



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

PEELSTRAAT 22-24 TE BOEKEL

Datum rapportage:

9 november 2020

Opdrachtgever:

AK Quarter Horses B.V.

Peelstraat 24

5427 EG Boekel

Opgesteld door:

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

AANLEIDING

Op de locatie Peelstraat 22-24 te Boekel is een paardenhouderij gevestigd met een rijhal, paardenstallen, een loods en longeercirkel. Tevens is er als nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf een horecagelegenheid in de vorm van een eeterij met terras en een bed en breakfast.

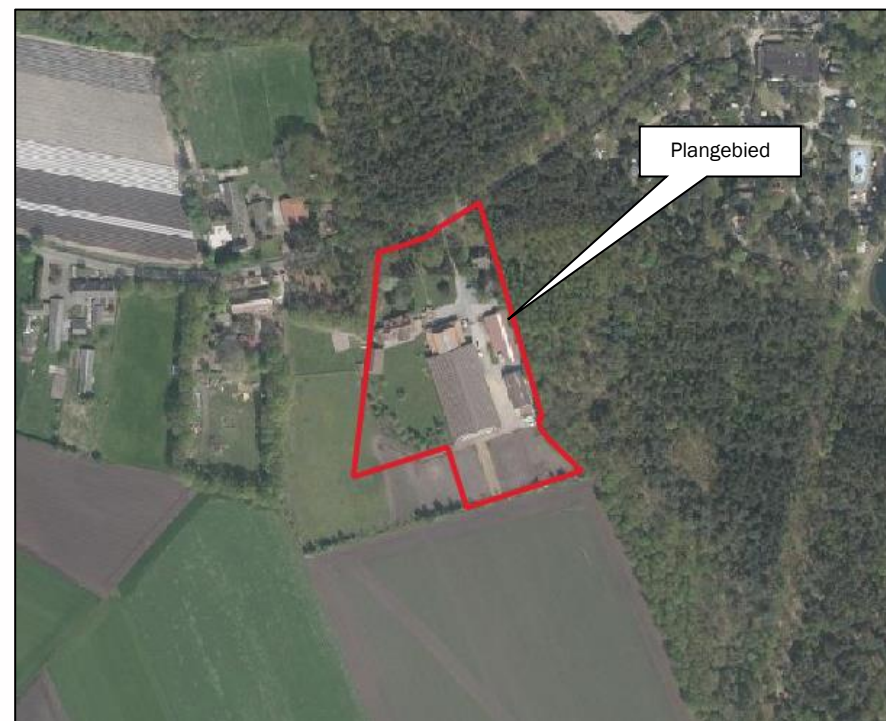
Op de locatie is het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' van de gemeente Boekel van toepassing (vastgesteld op 22 februari 2018). Het bouwperceel heeft hierin de functie 'Agrarisch bedrijf - Paardenhouderij' met een oppervlakte van circa 1,7 hectare.

Vanuit de interne logistieke bedrijfsvoering is gebleken dat het noodzakelijk is om paddocks te situeren op het erf, achter de loods en rijhal. Tevens dient een schuilgelegenheid voor dieren aangrenzend aan functievlak te worden opgericht.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het functievlak van vorm te worden veranderd. Hiervoor dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. De vormverandering wordt middels een veegplanprocedure in het Omgevingsplan opgenomen.

Een van de voorwaarden bij de ontwikkeling is dat de locatie landschappelijk wordt ingepast conform de gemeentelijke Beleidsnotitie erfbeplantingen en het beleid Vitaal Buitengebied Boekel.

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



Figuur 1: Ligging locatie Peelstraat 22-24

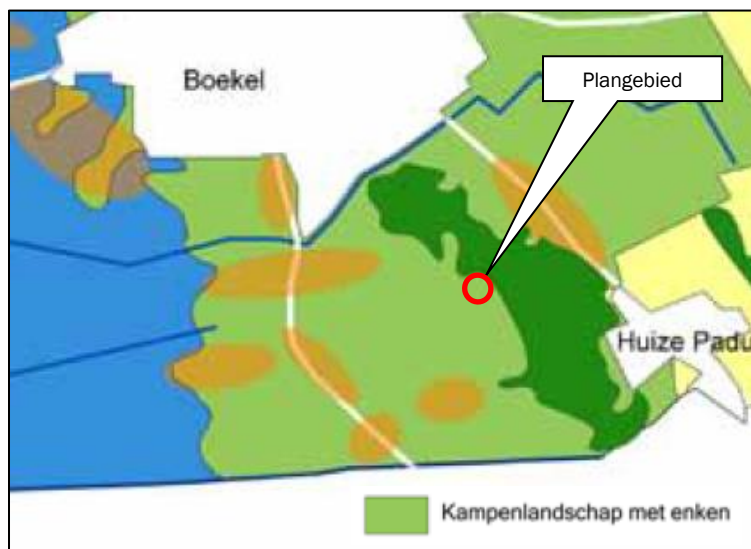
VITAAL BUITENGEBIED BOEKEL

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 het deelgebied 'Kampenlandschap met enken' (zie volgende figuur).



