

Memo

Datum : 12 juli 2018

Bestemd voor : Familie Van der Meer

Van : ing. M. van Strien Paraaf : 

Projectnummer : 20160500

Betreft : Landschappelijke inpassing Vaareindseweg 67 te Breda

1 AANLEIDING

1.1 Beleid

Op basis van de gemeentelijke structuurvisie (buitenwonen aan de linten/groen voor rood) wordt een goede landschappelijke inpassing, op basis van een landschappelijk inpassingsplan vereist, voor ruimte voor ruimte woningen. Hiermee wordt nadere invulling gegeven aan de provinciale eisen in het kader van artikel 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant (Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit).

Aanvullend geldt voor de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning dat hiervoor voldaan dient te worden aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant (Kwaliteitsverbetering van het landschap).

Aansluitend op de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn er regionale eenduidige afspraken gemaakt in de regio Breda. Deze regionale afspraken met de betrekking hoe om te gaan met kwaliteitsverbetering is vastgesteld in de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Breda.

In deze regeling is beschreven hoe de rood-met-groen koppeling op uniforme en eenduidige wijze wordt toegepast, inclusief minimale basisinspanning en mogelijkheid van fondsvorming, de periodieke verantwoording over uitvoering en het voeren van ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De voorliggende memo geeft een verantwoording van de landschappelijke inpassing van de gehele ontwikkeling, bestaande uit de ontwikkeling van 2 ruimte-voor-ruimte woningen en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

2 GEBIEDSANALYSE

Het voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van de buurtschap Vaareind dat ten westen van de stad Breda is gelegen. Dit buurtschap vormt een ruimtelijke eenheid dat van de overige delen van Breda is afgeschermd. Zo ligt aan de noordzijde de spoorlijn Breda - Etten-Leur welke een harde grens vormt met de kern Prinsenbeek. Ten oosten van de buurtschap ligt de A16 welke de grens vormt met de stad Breda. Tenslotte liggen de zuidzijde ligt de A58 en aan de westzijde het Liesbosch.

De van oorsprong overwegend agrarische bebouwing aan de linten van de buurtschap heeft in de loop der tijd steeds meer een woonfunctie gekregen. De gronden achter de bebouwde percelen hebben nog altijd een agrarische functie waardoor zowel sprake is van akkerbouw, grasland als glastuinbouw. Daarnaast heeft het landschap een kleinschalig karakter met veel bosschage en boutwallen aan de weg langs de erfgronden. Hierdoor heeft het gebied een afwisselend ruimtelijk beeld.



Natuur en Landschap

Landschappelijk gezien wordt Vaareind gekenmerkt door het Liesbosch en door haar ligging aan het bescheiden beekdal van de Bosloop. Vanaf meerdere wegen in het deelgebied is de bosrand van het Liesbos zichtbaar aanwezig. Het kleine en open beekdal van de Bosloop is te ervaren bij het passeren van het beekloopje vanaf de Leursebaan en vanaf het doodlopende weggetje (zijweg Leursebaan) aan de oostrand van het kleine beekdal.

De percelering van Vaareind is relatief fijnmazig en soms zelfs heel erg smal. In hoofdlijnen wijkt de verkaveling van Vaareind niet veel af van de historische verkaveling van rond 1900. Op meerdere plekken zijn kavels in de loop der tijd verder opgesplitst. De percelering is onregelmatig en neemt het patroon van een mozaïek aan. Rond 1900 waren de gronden voornamelijk in gebruik als akkerland. Ook de tuinbouw, de koude grondteelt, had in die tijd op enkele percelen zijn intrede gedaan. Aan weerszijden van de Bosloop lagen weidegronden. Ook kwamen her en der verspreid in het gebied weilandjes voor, sommige voorzien van een hoogstamboomgaard. Rond 1900 zijn alle perceelsgrenzen nog beplant met bomenrijen en houtsingels. Hiervan zijn de meeste inmiddels verdwenen. Tegenwoordig kent het gebied wat meer bosschages en erfbeplantingen. Deze landschappelijke beplantingen zijn belangrijk voor de groene beleving van het gebied. Het grondgebruik is voornamelijk agrarisch bestaande uit akkerland en glastuinbouw.



De Vaareindseweg is ter hoogte van het plangebied in de tweede helft van de vorige eeuw verdicht en kenmerkt zich door lintbebouwing van ruimte percelen en woningen. Hierbij is geen eenduidige voorgevelrooilijn aanwezig die het ruime en organisch gegroeide karakter versterkt. Bij vrijwel alle woningen is de voortuin ingericht als siertuin waardoor de oriëntatie van de woningen op de weg, verder wordt versterkt. De onderstaande afbeelding toont in het midden de bestaande bedrijfswoning binnen het plangebied.



