



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

Boerdonksedijk 36 Boerdonk

Opgesteld door:

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

Datum rapportage:

5 februari 2025

INLEIDING

De locatie Boerdonksedijk 36 in Boerdonk (hierna: projectlocatie) betreft een agrarisch bedrijf in de vorm van een veehouderij in het buitengebied.

De initiatiefnemer is voornemens de functie 'Agrarisch' te wijzigen naar de functie 'Wonen'.

De bestaande stallen worden afgebroken, de bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als burgerwoning en er blijft in totaal 300 m² aan bijgebouwen behouden.

Op de locatie zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied' (vastgesteld op 22 oktober 2015) en 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' (vastgesteld op 27 januari 2021) van toepassing.

De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak met een oppervlakte van 9.267m² en de dubbelbestemming gedeeltelijk 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 2'. De locatie heeft tevens de gebiedsaanduidingen 'landbouwontwikkeling', 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' en 'vrijwaringszone - radar'.

Een van de voorwaarden is dat de locatie op een zorgvuldige manier landschappelijk wordt ingepast. Onderhavig rapport vormt de onderbouwing voor de landschappelijke inpassing van de locatie.



Figuur 1: Ligging projectlocatie

UITGANGSPUNTEN HANDREIKING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het 'bestaand stedelijk gebied' moet op grond van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Meierijstad heeft dit beleid vertaald in een handreiking kwaliteitsverbetering landschap. Deze notitie is van toepassing op ontwikkelingen in het buitengebied, waarvoor het bestemmingsplan aan het college de bevoegdheid geeft om af te wijken van de regels of tot wijziging van het plan over te gaan.

Het provinciale beleid met betrekking tot het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap is vertaald in het beleid 'Handreiking kwaliteitsverbetering' van de gemeente Meierijstad d.d. september 2021. Hierin is geregeld dat alle ontwikkelingen in het buitengebied een meerwaarde of maatschappelijke winst moeten hebben.

Onderhavige ontwikkeling betreft een categorie 2 ontwikkeling: er is enkel een landschappelijke inpassing noodzakelijk.

Het initiatief past niet binnen de afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan en ook niet binnen afwijkend beleid (kruimelgevallen) en heeft als gevolg van de aard van de nieuwe functie en/of een relatief grote omvang een grote impact op de omgeving en het landschap. Bij uitwerking en uitvoering van het initiatief is het verplicht om naast een landschappelijke inpassing een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren.

Er zijn drie manieren om invulling te geven aan de aanvullende kwaliteitsprestatie. Een aanvullende kwaliteitsprestatie op de initiatief locatie heeft de voorkeur, maar als het niet mogelijk is om op het eigen erf (bijvoorbeeld vanwege een gebrek aan grond) of de directe omgeving te

investeren, kan of elders binnen de gemeente geïnvesteerd worden, of zal betaling aan het Fonds Omgevingskwaliteit plaatsvinden.

1. Fysieke bijdrage binnen het plangebied en of de directe projectomgeving, waarbij de waarde overeenkomt met 20% van de grondwaardevermeerdering;
2. Fysieke bijdrage elders binnen de gemeente mits in overeenstemming met gemeentelijke uitvoeringsprojecten op het gebied van natuur en landschap.
3. Storting van de 20% van de grondwaardevermeerdering in het 'Fonds Verbetering kwaliteit Buitengebied';

HUIDIGE SITUATIE

Het omliggende landschap rond de Boerdonksedijk kenmerkt zich door een rijke agrarische geschiedenis. De Boerdonksedijk zelf is een oude en rechte verbindingsweg tussen Boerdonk en Erp, die van oudsher de ontwikkeling van het landschap heeft beïnvloed. Dit gebied is voornamelijk agrarisch van aard, met de eerste bebouwing langs deze doorgaande weg (zoals te zien in de historische schets). Deze bebouwing heeft zich langs de dijk aaneengeschakeld, met hier en daar korte onderbrekingen, waardoor een continu bebouwingslint is ontstaan.

In het huidige landschap zijn langs de Boerdonksedijk diverse woonhuizen en agrarische bedrijfsgebouwen te vinden, veelal gevestigd op de locaties van voormalige agrarische bedrijven. De dwarswegen die op de Boerdonksedijk aansluiten, herbergen voornamelijk jongere en grotere agrarische ondernemingen. Dit gebied, dat overwegend agrarisch is, wordt begrensd door verschillende landschapselementen zoals het Hurkske bos, het dorp Boerdonk, de Zuid-Willemsvaart en enkele kleinere gehuchten ten zuiden van Erp.

