



RELAND
locatieontwikkeling



VAN DOOREN
Landschap

BOTERPAD 1 EERDE

LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING

1 NOVEMBER 2022

COLOFON

Titel document:
Boterpad 1 Eerde

Datum:
1 november 2022

Status:
Inrichtingsvoorstel

Formaat:
Enkelzijdig liggend A4

Locatie:

Boterpad 1
Eerde

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
T: 06-26949922
M: info@VanDoorenLandschap.nl

Reland
Burg. Verdijkplein 1
5835 AR Beugen
T: 085-0431949
M: info@Reland.nl
www.Reland.nl

VAN DOOREN
Landschap

RELAND
locatieontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
1.3 Leeswijzer	3
2 Landschap	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Huidige situatie	4
2.3 Analyse bestaand erf	5
2.4 Historie landschap	6
2.5 Gemeentelijke visie	7
3 Kaders en wensen	8
3.1 Kaders	8
3.2 Wensen	8
4 Inrichtingsvoorstel	8
4.1 Landschappelijke inpassing	8
4.2 Beplanting	10
BIJLAGE I Landschapsplan	11
BIJLAGE II Beplantingsplan	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is woonachtig en eigenaar van de varkenshouderij op de locatie aan Boterpad 1 te Eerde. Ter plaatse is een varkensstal, mestsilos, caravanstalling, loods en bedrijfswoning aanwezig. Met het openstellen van de Saneringsregeling Varkenshouderij is de keuze gevallen op het beëindigen van de varkenshouderij.

Na de beëindiging van de varkenshouderij zullen de bijbehorende varkensstallen worden gesaneerd. Men wil de caravanstalling op locatie behouden en in een deel van de caravanstalling een bedrijvenhotel, voor de vestiging van 3 tot 5 kleinschalige ambachtelijke bedrijven, realiseren. De bestaande loods achter de woning blijft behouden ten behoeve van de bewerking van de omliggende agrarische gronden.

Conform het vigerende bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks toegestaan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad heeft besloten dat er onder voorwaarden medewerking wordt verleend aan de herontwikkeling van de locatie aan Boterpad 1 te Eerde. Om de wens mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen in de vorm van een wijziging van het geldende bestemmingsplan. Een onderdeel hiervan is de landschappelijke verantwoording van het perceel. In dit document wordt deze verantwoording toegelicht, gemotiveerd en onderbouwd.

1.2 Locatie

Het plangebied is in het buitengebied ten noordoosten van de kern Eerde en ten westen van de kern Veghel gelegen. Het plangebied is gelegen binnen het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Veghel, sectie R, perceelnummer 93.

1.3 Leeswijzer

De aanleiding en huidige situatie is in hoofdstuk 1 beschreven. Hoofdstuk 2 biedt inzicht in de huidige situatie, de huidige landschappelijke kwaliteiten en kansen van het plangebied en omgeving. Daarnaast wordt de visie van de gemeente op het landelijk gebied beschreven en gekeken hoe de huidige situatie zich hiertoe verhoudt.

In hoofdstuk 3 biedt inzicht in de kaders en wensen van de planvorming. Hoofdstuk 4 beschrijft de landschappelijke inrichting. Deze wordt ondersteund met een beplantings- en beheerplan voor de nieuwe elementen.



Aanduiding plangebied in rood in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)



Beeld 1. De huidige bedrijfswoning



Figuur 2. Beeld vanaf Boterpad op de schuren

2 Landschap

2.1 Inleiding

Om inzicht te krijgen in de lokale kwaliteiten en kansen van het plangebied is een analyse uitgewerkt op verschillende niveaus. De karakteristieke kwaliteiten en kansen worden verkregen uit een historische analyse.

Door middel van een beleidsanalyse op het gebied van landschap is inzicht verkregen in de gewenste ontwikkelingen conform de gemeentelijke visie.

2.2 Huidige situatie

De huidige situatie van Boterpad 1 te Eerde is een agrarische bedrijfslocatie. Op het agrarische erf staat een bedrijfswoning, een loods achter de bedrijfswoning, 2 schuren, waarvan één in gebruik als caravanstalling en de ander voor het houden van varkens en een kleine terrasoverkapping in de achtertuin. Op het erf is functionele erfverharding aanwezig naast de woning en voor de schuren.

