van nieuwe bomenrijen en/of houtsingels.*

- 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 landschappelijk ingepast.

LANDSCHAPSPLAN

Vanuit de bestaande situatie wordt de nieuwe bedrijfsvoering ingepast. De twee schuren achter de woning worden aangepast naar de normen van deze tijd op de huidige fundamenteën. Het plangebied is een relatief smal langgerekt kavel, wat consequenties heeft voor de inrichting van de verharding en landschapselementen.



Landschapsplan, Bijlage I maatvast ondergrond

VAN DOOREN *Landschap*

De huidige entree blijft gehandhaafd en zal zowel dienst doen voor het privé-verkeer als het zakelijke verkeer. De verharding loopt tussen de bedrijfsgebouwen door naar het achterterrein, waar een verhardingsterrein ligt voor manoeuvreren van vrachtverkeer en het maken van proefopstellingen van machines mogelijk is.

Het terrein heeft een duidelijk voorerf en achtererf (bedrijfskavel). Het woonerf heeft een kenmerkende inrichting met gebiedseigen beplanting, zoals beukenhagen, hoogstamfruitbomen en landschapsbomen. Het achtererf wordt omzoomd door groenelementen van houtsingels en een bestaande bomenrij van fruitbomen.



Referentie hoogstamfruitbomen



Referentie houtsingel

De houtsingel ten westen van het perceel wordt aan zuidzijde (het onderste gedeelte van het plangebied) doorgezet. Hierdoor is er vanaf de toekomstige rondweg te zuiden van het perceel geen zicht op de schuren en de machineopstelling. Anderzijds heeft de initiatiefnemer geen zicht op het autoverkeer op de rondweg.

Binnen de houtsingels wordt een stuk natuur ingericht in de vorm van de poel met kruidenrijk gras en enkele landschapsbomen. Het talud van de poel is flauw (minimaal 1:8), waardoor dit een meerwaarde vormt voor vogels en amfibieën.

KWALITATIEVE VERPLICHTING

De gemeente heeft een handreiking opgesteld voor kwaliteitsverbetering van het landschap in beleidsnota Vitaal Buitengebied Boekel van 12 december 2012. De beoogde kwaliteitsverbetering wordt gekoppeld aan de bestemmingswinst die voortvloeit uit de ruimtelijke ontwikkeling. Initiatiefnemer is voornemens de tegenprestatie fysiek uit te voeren op eigen grond. Door de inrichting van natuur met afgaardering van grond en aanleg van landschapselementen, kan aan deze vraag worden voldaan.

Op verzoek van gemeente Boekel ligt 20% van de landschappelijke inpassing (Groeninrichting) binnen het bouwblok. De overige gronden zijn ingericht voor natuur en afgewaardeerd. Onderstaand een overzicht van de verdeling van gronden binnen het plangebied.



Areaal landschappelijke inpassing en kwalitatieve verplichting

Onderstaand een opsomming met verantwoording:

- 3.600m² functionele bedrijfsruimte (onderdeel van bouwvlak)
- 720m² landschappelijke inpassing (onderdeel van bouwvlak)
- 3.623m² groen, landschappelijke kwaliteit

Voor de kwaliteitsverbetering landschap is een berekening gemaakt (zie bijlage II). Hiervoor geldt dat de houtsingel, het bloemrijk grasland met landschapsbomen en boomgaard worden afgewaardeerd naar 'Groen' en de houtsingel parallel aan de EVZ wordt afgewaardeerd naar 'Groen'. Buiten de verplichte landschappelijke inpassing van 20% kan initiatiefnemer binnen het plangebied nog groen aanleggen in

het kader van de kwaliteitsverbetering. Uit de berekening blijkt dat initiatiefnemer niet kan voldoen aan de gestelde kwaliteitsverbetering binnen het plangebied. Hierdoor dient in principe een bijdrage te worden gestort in het Fonds Vitaal buitengebied Boekel. Echter wordt door de investering in de landschappelijke kwaliteit ten zuiden van de stallen al een grote kwaliteitsbijdrage geleverd. Met de aanleg en het beheer van de landschappelijke inpassing wordt het gehele perceel landschappelijk ingepast en is sprake van een enorme verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Met deze realisatie van de landschappelijke inpassing wordt dan ook volstaan in een voldoende kwaliteitsverbetering met betrekking tot de gewenste ontwikkeling.

