



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

HET GOOR 10 TE BOEKEL

Datum rapportage:
27 januari 2022

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

AANLEIDING

Op de locatie Het Goor 10 te Boekel (hierna: het plangebied) is een minicamping gevestigd met een kampeerterrein voor 40 standplaatsen en een recreatiewoning. Het betreft een voormalig pluimveebedrijf, waarbij de pluimveestallen in gebruik zijn als sanitairgebouw en opslag ten behoeve van de mini-camping.

De initiatiefnemer is voornemens haar activiteiten uit te breiden met een groepsaccommodatie voor groepen van maximaal 20 personen in de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (voormalige pluimveestallen) en de oprichting van een zestal vakantiehuisjes op locatie. Aanvullend wil zij als nevenactiviteit een statische opslag in de vorm van caravanstalling van maximaal 1.200 m² realiseren in een van de bestaande bijgebouwen. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens de camping jaarrond open te houden om ook winterkamperen mogelijk te maken.

De uitbreiding van de activiteiten is voor initiatiefnemer van belang om een volwaardig inkomen te kunnen genereren uit het bedrijf.

Op het plangebied is het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' van de gemeente Boekel (vastgesteld op 22 februari 2018) van toepassing.

Het beoogde plan is in strijd met de regels van het huidige Omgevingsplan. Derhalve dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Middels een herziening van het Omgevingsplan dient er een vormverandering van het bouwblok plaats te vinden en een verruiming van de planregels. Een van de voorwaarden is dat de ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap waarbij voldaan wordt aan de Beleidsnotitie erfbepantingen 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 het deelgebied 'Beekdal en broekontginningen' en maakt deel uit van buurtschap 'Het Goor' (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.

Ontwikkelingsruimte Beekdal- en Broekontginningslandschap

Specifiek voor buurtschap het Goor zijn de hoeveelheid bebouwing en de maat van de erven vrijwel hetzelfde vergeleken met 100 jaar geleden. De erven hebben een kleine schaa sprong gemaakt, maar deze is beperkt gebleven.

Verder is er weinig bebouwing toegevoegd aan de buurtschap. Ten noorden van dit bebouwingslint is sprake van een zeer open landschap. Dit open landschap werd (en nu nog steeds) sterk begrensd door de groene rand van de erven en de bomenlaan. Oorspronkelijk was in het zuiden sprake van een waterloop, waardoor er sprake was van kleinere percelen. Tegenwoordig is de waterloop verdwenen en zijn de percelen dieper. Hierdoor is er sprake van een strokenverkaveling. De buurtschap is nog steeds zeer herkenbaar door zijn groene kwaliteit, en extra zichtbaar door het omliggende open landschap. De erven hebben een rijke erfbeplanting en een unieke 'hoeve-achtige' opzet. De opbouw van de erven bestaat uit een bedrijfswoning die met de zijgevel aan de bomenlaan gelegen is. Achter deze woning is sprake van een centrale open ruimte, waaromheen de bedrijfsgebouwen gelegen zijn. De unieke opbouw van de erven en de vrijwel ongewijzigde structuur van het buurtschap bieden vrijwel geen ontwikkelingsruimte. Er wordt ingezet op het behouden van de groene uitstraling van het buurtschap en de binding met het verleden. Dit houdt in dat de erven kleinschalig van opzet blijven.

De locatie Het Goor 10 wordt gekenmerkt als relatief groot met een zeer groene invulling, waardoor de bebouwing ondergeschikt is aan het groen. De visiekaart laat zien dat er vanuit het gemeentelijk beleid ruimte is voor ontwikkeling, mits dit gecombineerd wordt met ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

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)verkeering,
- 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 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 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 24.950 m²) te worden beplant. Dit betekent dat circa 4.990 m² aan erfbeplanting aanwezig dient te zijn.

Het perceel is reeds in de bestaande situatie zeer robuust landschappelijk ingepast. Het gehele perceel is omzoomd met laanbomen (berk, eik, es, els en beuk) en onderbegroeiing (oppervlakte circa 3.300 m²).

Op het terrein zelf staan ook diverse inheemse laanbomen. Er staan circa 20 solitaire bomen (oppervlakte circa 350 m²).

Op het kampeerterrein tussen de kampeerplekken is op een tweetal plaatsen een beukenhaag gerealiseerd (circa 100 m / circa 150 m²))

Daarnaast is op het terrein als scheiding tussen de bedrijfswoning en bebouwing en het kampeerterrein een bomenrij met onderbegroeiing aangebracht (oppervlakte circa 1.200 m²). Deze onderbegroeiing wordt versterkt door het aanbrengen van extra beplanting zodat deze een dichte structuur vormt.

In totaal bedraagt de oppervlakte aan te brengen beplanting circa 5.000 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
Bestaande beukenhaag (100 m¹)				
-	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	60-80	Onderhoud en beheer:: 2 x per jaar snoeien
Bestaande Houtsingel (circa 5.500 m²)				
-	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Divers	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 houtsingel elke 2-4 jaar (afwisselend)
	Gewone es	<i>Fraxinus excelsior</i>		
	Tweestijlige meidoorn	<i>Crataegus laevigata</i>		
	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>		
	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>		
	Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>		
Versterken onderbegroeiing Houtsingel (circa 1.200 m²)				
	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Divers	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 houtsingel elke 2-4 jaar (afwisselend)
	Gewone es	<i>Fraxinus excelsior</i>		
	Tweestijlige meidoorn	<i>Crataegus laevigata</i>		
	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>		
	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>		
	Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>		

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Bestaande solitaire bomen				
-.	Winterlinde, gewone es, wintereik	<i>Fraxinus excelsior</i>	divers	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



Landschappelijk inpassingsplan
 Het Goor 10 Boekel
 Formaat tekening A3
 Schaal 1:1.000