De Boterpad is een doodlopende straat door de aanleg van de A50. Vanaf de bedrijfswoning verloopt de weg als een zandpad naar achterliggende akkers. Voor de woning ligt een brede watersloot, welke een overstort vormt voor het dorp Eerde.

De bedrijfswoning met tuin heeft een verzorgde uitstraling van inheemse beplanting met sierplantsoen. De haag aan de voor- en zijtuin bestaan uit beuken.

Naast de inrit (ten noorden) staat een bomengroep met berken, beuken en moerascypres. Rondom de woning staan diverse bomen. Ten zuiden (zijtuin) van de woning staan twee grove dennen en in de achtertuin een Moerascypres. Achter het bijgebouw staat een eik. In de waterloop met de buurman staan enkele elzen en een populier. Deze staan op grond van de buurman, maar groeien deels over de grond van de initiatiefnemer.



Luchtfoto met aanduiding plangebied in paars (bron: Google.nl)
Cijfers met pijltjes verwijzen naar de geschoten foto's ter plaatse op januari 2021

Achter de woning en de loods ligt een weide voor diverse kleindieren. Enkele pony's en kippen begrazen dit terrein. Vanuit de woning en vanaf de weg zijn deze elementen ervaar- en zichtbaar.

De schuren liggen vrij in het landschap. De overige grond is in gebruik als akkerbouw.

2.3 Analyse bestaand erf

In hoofdstuk 2.2 is de huidige situatie beschreven. In dit hoofdstuk zijn de bestaande kwaliteiten en kansen beschreven van de bestaande situatie.

De gekozen beplanting in de tuin rondom de woning zijn aan de randen veelal inheems (beukenhagen, grove den, eik, berken en beukenboom). De moerascypres is weliswaar niet inheems, maar van dermate grootte dat deze een imposante verschijning vormen en in combinatie met de overige beplanting een meerwaarde vormen voor de plek.

De elzen in de waterloop direct naast de grens vormen in combinatie met de bestaande beplanting een mooi half transparant geheel met de woning. De woning ligt in een open landschap, maar subtiel in een groen kader.

De schuren liggen aan het Boterpad verscholen achter de bossingel. De noord-oost zijde ligt kaal in het landschap. Hier heeft wat aandacht voor een groen kader/omzoming.



Beeld 3. bossingel voor de schuren



Beeld 4. Zicht op achtertuin en achterland vanuit de woning



Beeld 5. Zicht op bedrijfswoning



Beeld 6. Zicht op zijtuin bedrijfswoning met grove den en beukenhaag

2.4 Historie landschap

De locatie ligt in het landschapstype van een hogere dekzandrug. De brede dekzandrug loopt parallel aan het lager gelegen beekdal van de Aa. De hogere gronden nabij beekdalen waren van oudsher gunstige vestigingsplaatsen.

Over de dekzandrug liep een verbindingroute van Veghel via Schijndel naar 's-Hertogenbosch. Hier vestigde diverse agrarische bedrijven zich en ontstonden er gehuchten en dorpen. Aan de 'Dr. Dalen straat' (huidige De Horstjens) ontstond een lintbebouwing met diverse agrarische bedrijven. De achterliggende gronden waren gemeenschappelijke akkers.

De akkers waren omgeven door houtsingels, -wallen en struweelhagen. De zandwegen werden begeleid door laanbomen. De erven waren beplant met diverse kleinschalige landschapselementen, zoals struweelhagen, kniphagen, boomgaarden en diverse landschapsbomen.

Sinds de ruilverkaveling (medio jaren zestig van de vorige eeuw) heeft een schaalvergroting plaatsgevonden. De waterlopen zijn gekanaliseerd en veel groenstructuren zijn verdwenen. In de jaren 90 is de A50 aangelegd, waardoor er een landschappelijke barrière is ontstaan ten oosten van het plangebied. Het huidige bedrijf grenst daarmee direct aan de A50.



Plangebied historische kaart 1900, plangebied in rood (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1968, plangebied in rood (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 2017, plangebied in rood (bron PDOK)

2.5 Gemeentelijke visie

Diverse beleidsstukken van de gemeente Meierijstad hebben invloed op de uiteindelijke inrichting van het plangebied. In deze paragraaf de belangrijkste gegevens uit de Structuurvisie.