Het perceel gelegen aan de Boerdonksedijk 36 bevindt zich binnen het bebouwingslint langs de Boerdonksedijk. De huidige inpassing van het plangebied sluit harmonieus aan bij het omringende landschap. De locatie is geheel omgeven door een singel met statige boomvormers (voornamelijk eiken), wat bijdraagt aan de groene uitstraling van het terrein.

Binnen dit groene, landschappelijke geheel is de woning goed zichtbaar vanaf de Boerdonksedijk en de achterliggende bedrijfsbebouwing is stevig ingepast door de aanwezige singels met volgroeide statige boomvormers gezien vanuit het omliggende landschap.



LANDSCHAPPELIJKE HOOFDSTRUCTUUR

Het landschap van de Meierij bestaat uit beekdalen, dekzandvlaktes en zandruggen. Het water van de beken stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang aanwezig is in het dekzandrug. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden.

De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De randen van de beekdalen en dekzandruggen waren de meest geschikte plek voor bewoning. Dorpen als Veghel en Erp ontstonden op de hoge dekzandruggen bij het Aadal en Sint-Oedenrode bij het Dommeldal. In de negentiende en twintigste eeuw zijn veel van de 'woeste gronden', de heidevelden en de broekgebieden, omgezet in landbouwgrond. Nieuwe boerderijen werden gebouwd op plaatsen die tot dan onbewoond waren geweest. De Aa is in de twintigste eeuw grotendeels gekanaliseerd. Naast de kanalisering zijn ook de ruilverkavelingen in de twintigste eeuw van grote invloed geweest op het landschap van de Meierij. De markante verschillen tussen de hoge zandgronden, de oude cultuurgebieden en de beekdalen zijn voor een deel verloren gegaan.

Door ontbossingen waren rondom de ontginningen zogenaamde 'woeste gronden' ontstaan, die pas na de uitvinding van de kunstmest, tegen het einde van de 19de eeuw, in productie konden worden gebracht. Deze ontginningen werden veelal door de lokale overheden aangestuurd en waren veel rationeler van opzet dan de oude ontginningen, met rechthoekige percelen en rechte wegen. Omstreeks 1935 waren vrijwel alle woeste gronden rond Veghel ontgonnen. In veel andere delen van Noord-Brabant was dat overigens pas een paar decennia later het geval.

Historische schets

Vanuit een cultuurhistorisch perspectief kunnen de gevormde en nog aanwezige landschapsstructuren worden geïdentificeerd, waaraan de landschappelijke inpassing kan worden afgestemd.

De eerste blijvende invloed van de mens op het landschap dateert waarschijnlijk uit het begin van de 19e eeuw, met de aanleg van de Boerdonksedijk door het vochtig en ruig heidelandschap. De naam van de weg weerspiegelt de historische functie: 'De dijk naar Boerdonk'. Het was een belangrijke verbinding tussen Erp en Boerdonk, waarbij Boerdonk iets hoger in het landschap ligt. De aanleg van deze dijk heeft de latere ontwikkeling van het omliggende landschap sterk bepaald.

Aan het einde van de 19e eeuw vestigden zich diverse boerderijen langs de dijk, en het in cultuur gebrachte landschap tussen Boerdonk en Erp begon zich steeds meer naar elkaar toe te ontwikkelen. De arme en vochtige gronden rondom de boerderijen werden voornamelijk gebruikt voor grasland, waar vee graasde. Het in cultuur gebrachte landschap bestond uit kleinschalige percelen, afgebakend door houtwallen en struwelen.

Dankzij verbeterde ontginningstechnieken en de grootschalige toepassing van kunstmest werd het mogelijk om het resterende natte heidelandschap begin 20e eeuw te ontginnen. In dit nieuw ontgonnen gebied vestigden zich diverse agrarische ondernemingen. Op de kaart uit 1943 is de pragmatische indeling van het landschap duidelijk zichtbaar, waarbij het wegenpatroon de rechtlijnige 'blokindeling' volgt die het resultaat was van de ontginning. Tegen het einde van de 20e eeuw werd dit uitgebreide wegenpatroon echter weer teruggebracht.

