



Landschappelijk inpassingsplan

Moerstraatsebaan 55 Bergen op Zoom



Landschappelijk Inpassingsplan Moerstraatsebaan 55 Bergen op Zoom



Colofon

ZLTO Advies

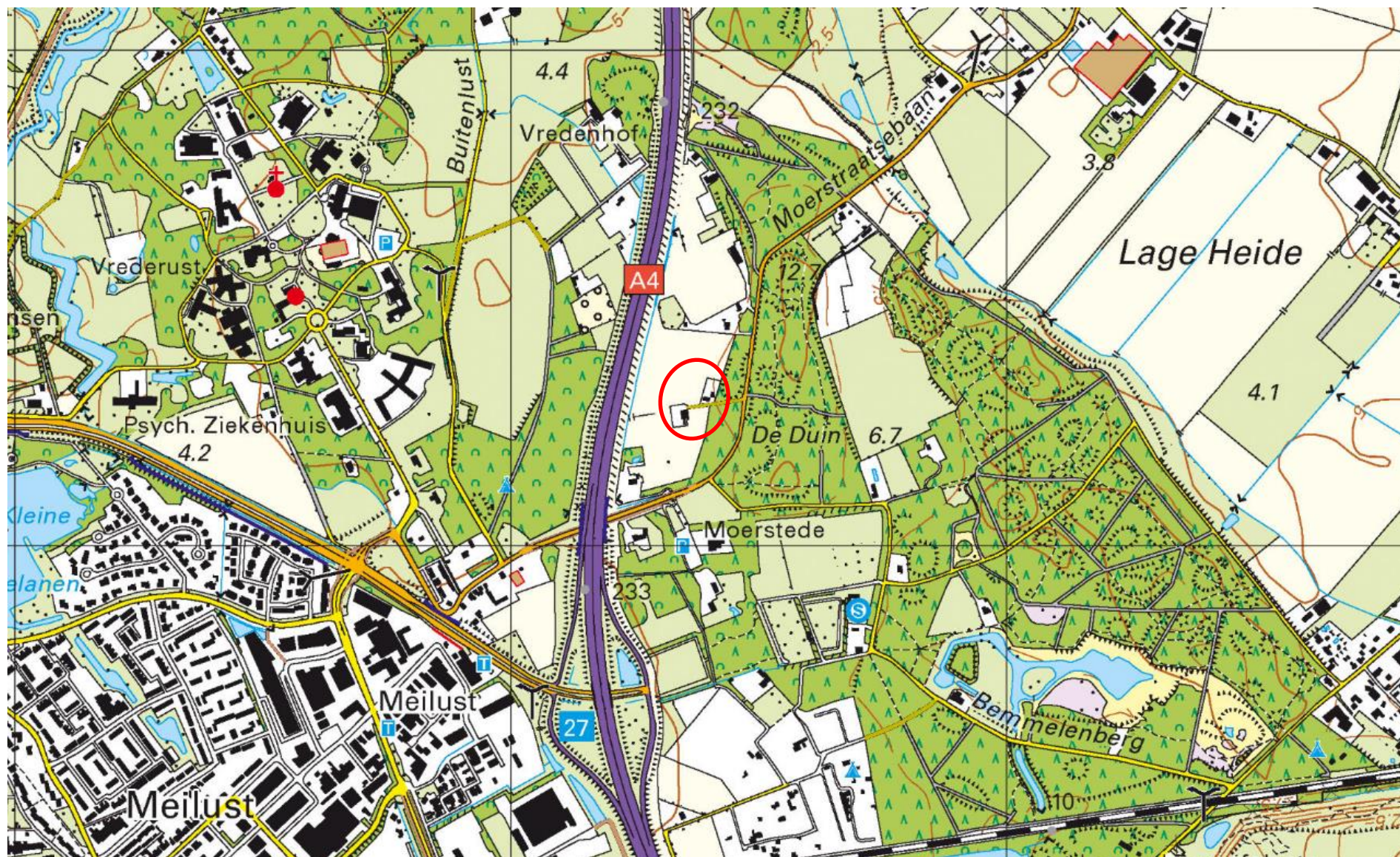
Angelien Hageraars
Adviseur Omgeving

Rens de Kruijf
Commerciële Binnendienst

13 juni 2022

ZLTO kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
M 06 – 29 17 94 27

Landschappelijk Inpassingsplan Moerstraatsebaan 55 Bergen op Zoom



Inhoudsopgave

1. Aanleiding	5
2. Beleid	6
3. Erfinrichtingsplan	7

1. Aanleiding

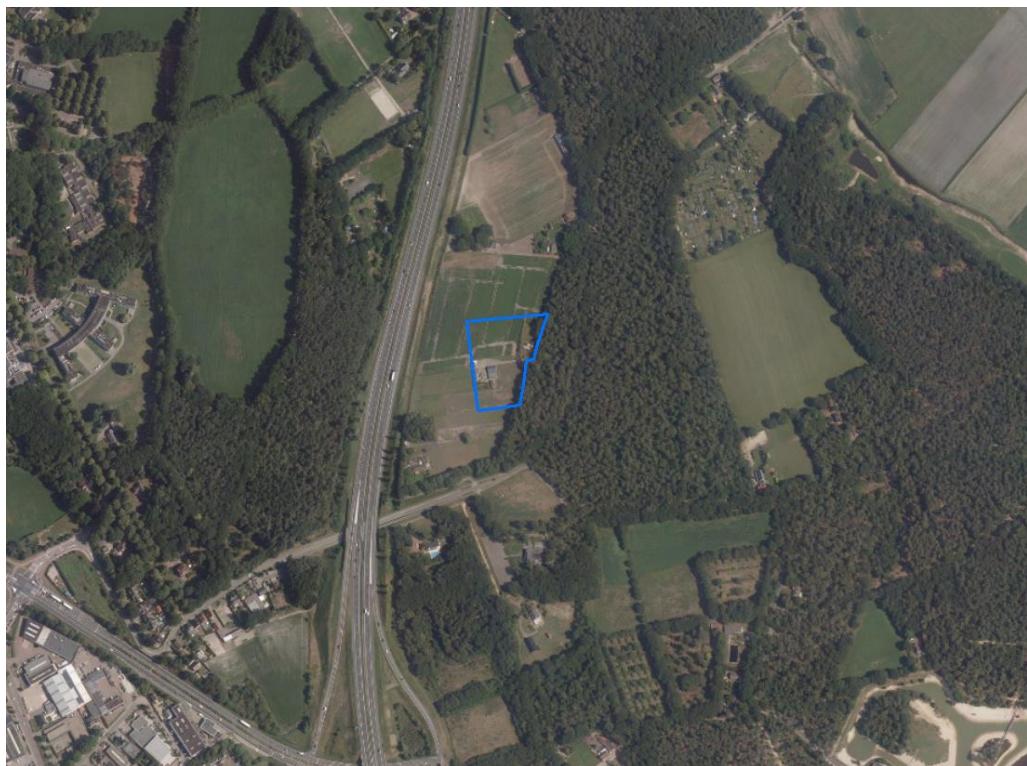
Op de locatie aan de Moerstraatsebaan 55 is het bedrijf van initiatiefnemer gevestigd. Er is sprake van een voormalig glastuinbouwbedrijf. Het glastuinbouwbedrijf is reeds sinds een aantal jaar beëindigd en de bijbehorende glasopstanden zijn gesloopt. De bedrijfswoning en een schuur zijn behouden. Op de locatie is een hoveniersbedrijf gestart die inmiddels is uitgegroeid tot hoofdactiviteit op de locatie.

De huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur en landschap' is niet in overeenstemming met de activiteiten op de locatie. De gemeente Bergen op Zoom is bezig met een veegplan om de ruimtelijke procedure voor diverse kleinschalige ontwikkelingen met een geringe ruimtelijke impact te bundelen. Onderhavige ontwikkeling wordt ook opgenomen in het veegplan. Een van de voorwaarden om mee te kunnen liften met het veegplan is dat er een landschappelijk inpassingsplan wordt aangeleverd.