Structuurvisie

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Veghel de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven.

Binnen de structuurvisie is de Middegaal aangewezen als 'Ontwikkelen van een afwisselend Veghels mozaïek' en 'Regionale open ruimtes / lokale open ruimtes'.

'Ontwikkelen van een afwisselend Veghels mozaïek'

In een brede ring rond Veghel ligt een landschap dat zich kenmerkt door een combinatie van functies, waarbij steeds sprake is van clusters in het landschap. Dit gebiedstype heet daarom het Veghels mozaïek. De kwaliteit van het Veghels mozaïek ligt in het evenwicht tussen het landschap, de groenblauwe structuur en de bebouwde clusters. Het gebied vormt hiermee een duidelijke overgangszone tussen de kern Veghel en de overige delen van het buitengebied. Het uitbouwen van één van de afzonderlijke dragers behoort tot de mogelijkheden, maar altijd integraal en daarmee met oog voor het eerdergenoemde evenwicht tussen landschap en gebouwde functies.

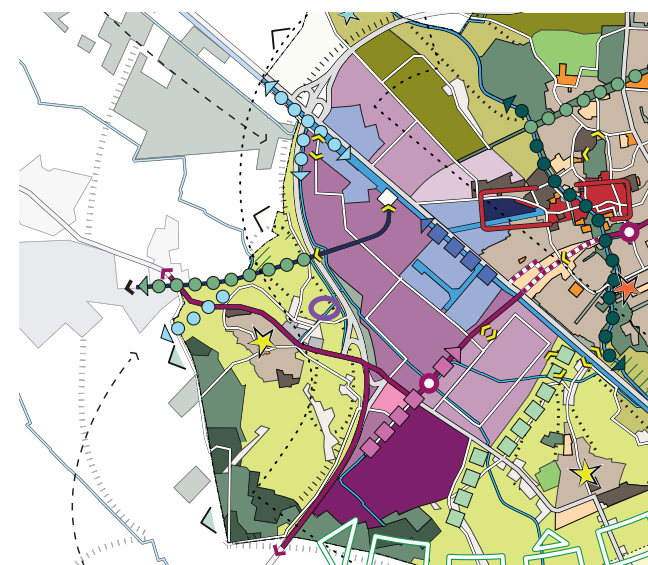
'Regionale open ruimtes / lokale open ruimtes'

Buiten de grote steden liggen de typische Brabantse mozaïeklandschappen bezaaid met grote en kleine dorpen, gehuchten, buurtschapjes, boerderijen, villa's en boerderettes. Groene gebruikslandschappen vooral, met een hoge opnamecapaciteit. Maar ook landschappen waar

open ruimte steeds schaarser begint te worden.

Tussen de verschillende kernen en langs infrastructuur is sprake van regionale en lokale open ruimtes. De regionale open ruimtes zijn bedoeld om bandstad-achtige ontwikkelingen langs infrastructuur tegen te gaan. Stedelijke ontwikkeling is hier niet aan de orde. In de lokale open ruimtes moet de term openheid letterlijk worden genomen: geen bebouwing voor niet-gewenste functies en geen beplanting van enige omvang. De lokale open ruimtes zijn vooral bedoeld om bijvoorbeeld Mariaheide, Eerde, Zijtaart, Keldonk en Erp als losse kernen te blijven ervaren.

Op regionaal niveau wordt ingezet op het instandhouden van open ruimten tussen de kernen, zodat de afzonderlijke identiteiten herkenbaar blijven. Voor Eerde gaat het daarbij om het handhaven van de open ruimte tussen Veghel, respectievelijk Schijndel. Dat zou moeten gebeuren door rondom Eerde nieuwe groene functies te realiseren, met name bij de afslag van de A50 en tussen de Eerdse Baan en de spoorlijn.



Visiekaart uit 'Structuurvisie Veghel 2030', plangebied paars omcirkeld

- Ontwikkelen van een afwisselend Veghels mozaïek
clusters van wonen, werken & recreatie in het landschap
- Regionale open ruimtes / lokale open ruimtes
voorkomen bandstad-ontwikkeling / behoud openheid

3 Kaders en wensen

3.1 Kaders

Ten aanzien van de ruimtelijke inrichting zijn de volgende kaders relevant:

- Behoud van open ruimte in het landschap; geen beplanting van enige omvang;
- Bebouwde massa als een eenheid met landschap beschouwen. Verstecken van het mozaïek-landschap.
- Landschappelijke inpassing met streekeigen soorten;
- Voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Conform parkeernormen is dit minimaal 13 stuks.