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

Dit deelgebied bestaat uit een oude dekzandrug ten oosten van het beekdallandschap van De Aa en De Leijgraaf. Van oudsher vestigden mensen zich op de hogere droge gronden. Met name de overgang van de hogere naar de lagere gronden boden geschikte leefomstandigheden. De hogere gronden waren geschikt om te gebruiken voor het verbouwen van gewassen en de lagere, nattere gronden voor het houden van vee.

In dit deelgebied zijn dan ook vele buurtschappen en kernen te vinden. Alle regionale dorpen, Volkel, Boekel, Handel, Gemert, De Mortel en Bakel, liggen op deze oude dekzandrug met een noord-zuidelijke richting (gelijk aan het beekdallandschap). Naast de kernen zijn in dit deelgebied en op de overgang naar andere deelgebieden kleine buurtschappen ontstaan. Hier zijn vele oude boerderijen te vinden en een mix van functies.

De hogere ligging is ook terug te zien in de aanwezige landschapselementen. Ten zuiden van Boekel bevindt zich een aaneengesloten landschappelijk raamwerk van bospercelen, houtwallen, houtsingels en bomenrijen. De afwisseling van landschapselementen, open enken (bolle akkers), waardevolle (historische) bebouwing maken dit deelgebied geliefd om in te wonen en te recreëren. De mix van functies, agrarische en niet-agrarische, kunnen conflicteren met deze belangen (wonen en recreëren). Nieuwe ontwikkelingen dienen dan ook zorgvuldig ingepast te worden in de omgeving.

Ontwikkelingsruimte kampenlandschap

Nieuwe ontwikkelingen die spelen in het kampenlandschap met enken 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, kleinschaligheid, reliëf, landschapselementen en een grillige verkaveling bieden een aangename omgeving voor diverse functies. Randvoorwaarde voor ontwikkelingen is het versterken van het landschappelijke netwerk (raamwerk) van beplantingsstructuren.

Ten zuiden van de kern Boekel is sprake van een robuuste groene structuur in de vorm van bos(percelen). Rondom dit bos zijn nog vele grote tot middelgrote enken gelegen. Hiervan is het bolle verloop nog goed te zien. Hier wordt

ingezet op het behouden, versterken en herstellen van het kleinschalige karakter. Daarnaast dienen de enken open te blijven. In het 'kampenlandschap met enken' komt veel historische bebouwing voor, zoals oude T-boerderijen. Deze dient gerespecteerd te worden en ruimte te krijgen. Plaatselijk zijn nog waardevolle historische steilranden aanwezig (Peelrandbreuk). Deze dienen zichtbaar en behouden te blijven. 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

- Behoud/bescherming van oude restanten van woeste gronden en bosjes;
- Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behouden en/of versterken van de landschapskarakteristieken: kleinschaligheid, een grillige verkaveling, aaneengesloten beplantingselementen en open enken;
- Behoud/bescherming van zichtlijnen en oude (historische) structuren, zoals zandpaden en steilranden;
- Kansen benutten voor akkerrandbeheer (kruidenrijke rand).

ERFNIVEAU

- *Variabele ontwikkelingsrichting*
Het reliëf en de beplanting hebben gezorgd voor een grillige verkaveling en een variërende inrichting van het erf. De situering van bebouwing is variabel, maar dient wel te passen binnen de landschapsstructuren. Daarnaast dient er sprake te zijn van een zichtbaar, representatief voorerf (met woonbebouwing);
- *Variërende ontwikkelingsrichting bedrijfsgebouwen*
Een variërende ontwikkelingsrichting van het erf, zorgt ook voor

bedrijfsgebouwen met een variërende oriëntatie. Dit vergroot het contrast met het rationele en geordende landschap van de broek- en peelontginningen.