In onderhavig landschappelijk inpassingsplan worden de landschappelijke kwaliteiten in de omgeving van het plangebied in beeld gebracht. Op basis van de kwaliteiten is een erfbeplantingsplan opgesteld om de inpassing van de locatie te waarborgen.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Bergen op Zoom, ten noordoosten van de gelijknamige plaats. Aan de westzijde van de locatie is de A4 gelegen. De locatie ligt tevens aan de rand van natuurgebied de Brabantse Wal. Het gebied kent een kleinschalig karakter met veel groenstructuren.



Figuur 1-1: luchtfoto locatie en omgeving

2. Beleid

Een aantal gemeenten in de regio West-Brabant heeft gezamenlijk het afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap vastgesteld. In deze notitie zijn eenduidige afspraken vastgesteld die de regio en de provincie Noord-Brabant samen hebben gemaakt met betrekking tot de toepassing van het principe Kwaliteitsverbetering van het landschap dat zijn oorsprong vindt in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Doel van het afsprakenkader is om duidelijkheid te geven over de verwachte inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap bij buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen. De notitie biedt:

- een eenduidig regionaal beleidskader en methodiek voor de West-Brabantse gemeenten, met uitzondering van de gemeente Steenbergen, met instemming van de provincie Noord-Brabant;
- duidelijkheid over hoe aan het principe Kwaliteitsverbetering van het landschap uitvoering gegeven kan worden in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Verordening ruimte;
- de mogelijkheid tot maatwerk. Voor gemeenten is het mogelijk om de 'couleur locale' te behouden.

De mate van inspanning die geleverd moet worden is afhankelijk van de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving. Hiervoor heeft de regio ontwikkelingen onderscheid gemaakt in drie categorieën.

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

De volgende ontwikkeling valt onder categorie 2:

Wijziging bestemming Wonen, VAB of Bedrijf naar bestemming Agrarisch-agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf), voor zover het bestemmingsvlak niet wordt vergroot;

De bestemming wordt gewijzigd naar wonen en past daarom in categorie 2. Voor categorie 2 ontwikkelingen geldt dat uitgegaan wordt van maatwerk per locatie.

De locatie is een voormalig glastuinbouwbedrijf, in het verleden zijn alle glasopstanden gesloopt wat al heeft gezorgd voor een ruimtelijke kwaliteitswinst. Het voornaamste doel van de inpassing is om de aanwezige bebouwing goed in te passen.

3. Erfinrichtingsplan

In de huidige situatie is de bedrijfswoning al ingepast middels een haag en diverse erfbeplanting rondom de tuin. De aanwezige bedrijfsbebouwing is nog niet ingepast. In de beoogde situatie wordt de aanwezige bedrijfsloods inclusief omliggende verharding ingepast door rondom een struweelhaag aan te planten. Daarnaast zal de oprit voorzien worden van een bomenrij langs beide zijden.

De beoogde struweelhaag zal bestaan uit een combinatie van de volgende soorten:

- 25% meidoorn (*Crataegus monogyna*)
- 25% sleedoorn (*Prunus spinosa*)
- 25% haagbeuk (*Carpinus betulus*)
- 25% liguster (*Ligustrum vulgare*)

De planten worden op circa 40 cm van elkaar aangeplant. De haag wordt circa 5 meter breed. Zodra de haag de gewenste vorm en dichtheid heeft gekregen wordt deze om de circa 6-10 jaar gesnoeid of afgezet. Het snoeiwerk bestaat voornamelijk uit het weghalen van takken die problemen geven.

Langs de oprit komen beuken (*Fagus sylvatica* 'dawyck') vanwege de zuilvorm, deze soort behoud lang zijn blad. De bomen worden om de 5 meter aangeplant. De bomen kunnen vrij uitgroeien, snoeien gebeurt alleen om probleem gevende takken te verwijderen.

Rond het huis is een kniphaag van laurier (*Laurus nobilis*) aanwezig, deze wordt behouden.