HISTORISCHE ONTWIKKELING



Topografische kaart 1815



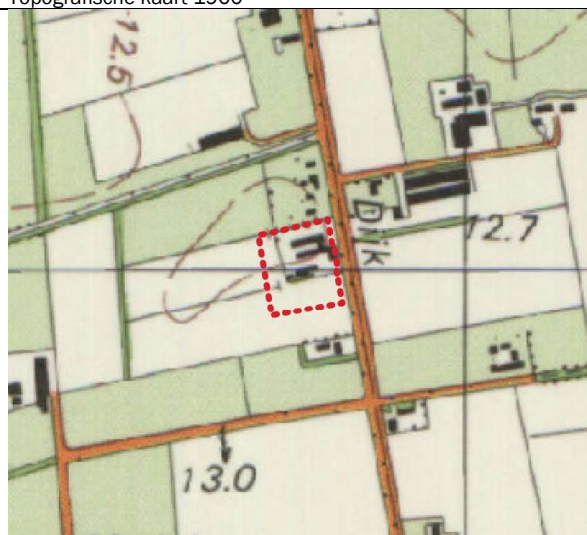
Topografische kaart 1900



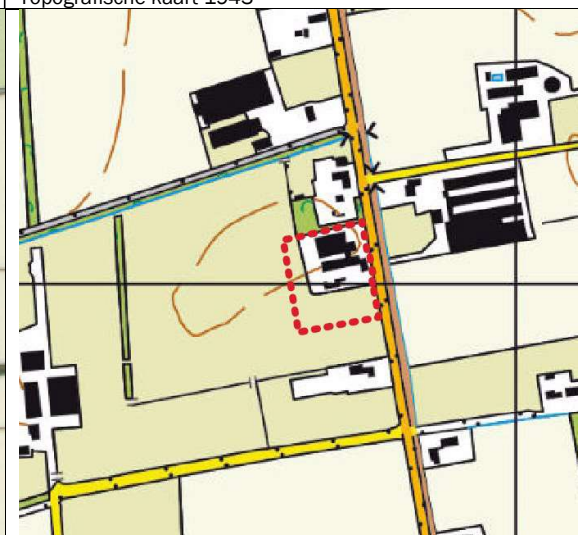
Topografische kaart 1943



Topografische kaart 1980



Topografische kaart 1995



Topografische kaart 2021

De ontginning van de percelen aan de Boerdonksedijk, ten noorden van het plangebied, begon als eerste. Vervolgens werd het lager gelegen landschap ten noorden van het plangebied ontgonnen, wat bestond uit akkers en weilandjes, omgeven door bomen en houtwallen. Dit type landschap wordt aangeduid als kamerlandschap, waarbij de akkers en weilanden als het ware kamers in het landschap vormden. Later werd ook het resterende natte heidelandschap op grotere schaal ontgonnen.

De 'Hoofdnota omgevingsvisie Meierijstad' is ter inzage gelegd, maar het proces is daarna door de gemeente Meierijstad stilgelegd. De landschapsanalyse binnen deze hoofdnota is echter reeds toegepast voor de huidige landschappelijke inpassing. Het verloop van de genoemde landschapsontwikkeling komt ook terug in de landschapstypekaart van de 'Hoofdnota omgevingsvisie Meierijstad'. Ten noorden van het plangebied liggen de 'Jonge broekontginningen', terwijl ten zuiden en westen de 'Jonge heideontginningen' zijn aangegeven.

Deze ontwikkeling van het landschap is ook goed te begrijpen aan de hand van de hoogtekaart. Ten zuiden ligt Boerdonk op hogere gronden, terwijl Erp, ten noorden, zich op lager gelegen vruchtbare gronden langs de rivier de Aa bevindt. De natte heidevelden bevonden zich tussen het lagere beekdal van de Aa en de hoger gelegen bouwlanden. De Boerdonksedijk werd aangelegd als verbindingsweg tussen Boerdonk en Erp, op de hogere delen van het natte heidelandschap. De eerste bebouwing vestigde zich langs deze hogere gronden. Zodra het mogelijk werd om de gronden te ontginnen, werden de lager gelegen, voedselarme gebieden ontgonnen. De beste gronden werden in gebruik genomen voor landbouw, terwijl de minder vruchtbare delen werden beplant met bos, wat uiteindelijk resulteerde in de vorming van het Hurkske bos.

Door de grootschalige ontginning en ruilverkaveling is een groot deel van de oorspronkelijke kamerstructuur in het landschap verloren gegaan. Er zijn echter nog restanten van oude houtwallen en singels te vinden tussen het Hurkske bos en de Zuid-Willemsvaart, wat een uitzondering vormt in de meeste ontginningslandschappen. Bovendien zijn er ten oosten van de

Boerdonksedijk op diverse plaatsen nog enkele solitaire bomen aanwezig, als overblijfselen van het oude kamerlandschap.

De landschapsstructuur kan het beste worden omschreven als een jong ontginningslandschap, verrijkt met diverse relictten uit het oude kamerlandschap, zoals houtwallen, singels, solitaire bomen tussen de akkers, en diverse doodlopende wegen. Binnen dit landschap vormt het bebouwingslint langs de Boerdonksedijk de historische lijn binnen het cultuurlandschap.