- *Rijke tot besloten landschappelijke inpassing van het erf*
Een goede landschappelijke inpassing van het erf betekent een ondergeschikte positie binnen het landschappelijke raamwerk. De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt aan aaneengesloten landschapsstructuren. Het erf dient dan ook rijk beplant te zijn en verbonden met het landschap door houtwallen-/singels, bomenrijen, bomengroepen en/of boomgaard.
- *Gezamenlijke ontsluiting*
Door het reliëf en grillige verkavelingspatroon is van oudsher veelal sprake van een gezamenlijke ontsluiting voor het voorerf (woonzone) en het bedrijfskavel. Voor kleinschalige functies geldt een gezamenlijke ontsluiting als uitgangspunt. Mocht vanwege functionele problemen een gescheiden ontsluiting nodig zijn (voor grootschalige functies), is een sterke landschappelijke inpassing een vereiste.
- *Afstand bewaren ten opzichte van waterlopen en steilranden*
Openheid behouden/versterken rondom waterlopen (met name de oost-westgelegen hoofdwaterlopen) en steilranden.
- *Compacte erfindeling*
Er dient sprake te zijn van een onderlinge samenhang tussen de gebouwen op het erf. Dit betekent een compacte erfindeling.
- *Boomgaarden rondom karakteristieke bebouwing*
Op het voorerf is veelal sprake van historische bebouwing, zoals T-boerderijen. Deze zijn karakteristiek voor het gebied en dienen zichtbaar te zijn. Rondom het gebouw dient dan ook sprake te zijn van een open ruimte. Deze open ruimte kan worden ingevuld met een eiken- of fruitgaard.

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 functievak 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 16.800 m²) te zijn beplant. Voor onderhavige situatie betekent dit dat circa 3.360 m² aan erfbeplanting aanwezig dient te zijn.

De paddocks worden ten zuiden, achter de bestaande rijhal gesitueerd, waardoor het beoogde functievak hoofdzakelijk een langwerpige vorm wordt krijgt, loodrecht op de Peelstraat. De positionering van de voorzieningen op deze locatie is vanuit logistiek oogpunt noodzakelijk. Hierdoor ontstaat een compacte erfindeling.

De locatie is reeds op een voldoende wijze landschappelijk ingepast. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een gemengd bosgebied (naald- en loofbomen). Dit bosgebied maakt onderdeel uit van Natuur Netwerk Nederland. Het natuurbeheertype dat hier van toepassing is, is 'N16.03 Droog bos met productie'. Dit omvat bossen op de voedselarme tot lemige zandgronden gedomineerd door loofbomen en (meereisende) naaldboomsoorten. De bossen bestaan veelal uit van oorsprong aangeplante, bosopstanden van den, (winter)eik, beuk, Douglas, lariks of fijnspar. De voedselarmere delen worden grotendeels gedomineerd door den, eik en beuk, op de wat rijkere bodems is er een hogere groei van beuk, Douglas, lariks en spar, met betere mengingsmogelijkheden.

Op de gronden aan de voorzijde van de locatie, tussen de Peelstraat en de bedrijfswoningen, was voorheen een perceel met voornamelijk opgaand naaldhout aanwezig en in mindere mate loofbomen als beuk. Door aanwezigheid van letterzetter is hier een groot deel van de naaldbomen recentelijk vervangen door nieuwe bomen, bestaande uit voornamelijk naaldhout.

Dit bosperceel sluit qua aard aan op het naastgelegen bosgebied.

Onderdeel van deze bosbeplanting vormt een doorgeschoten beukenhaag, die een bijzonder element vormt in de omgeving.

Verder zorgt de beplanting aan de voorzijde voor een camouflerende werking voor de achterliggende (grootschalige) bebouwing, waaronder de rijhal, stallen en loods.

Aan de zuidzijde van het perceel is een bestaand landschapselement in de vorm van struweelbeplanting (met bomen, boom- en struikvormers) aanwezig (circa 1.500 m²), dat het zicht op de bebouwing vanuit het zuidelijk gelegen landschap verzacht. Dit element draagt tevens bij aan de inpassing van de paddocks.

Verder zijn aan de westzijde van de rijhal, waar de tuin van de bedrijfswoning en B&B is gelegen, een drietal moerasediken aangeplant.

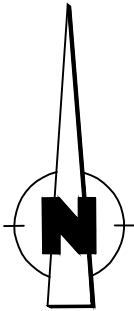
In totaal bedraagt de oppervlakte aan beplanting circa 6.500 m², waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de minimale beplantingseis van 20% van de omvang van het nieuwe functievak.

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



LEGENDA

- Nieuw functievak 'Agrarisch bedrijf - Paardenhouderij' (16.800 m²)
- Bestaande bebouwing
- Nieuw op te richten voorzieningen
- Erfverharding



Situatietekening 1:10.000



 Agron advies	Agron Advies B.V. Pastoor van Schijndelstraat 33a 5469 PS Boerdonk Tel.: 0492 347 761	proj. leider:	KW
		getekend	KW
		schaal:	1:1000
		datum:	03-06-2020
		gewijzigd:	09-11-2020
		formaat:	A3
		werk nr.:	DN125.RO01
Landschappelijk inpassingsplan Peelstraat 22-24 Boekel			