3.2 Wensen

Ten aanzien van de ruimtelijke inrichting zijn de volgende wensen relevant:

- Onderhoudsvriendelijke beplanting toepassen (niet meer hagen dan er nu al zijn);
- Verharding ten noorden van de bestaande schuur, om de toegang tot halverwege de schuur te kunnen benaderen; breedte maximaal 6m;
- Daar waar de schuur en mestloos wordt gesloopt, wordt de overige grond in gebruik genomen als bouwland.

4 Inrichtingsvoorstel

4.1 Landschappelijke inpassing

In de nieuwe situatie blijft de bedrijfswoning, loods achter de woning en de schuur voor caravanstalling gehandhaafd. Twee van de drie inritten blijven verhard. Naast woning ligt een verharde inrit. De tweede bestaande inrit biedt toegang tot de bestaande schuur. Het voorste deel van de schuur wordt gebruikt voor bedrijfsopslag. Er ligt verharding voor de schuur om erin te rijden en te kunnen keren. Naast de schuur ligt verharding (maximaal 6m breed) om de statische opslag te ontsluiten in het achterste deel van de schuur. De ingang tot deze statische opslag zit aan de lange noordzijde van de bestaande schuur. De derde bestaande inrit wordt het toegangspad voor het bouwland. Verharding wordt daar verwijderd.

Binnen het bouwvlak is voldoende ruimte om te parkeren. Drie parkeerplaatsen achter de woning en tien plaatsen ten zuiden van de schuur.

De tuin is omzoomd door een bestaand beukenhaag. Op één punt wordt een gat in de haag geheeld. De bestaande grove den en eiken vormen landschappelijk een meerwaarde en blijven gehandhaafd.

Achter de tuin ligt een dierenweide. Deze blijft gehandhaafd en vormt een bijdrage als kleinschalig cultuurlandschap. Tevens waarborgt deze plek de openheid op het achterliggend landschap vanuit de woning als vanaf het Boterpad.

De bossingel blijft gehandhaafd met minimaal de inheemse beplanting. De moerascypressen mogen blijven staan.

Ten noorden van de singel, aan de andere zijde van de inrit, wordt het eind van het erf gemarkeerd door een solitaire boom. Dit eind van het erf wordt bekrachtigd door het