BEPLANTINGS- EN BEHEERPLAN



Beplantingsvoorstel landschappelijke inpassing (nieuwe elementen)

Haag hoog

15x1m:

Aanleg:

Plantsoen planten in een lijn met 4 planten per meter

- Beuk (*Fagus sylvatica*) minimaal 140/160, 60 stuks

Beheer:

- De haag wordt eenmaal per jaar op minimaal 1,5m en maximaal 1,8 meter hoogte aan alle zijden geknipt of geschoren;
- Snoeimateriaal mag blijven liggen voor zover dat het element of de ondergroei niet schaadt;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart.

Haag laag

27x1m:

Aanleg:

Plantsoen planten in een lijn met 4 planten per meter

- *Acer campestre* (Veldesdoorn) minimaal 140/160, 108 stuks

Beheer:

- De haag wordt eenmaal per jaar op minimaal 0,7m en maximaal 1,5 meter hoogte aan alle zijden geknipt of geschoren;
- Snoeimateriaal mag blijven liggen voor zover dat het element of de ondergroei niet schaadt;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart.

Houtsingel

465 en 1.320m²:

Aanleg

- De houtsingel is te realiseren middels de aanplant van 2- jarig bosplantsoen, groepsgewijs in kruiselings plantverband van 1,5 x 1,5m (803st).
- In de houtsingel staan de volgende soorten:
 - 5% *Quercus robur* (Zomereik)
 - 15% *Alnus glutinosa* (Zwarte els)
 - 5% *Salix alba* (schietwilg)
 - 15% *Ilex aquifolium* (Hulst)
 - 20% *Crataegus monogyna* (Gewone meidoorn)
 - 20% *Viburnum opulus* (Gelderse roos)
 - 20% *Rhamnus frangula* (Vuilboom)

Beheer:

- Het element kan vrij uitgroeien en wordt 1x per 7 jaar, voor 40% teruggezet (hakhoutbeheer).
- Overhangende takken aan de zijkanten mogen teruggesnoeid worden.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.
- Chemische bestrijdingsmiddelen worden niet gebruikt.

- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.

Hoogstamfruitboom

Aanleg:

Hoogstamfruit met streekeigen fruitsoorten, zoals kers, appel, peer en pruim.
6 bomen met een minimale maat 10-12.

Beheer:

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van de bomen of versnipperd hout verwerkt worden in de boomgaard;
- De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.

Landschapsboom 1:

1 stuk

Aanleg:

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

- *Tilia x europaea* (Hollandse linde) 12-14, 1 stuk

Beheer:

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.

Landschapsboom 2:

5 stuks

Aanleg:

Boom planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meest voorkomende windzijde (= zuidwesten). 3 soorten te plaatsen op locatie naar keuze:

- *Castanea sativa* (Tamme kastanje) 12-14, 2 stuks
- *Tilia cordata* (Winterlinder) 12-14, 2 stuks
- *Prunus avium* (zoete kers) 12-14, 1 stuk

Beheer:

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.

Poel:

700m²

Aanleg:

- Diepte van de poel is maximaal 1,70m.
- Taluds zijn minimaal 1:3 en bij voorkeur 1:8.

Beheer:

- Minimaal de helft van het natte oppervlakte van de poel bestaat in de periode 15 maart tot 15 juni uit open water. De waterdiepte van de in de diepste delen van de poel is minimaal 0,5 m in de periode tussen 1 oktober en 1 april.
- Voor behoud van voldoende open water wordt het element periodiek opgeschoond/gebaggerd.
- Maximaal 20% van de oppervlakte van de oevers bestaat uit opslag van bomen of struiken. Het teveel aan opslag wordt verwijderd.
- Vertrapping van de oevers bij het gebruik van het element als veedrinkpoel wordt voorkomen. Bij het gebruik als veedrinkpoel is minimaal de helft van de oeverlengte uitgerasterd.
- Er mogen geen gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen in het element gebruikt worden.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan
- Er mogen geen vissen worden uitgezet of gekweekt.

Kruidenrijk grasland:

1,123m²

Aanleg:

Eenmalig inzaaien met een zaadmengsel waarin minimaal de volgende indicatorsoorten in opgenomen zijn: duizendblad, knooppkruid, gewone margriet, gewone rolklaver, witte klaver.

Beheer:

- Grasland wordt niet bemest (behoudens mest van weidend vee).
- Grasland mag niet worden gescheurd, gefreesd of heringezaaid. Doorzaai is toegestaan om de kruidenrijkdom te vergroten.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.