Zoals op basis van de voorgaande beschrijving is weergegeven, is de huidige bedrijfswoning aan de Vaareindseweg (die wordt herstemd tot burgerwoning) reeds onderdeel van het bebouwingslint. Deze woning voegt zicht in de huidige situatie naadloos binnen de bebouwingsstructuur en het ruimtelijk/landschappelijk beeld vanaf de Vaareindseweg. Aanpassing of wijziging van deze situatie door de aanplant van landschappelijke elementen wordt voor deze woning dan ook niet zinvol en wenselijk geacht.

Om toch tot een robuuste landschappelijke inpassing te komen, zoals op basis van de provinciale verordening en de regionale afspraken wordt vereist, wordt om deze reden extra ingezet op de landschappelijk inpassing van de ruimte voor ruimte woningen.

3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De landschappelijke inpassing vindt plaats door aansluiting te zoeken bij de bestaande kwaliteiten van het plangebied. Enerzijds wordt dit bewerkstelligd door toepassing van een gebiedseigen bebouwingsvorm, in verkavelingsstructuur en bebouwingsstructuur. Anderzijds voorziet het plan in de aanleg en instandhouding van landschapselementen in de vorm van bosschages en houtwallen welke eveneens aansluiten bij het kleinschalig karakter van het landschap. De houtwallen zorgen voor een ruimtelijke scheiding aan de noord-, zuid en westzijde van de woonpercelen. Tussen de bestaande weide en de woonpercelen is geen houtwal voorzien om zo de visuele relatie tussen de woonpercelen en het omringend agrarisch landschap in stand te houden.

Aan de Leursebaan is een bosschage voorzien welke de beide inritten tot het plangebied aan de Leursebaan scheidt. Hiermee wordt het beeld van het kleinschalige landschap ook vanaf deze weg versterkt en ontstaan smalle zichtlijnen op het achterliggend landschap wat zo kenmerkend is voor het landschap rond Vaareind. Om de landschappelijke inpassing ook duurzaam te verankeren in het voorliggend bestemmingsplan zijn de beschreven landschappelijke elementen tot 'Natuur' bestemd.



De benodigde kwaliteitsverbetering voor de het omzetten een agrarische bestemming naar twee bouw kavels is geënt op het gewenste herstel van de cultuurhistorische waarden. Hier dient op basis van de regionale afspraken uitgegaan te worden van een zogenaamde categorie 1 verplichting van de Landschapsinvesteringsregeling (lichtste regime). Echter, aangezien de bedrijfswoning vanuit de ruimtelijke kwaliteit zelf geen nadere inpassing behoeft, terwijl hier wel op basis van de Landschapsinvesteringsregeling een categorie 2 verplichting op rust, wordt de landschappelijk inpassing van de ruimte-voor-ruimte woningen zwaarder aangezet.

In overleg met de gemeente Breda is bepaald dat, ter compensatie, voor de uitwerking van de landschappelijk inpassing van de ruimte-voor-ruimte woningen (wat de in het landschap toe te voegen ruimtelijk 'objecten' zijn) een zwaardere landschappelijke inpassing dient te worden gerealiseerd waarbij dient te worden uitgegaan van categorie 2 van de Landschapsinvesteringsregeling.

Deze categorie 2 stelt de volgende voorwaarde:

Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

Landschappelijke inpassing vereist maatwerk. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt bij voorkeur plaats op of direct aansluitend aan het bouwvlak/bestemmingsvlak.

Om de omvang van de landschappelijke inpassing wordt bepaald aan de hand van de volgende formule:

2 keer de langste zijde van het nieuwe bouwvlak en 1 keer de kortste zijde maal 3 meter of 4 meter als de ontwikkeling is gelegen binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden – landschapswaarden of Agrarisch met waarden - natuur en landschapswaarden.

De omvang van de landschappelijke inpassing bedraagt hiermee $(34+34+20 \times 2)$ meter x 3 meter breed = 528 m².

De kernpunten om invulling aan de basisinspanning te geven, luiden als volgt:

- De landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak;
- Behouden aanwezige landschappelijke elementen in het plangebied zelf; groenstructuren en kleinschalige cultuurlandschap;
- Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door behoud en te ontwikkelen van kenmerken van het landschap;
- Toename van natuurwaarden en de landschappelijke diversiteit en kwaliteit;
- Planologische verankering middels de anterieure overeenkomst. De landschappelijke inpassing is opgenomen binnen de regels van het bestemmingsplan en tevens zijn er bestemmingsvlakken opgenomen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Op afbeelding op de vorige bladzijde is de beoogde kwaliteitsverbetering Vaareindseweg 67 te Breda weergegeven. Als basis hebben de historische groenstructuren van rond 1900 langs de verkaveling van Vaareind gediend. Rond 1900 waren alle perceelsranden nog beplant met bomenrijen en houtsingels.

De inheemse bomensoorten (STIKA) die hiervoor zijn gebruikt, zijn voornamelijk zomer- en wintereik, dennen en beuken.