Hoogtekaart Nederland - AHN.nl (plangebied aangeduid met rode cirkel)

Gebiedstypologieën

De bestaande landschappelijke identiteit en de aanwezige functies vormen de leidraad voor een hoofdindeling in de volgende vijf gebiedstypen. vijf gebiedstypen. Bij elk van die gebiedstypen hoort beleid op maat. In een deel van de gebieden is sprake van een dominante functie, andere zijn juist gemengd. De locatie is gelegen binnen het gebiedstype agrarisch kerngebied.

Gebiedstype agrarisch kerngebied

In het meest zuidelijke deel van de gemeente ligt een agrarisch kerngebied. Landbouw en veeteelt zijn hier de leidende functies. Het inpassen van andere functies is mogelijk, mits deze niet beperkend zijn voor de landbouw. Binnen het agrarisch kerngebied liggen drie landbouwontwikkelingsgebieden. Deze zogenaamde LOG's bieden doorgroeimogelijkheden voor met name de intensieve landbouw. De bijbehorende bebouwing is ook in dit gebiedstype gekoppeld aan de linten, en kan in sommige gevallen grootschalig zijn.



Jonge ontginning

In de kaarten die zijn opgesteld ten behoeve van de 'Hoofdnota omgevingsvisie Meierijstad' wordt naast een landschapstypering, een onderscheid gemaakt in gebiedstypologieën. Het plangebied valt hier binnen de gebiedstypologie "Landelijk gebied, verweving van functies" (LGVF). Deze wordt als volgt beschreven; LGVF laat een veelheid aan functies toe

zonder het landschap teniet te doen. De multifunctionaliteit is zeker niet bedoeld om agrarische activiteiten geheel te verdringen of om verstedelijking zondermeer de ruimte te geven. In gemengd gebied zien we voedselproductie, energieopwekking, vasthouden van water, landschapsbehoud met gelegenheid voor enige ontwikkeling, nachtelijk duister maar wel met kruispuntverlichting, recreatie met veilige routes voor fietsers en wandelaars, en wonen onder voorwaarden".



Groenstructuren omgeving plangebied

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

De aanwezige singels met statige boomvormers (voornamelijk eiken) aan noord-, zuid en westzijde vormen de basis de voor inpassing van deze ontwikkeling in het landschap. Deze singels met een statige boomvormers zijn een verwijzing naar het oude kamerlandschap en wordt behouden/ versterkt.

Singels

De noordelijk singel met boomvormers heeft in huidige situatie een breedte van circa 4,5 meter. Door de sloop van bedrijfsbebouwing kan dit landschapselement verbreed worden naar een breedte van circa 8 meter waardoor een volwaardig landschapselement ontstaat. De boomvormers (eiken) zijn reeds deels aanwezig, de struiklaag zal worden aangevuld met kenmerkende inheemse beplanting voor het jonge ontginningslandschap.

De singel met boomvormers op de westelijk perceelsgrens heeft een breedte van 8,0 meter, dit is reeds een volwaardig landschapselement. Om de kwaliteit hiervan te borgen in dunning noodzakelijk om variatie aan inheemse beplanting te waarborgen.

Op de zuidelijke perceelsgrens is een bomenrij aanwezig met een beperkte struiklaag, deze singel zorgt er in de huidige situatie voor dat het zicht op de bedrijfsbebouwing wordt verzacht / weggestopt waardoor het landschap vanaf huidige bedrijfswoning niet beleefbaar is. Dit landschap wordt weer beleefbaar gemaakt door de struiklaag te verwijderen en de statige bomenrij te handhaven. Hierdoor ontstaat onder de boomkronen een doorzicht vanuit de woning naar het achterliggende kenmerkende open landschap.

De bomenrij in combinatie met singels dragen bij aan ervaring van het oorspronkelijke kamerlandschap en versterkt de herkenbaarheid in het de agrarische omgeving.

Voor- en achtererf

In huidige situatie het voor- en achtererf niet zichtbaar, door het omzomen van het voorerf met een haag op de oostelijke perceelsgrens aan weerszijde van de woning. De woning is kort op de Boerdonksedijk gesitueerd, circa 5,5 meter waarvan circa 2,0 meter toebehoort aan het perceel. De verkeerintensiteit op de Boerdonksedijk is behoorlijk waarbij het zicht op de weg vanaf de oprit reeds beperkt is door aanwezig laanstructuur van eiken. Aan de voorzijde van de woning is vanwege beperking voor het zicht geen haag voorzien.