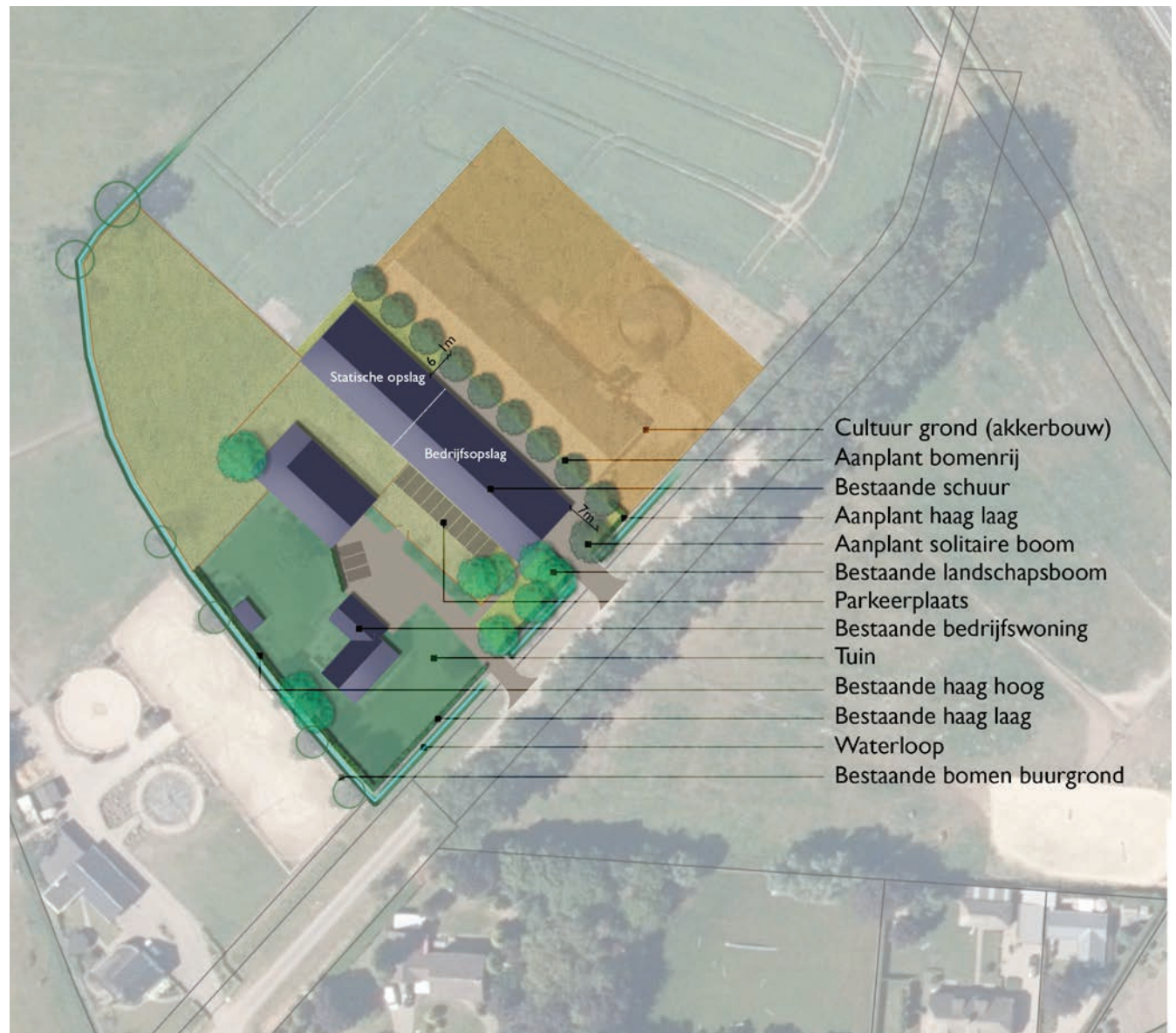
Referentie *Alnus glutinosa* in een rij



Referentie *Tilia vulgaris*

doorzetten van de bestaande beukenhaag tot het einde van het erf. Vanaf het Boterpad is daarmee een duidelijke afronding van het erf zicht- en merkbaar.

De bestaande schuur wordt afgeschermd door een bomenrij. De rij bestaat uit elzen, de soort die op diverse plekken in het omringde landschap voorkomt. Daarmee vormt het een harmonische samenhang met zijn omgeving.



Landschappelijk ontwerp (maatvast ontwerp, zie Bijlage I)

4.2 Beplanting

Ten aanzien van de beplanting voor de landschappelijke inpassing worden de volgende soorten gebruikt:

Haag laag:

22m

Aanplant

- Voortuin aanplanten met groene beuk (*Fagus sylvatica*) minimaal 80/100 (2- of 3 jarig bosplantsoen). Deze in één rij aanplanten met minimaal 5 planten per meter (110 stuks).

Beheer

- De haag 2x per jaar scheren tot een minimale hoogte van 0,7 en maximale hoogte van 1,2m;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.

Landschapsboom

10 stuks

Aanplant

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

Onderstaand assortiment toepassen op voorgestelde locatie. Code refereert naar code op beplantingsplan:

- Tv - 1 st Hollandse linde (*Tilia vulgaris*) 16-18
- Ag - 9 st Zwarte els (*Alnus glutinosa*) 14-16
-