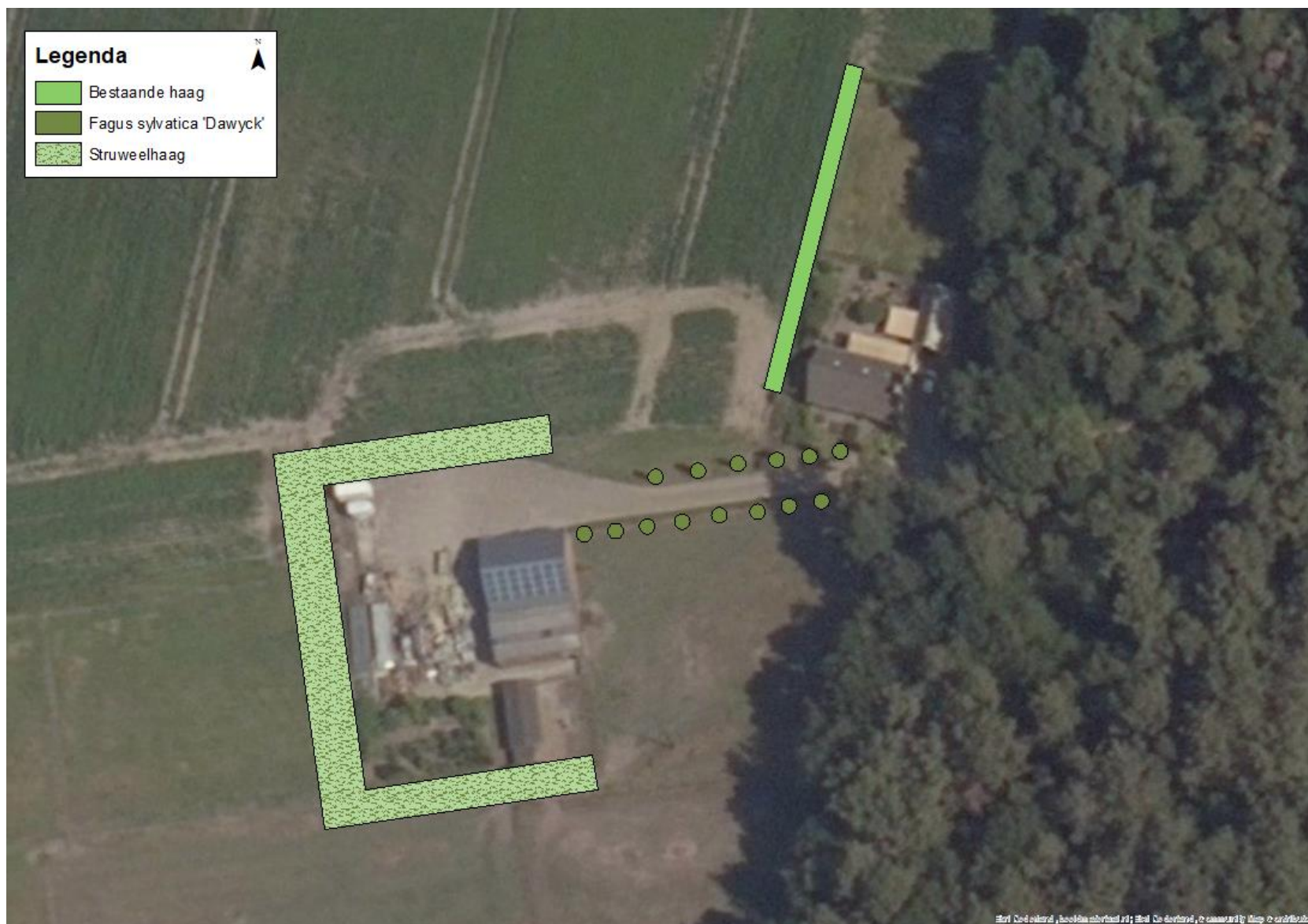
Figuur 3-3: Haagbeuken haag



Figuur 3-1: Beuk in zuilvorm



Figuur 3-2: Laurierhaag



Figuur 3-4: Erfbeplantingsplan (bovenstaande afbeelding is indicatief op basis van de luchtfoto)