Bijlage I
Landschapsplan Kiesbeemd 3 Boekel op maatvastе ondergrond

behoud bestaande beukenhaag
aanleg solitaire landschapsboom
aanleg hoogstamfruitbomen
bestaande bedrijfswoning
verharding
bestaande solitaire landschapsboom
bestaande hoogstamfruitboom
bestaand tuinhok

bestaande hoogstamfruitboom
bestaande bebouwing
aanleggen houtsingel

aanleggen nieuwe haag
aanleg solitaire landschapsboom
aanleg amfibieënpool
aanleg kruidenrijk grasland

RELAND

locatieontwikkeling

VAN DOOREN

Landschap

N

0

5

10m

Bepantingsplan

Kiesbeemd 3

Boekel

10 juni 2020

Bijlage II
Berekening kwalitatieve verplichting

Rekenblad voor ontwikkelingen

BESTEMMINGSWINST

Bestemmingswaarden

Bestemmingen (bebouwd)

	Grootte perceel		Voor	Bestaande situatie		Na	Nieuwe situatie	
			6944			6944		
Bedrijf	€	120,00		per m2	€	-		per m2
Agrarisch opstallen	€	25,00	1467	per m2	€	36.675,00		per m2
Bijgebouwen bij de woning groter dan 100 m2	€	140,00	106	per m2	€	14.840,00		per m2
Bedrijfswoning - ondergrond tot 1000 m2	€	175.000,00	1	per kavel	€	175.000,00	1	per kavel

Bestemmingen (onbebouwd)

Agrarisch	€	8,50	3778	per m2	€	32.113,00		per m2	€	-
Bos / Natuur / Water/ Groen	€	1,00		per m2	€	-	3623	per m2	€	3.623,00
Bedrijf	€	45,00		per m2	€	-	1853	per m2	€	83.385,00
Agrarisch bouwblok	€	25,00	1592	per m2	€	39.800,00		per m2	€	-

Waarde vóór de ontwikkeling: €	298.428,00	Waarde ná de ontwikkeling: €	438.048,00
--------------------------------	------------	------------------------------	------------

Bestemmingswinst: €	139.620,00
---------------------	------------

Noodzakelijke bijdrage in kwaliteitsverbetering t.o.v. de bestemmingswinst

1. Het betreft een ontwikkeling:	ja	(type een "1" indien van toepassing)	
A. zonder specifieke kenmerken			20%
B. in een buurtschap / bebouwingslint of in het woonwerklandschap	1		20%
C. met een meer dynamisch karakter in een gebied van "luwte"			30%
van "rust"			40%
Te leveren bijdrage in kwaliteitsverbetering: € 27.924,00			
2. met een grote maatschappelijke meerwaarde	ja	(type een "1" indien van toepassing)	
	0		50%
Reductie door maatschappelijke meerwaarde maximaal #N/B			

Algemene voorwaarde:	40%	Minimaal te realiseren in of nabij het plan door de initiatiefnemer: €	11.169,60
----------------------	-----	--	-----------

TEGENPRESTATIE

Slopen/saneren

Slopen opstallen	€	10,00	186	per m2	€	1.860,00
Saneren mestkelder	€	2,50	1100	per m2	€	2.750,00

Natuur en landschap

Aanleg erfbepanting	€	2,50	360	per m2	€	900,00
Aanleg nieuwe natuur	€	4,00	3624	per m2	€	14.496,00

Cultuurhistorie en Recreatie

Advieskosten bij meerwaarde

Kwaliteitsverbetering als gevolg van de ontwikkeling: €	20.006,00
---	-----------

Vodoet de ontwikkeling aan de te leveren kwaliteitsverbetering?	nee
---	-----

Nog bij te dragen kwaliteitsverbetering door storting in het Fonds Vitaal Buitengebied Boekel: €	7.918,00
--	----------

Voorziet het plan in de feitelijk te realiseren kwaliteitsverbetering in of nabij de ontwikkeling?	ja
--	----

Nog in het plan op te nemen kwaliteitsverbetering: €	-
--	---

Bijlage II
Beplantingsplannen op maatvastе ondergrond

Landschapsboom I

Haag hoog

Hoogstamfruit

Houtsingel

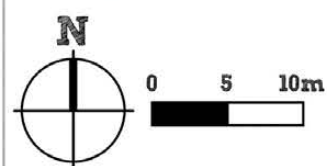
Haag laag

Landschapsboom 2

Kruidenrijk gras

Poel

RELAND 
locatieontwikkeling
VAN DOOREN
Landschap



Bepantingsplan
Kiesbeemd 3
Boekel

10 juni 2020