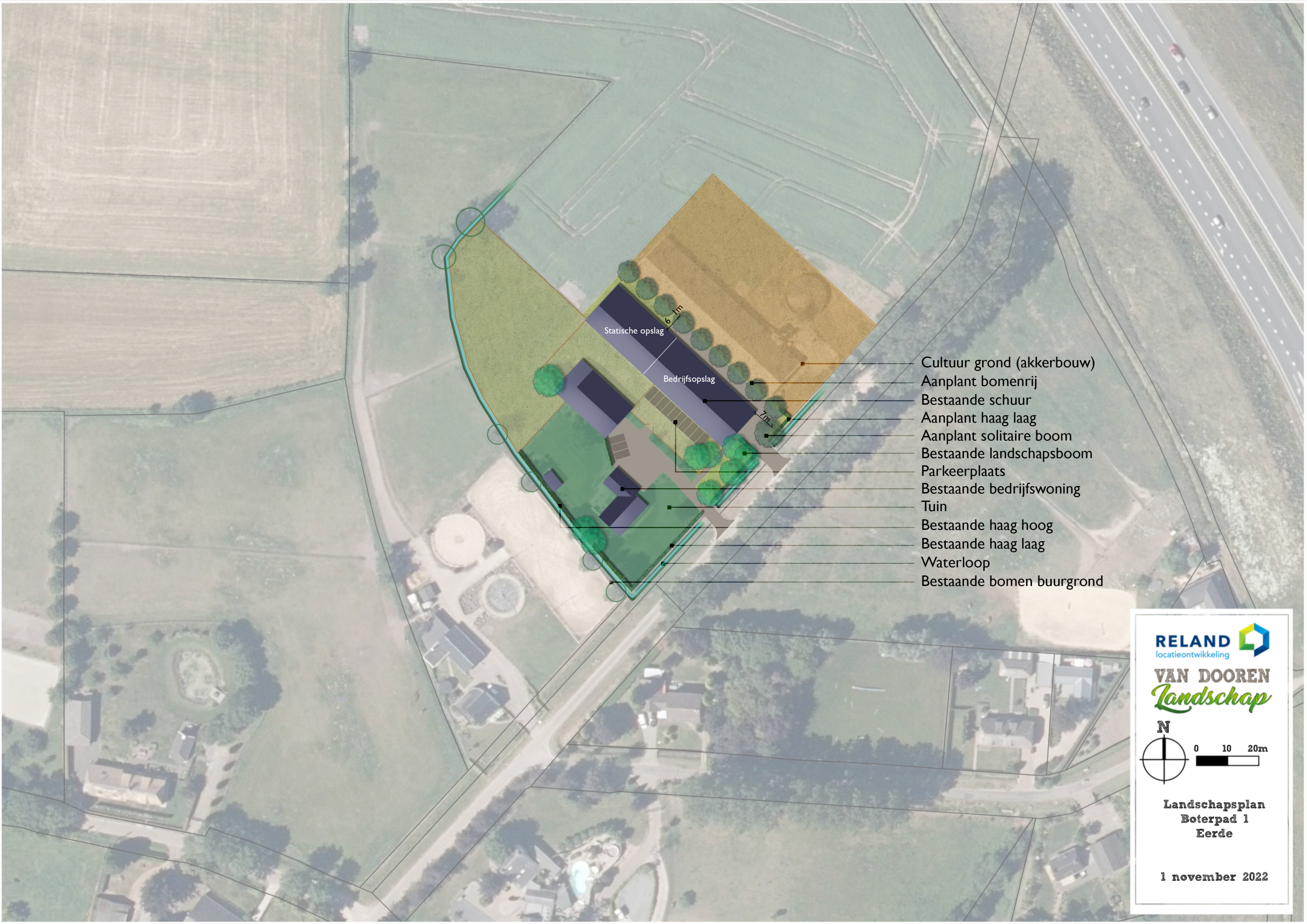
Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.
-



Beplantingsplan (maatvastе ondergrond, zie Bijlage II)

BIJLAGE I Landschapsplan



Statische opslag

Bedrijfsopslag

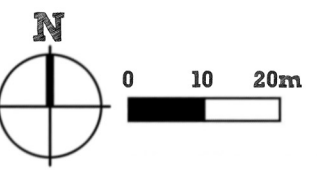
6.1m

7m

- Cultuur grond (akkerbouw)
- Aanplant bomenrij
- Bestaande schuur
- Aanplant haag laag
- Aanplant solitaire boom
- Bestaande landschapsboom
- Parkeerplaats
- Bestaande bedrijfswoning
- Tuin
- Bestaande haag hoog
- Bestaande haag laag
- Waterloop
- Bestaande bomen buurgrond

RELAND 
locatieontwikkeling

VAN DOOREN
Landschap



Landschapsplan
Boterpad 1
Eerde

1 november 2022

BIJLAGE II Beplantingsplan