Op de zuidelijk perceelsgrens wordt de haag doorgetrokken tot circa halverwege de bijgebouwen met een beheerhoogte van circa 2,0 meter. Deze haag zorgt er in combinatie met aanwezig bomenrij voor dat het zicht op de bebouwing vanaf de Boerdonksedijk wordt beperkt en bebouwing op gaat in het landschap.

Deze haagstructuur draagt bij aan beleving het traditionele voor- en achtererf.

Oppervlakte aan beplanting:

• Beukenhagen:	34 m ²
• Singels bestaand:	985 m ²
• Singels nieuw:	350 m ²
• Bomenrij bestaand	500 m ²

Totaal: **1.869 m²**

Dit plan voorziet in een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de projectlocatie met inheemse beplanting welke aansluit bij de karakteristieken van het jong ontginningslandschap en versterkt de oude kwaliteiten van het kamerlandschap.

HEMELWATERBERGING

Hydrologisch neutrale omgang met hemelwater

In de beoogde situatie is er verhard oppervlak aanwezig in de vorm van bebouwing en verharding.

- Bebouwing 483 m²;
- Verharding 450 m².

Op basis van 933 m² (verhard oppervlak) en bergingseis van 60 mm dient circa 56 m³ te worden geborgen.

Op het perceel is een wadi voorzien met talud van 1:3 en een diepte 0,75 meter. De oppervlakte van infiltratie voorzien bedraagt circa 123 m² (boveninsteek) en circa 33 m² (bodeminsteek). Op basis van diepte van 0,75 bedraagt de beschikbare berging circa 56 m³ waarmee wordt voldaan aan hydrologisch neutrale ontwikkeling.



SOORTENLIJST NIEUWE BEPLANTING en ONDERHOUDSPLAN

SOORTENLIJST

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Houtsingel bestand (985 m²) + houtsingel nieuw (350 m²)				
Boomvormers				Beplantingswijze bomen: - Gemengd, h.o.h. circa 8 meter in bestaande singel Beplantingswijze heesters: - Breedte 5,5 meter, 4-rijig, verbreding bestaande singel; - Plantafstand 1,25 x 1,25 meter; - Groepsgewijs aanplanten 10-15 stuks;
4 stuks	Ruwe berk	Betula pendula	12-14	
4 stuks	Eik	Quercus robur	12-14	
bestaand	Ruwe berk	Betula pendula		
bestaand	Eik	Quercus robur		
Struikvormers (uitbreiding singel)				
50 st	Veldesdoorn	Acer campestre	80/100	
90 st	Gele kornoelje	Cornus mas	80/100	
30 st	Hulst	Ilex aquifolium	80/100	
50 st	Vuilboom	Rhamnus frangula	80/100	
50 st	Lijsterbes	Sorbus aucuparia	80/100	



Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Bomenrij bestand (500 m²)				
Boomvormers				Beplantingswijze bomen: N.v.t. bestand
bestaand	Ruwe berk	<i>Betula pendula</i>		
bestaand	Eik	<i>Quercus robur</i>		



Haag (68 m²)				
340 st	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	60-80	Onderhoud en beheer: tweemaal per jaar snoeien



ONDERHOUDSPLAN

Beheergroep/type	Onderhoud en beheer
Singel met boomvormers	Specificaties beheer: • De voorkeur gaat uit naar het vrij uit laten groeien van de singel, hierbij mogen overhangende takken worden teruggesnoeid. • Bij het beheren van het element mogen de struikvormers deels worden afgezet. Voldoende boomvormers dienen behouden te blijven. • Snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 15 maart; takken die over aangrenzende percelen hangen, mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.
Bomenrij	Specificaties beheer: • De bomen mogen zoveel mogelijk vrij uitgroeien. Indien noodzakelijk kan snoei toegepast worden. Na het snoeien beslaat de kroonhoogte minimaal 50% van de hoogte van de boom, waardoor zichtlijn naar het achterliggende landschap gewaarborgd blijft. • Snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 15 maart; takken die over aangrenzende percelen hangen, mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.
Hagen	Specificaties beheer: • Snoeiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen mei en augustus; • In de eerste drie jaar meerdere keren per jaar snoeien geeft een positief effect op de dichtheid en structuur van de haag.



Agron Advies BV
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469PS Boerdonk
www.agronadvies.nl

Landschappelijk inpassingsplan
Boerdonksedijk 36 Boerdonk
Wijziging bestemming

Formaat tekening A4
Schaal 1 : 1.000

d.d. 05-02-2025 versie 02