De basis inspanning voor de landschappelijke inpassing bedraagt conform de methodiek Breda 528 m². Binnen het plangebied zijn reeds duidelijk groene lijnelementen en/of landschapselementen aanwezig. Het plan voorziet in de aanleg en instandhouding van landschapselementen in de vorm van bosschages en houtwallen welke eveneens aansluiten bij het kleinschalig karakter van het landschap. De houtwallen zorgen voor een ruimtelijke scheiding aan de noord-, zuid en westzijde van de woonpercelen. Tussen de bestaande weide en de woonpercelen is geen houtwal voorzien om zo de visuele relatie tussen de woonpercelen en het omringend agrarisch landschap in stand te houden.

In de Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant zijn verschillende groene landschapspakketten beschreven, die kunnen worden ingezet voor de landschappelijke inpassing. Met de aanplant van een hakhoutsingel (landschapspakket L1A) ter hoogte van de beoogde bosschages en houtwallen wordt er een bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering. Er wordt geadviseerd om de hakhoutsingel minimaal 2 meter van de achtergevel van de nieuw te bouwen woningen aan te planten. Dit in verband met het onderhoud en de toegankelijkheid rondom de woning. Een hakhoutsingel is een vrij liggend lijnvormige aaneengesloten landschapselement, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken met een bedekking van minimaal 90%, dat als hakhout wordt beheerd. Door de aanplant van de hakhoutsingel wordt er een groene lijnelement aan de omgeving toevoegt dat er van oudsher thuishoort. Het groene lijnelement sluit tevens aan bij de groenstructuren in de directe omgeving, die als groene kamers rondom de woningen en tuinen liggen. Door de aanleg van de hakhoutsingel wordt de woningen vanuit de Leursebaan en Vaareindseweg gecamoufleerd en grotendeels aan het zicht onttrokken.

De lengte van houtwal rondom de toekomstige bouwblokken bedraagt ca. 270 m. De hakhoutsingel dient een breedte van 2 m te krijgen, om te voldoen aan de 528 m² van de methodiek van Breda. Met de aanleg van de hakhoutsingel en dit planologisch te verankeren in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt voldaan aan de benodigde basisinpassing van 528 m² landschappelijke inpassing.

Aan de hakhoutsingel worden de volgende algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer gesteld:

- Het element is tenminste 25 meter lang en is tenminste 2 meter en ten hoogste 20 meter breed;
- Tenminste 90% van de stobben van het element wordt als hakhout beheerd en de diameter van het hakhout (uitgezonderd de overstaanders) is maximaal 20 cm op 1,30 meter boven de hakhoutstoof;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. plekgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en robinia) middels een stobbenbehandeling;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

3.1 Beplantingsplan

Gezien de ligging van het plangebied op zandgronden, heeft het de voorkeur om voor de overstaanders zomer- en/of wintereik toe te passen. Hiermee wordt er goed aangesloten bij de bestaande groenstructuren in de directe omgeving en wordt er voldaan aan het toepassen van de inheemse bomensoorten (STIKA). De zomer- en/of wintereik dient als belangrijkste hakhoutsoort te worden toegepast, eventueel aangevuld met berk, haagbeuk en dergelijke. De beplanting kan worden aangevuld met bes dragende struiken, zoals lijsterbes, zoete kers en meidoorn, die een voedselbron voor vogels vormen. Het is verstandig de diverse bomen en struiken in groepen van één soort te planten in plaats van individueel te mengen.

Bij een hakhoutsingel kan het plantsoen op verschillende manieren worden aangeplant. De keuze bestaat uit het aanplanten in een vierkants- of driehoeksverband. Voor de aanplant kan gekozen worden voor een plantafstand van 1,5 bij 1,5 meter. Normaliter vindt het afzetten 1 maal in de 10-20 jaar plaats. Door het pleksgewijs terugzetten van het hakhout, ontstaat er in de singel verschil in leeftijdsopbouw. Dat is gunstig voor planten en dieren. Vogels vinden er dan niet alleen laag hout om in te nestelen, ook de soorten die het hogerop zoeken kunnen er terecht. Met het behouden van enkele overstaanders in de singel, wordt er een groter verschil in leeftijdsopbouw verkregen.

Om te voldoen aan de 528 m² hakhoutsingel is een breedte van 2 m voldoende. Er is echter een breedte beschikbaar van 5 meter. Aan de randen van het plantvak wordt beroepsmatig gerekend met een halve plantafstand. Met een breedte van 5m wordt gekomen tot de volgende verdeling (1,00 + 1,50 + 1,50 + 1,00 = 5 m).

Met de aanplant van de hakhoutsingel en het planologisch vastleggen ervan wordt voldaan aan de basisinspanning landschappelijke inpassing.

Door de aanplant van de hakhoutsingel met een breedte van minimaal 2 meter en de juridische borging van de aanleg en het beheer binnen het bestemmingsplan is de ontwikkeling passend binnen de landschappelijke inpassing en eigen aan het landelijk gebied. Het heeft tevens een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op de bestaande dan wel de extra te accentueren lokale landschapswaliteiten.