

Memo: Mastdreef 3, Breda

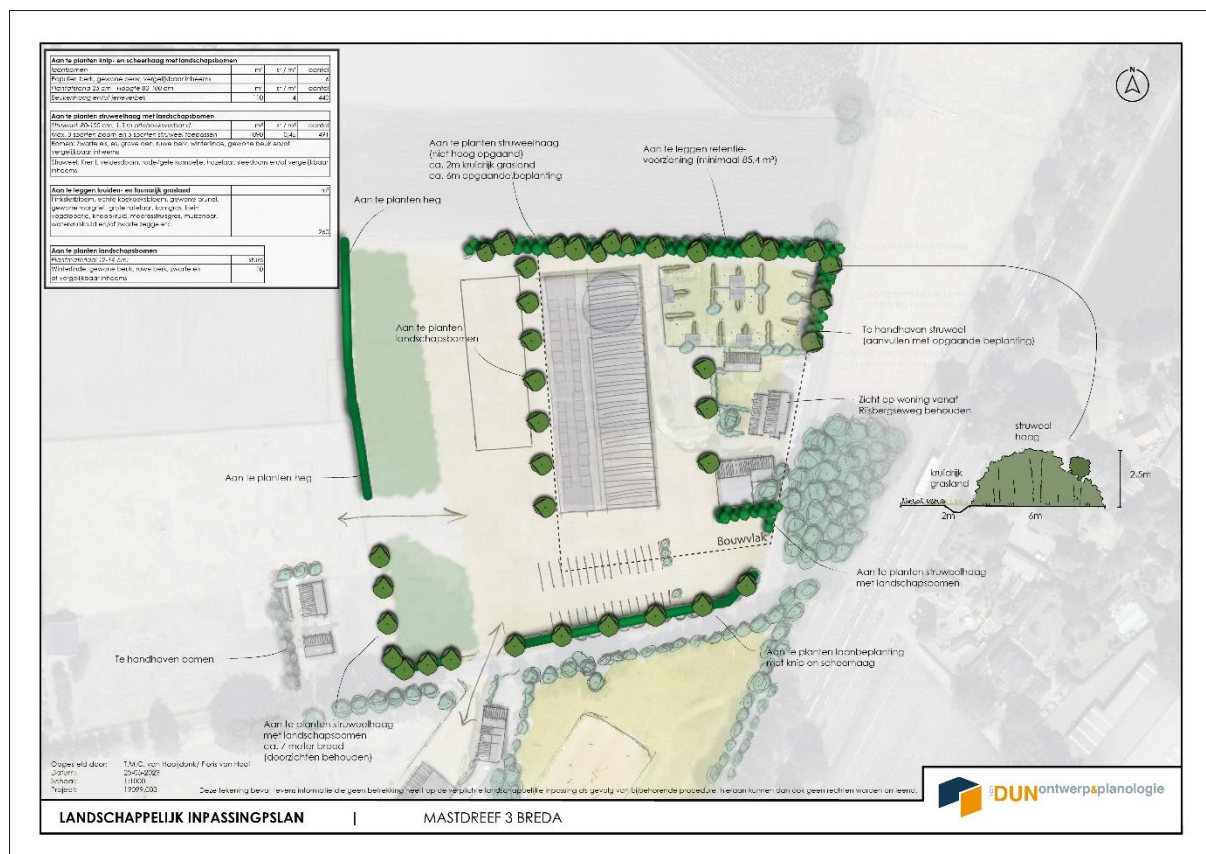
Gilze, 25 mei 2023

Kenmerk: F.v.H./19.099.003

Landschappelijke inpassing

Voor de beoogde situatie aan de Mastdreef 3 te Breda is een landschappelijke inpassing met kwaliteitsberekening opgesteld (zie bijlage). Onderliggend aan deze inpassing is in samenwerking met de gemeente Breda een analyse opgesteld van verschillende elementen in de omgeving, welke meegenomen dienen te worden binnen de landschappelijke inpassing.

De gemeente Breda heeft een gebiedsanalyse en een advies opgesteld, welke samen met de analyse van Van Dun Advies is verwerkt in deze notitie. De notitie dient als grondslag voor de opgestelde landschappelijke inpassing en kwaliteitsberekening.



Landschappelijke inpassing Mastdreef 3, Breda

Omgevingsvisie Breda 2040

De visie definieert het gebied als 'kleinschalig cultuurlandschap'.

(van oorsprong) kleinschalige cultuurlandschap in De Rith, Lies, overal, rondom Ulvenhout, het Hoeveneind en Klein-Overveld versterken we. Dit doen we door de aanleg van houtwallen en het stimuleren van landschaps- en/of natuur-inclusieve landbouw, waaronder voedselbossen en boslandbouw. De gemeente gaat graag in gesprek met de agrariërs over kavelruil om zodoende zowel de agrarische als de landschappelijke structuur te kunnen versterken. Daarnaast zien we kansen voor (verblijf)recreatie, mits dergelijke initiatieven bijdragen aan de vitaliteit van het buitengebied, aan de groenblauwe waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie etc.) en passen in de agrarische structuur."

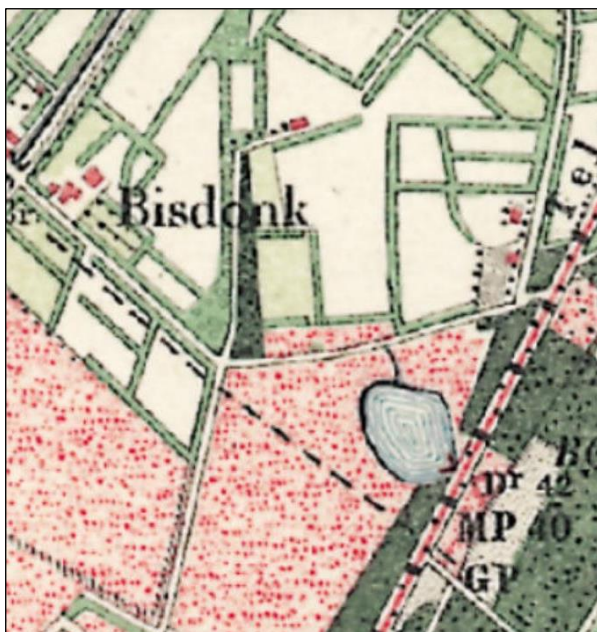
Zoals beschreven zijn er kansen voor kleinschalige (verblijf)recreatie. De beoogde ontwikkeling speelt hierop in door de aanleg van een camping. Daarnaast wordt beschreven dat de locatie gestimuleerd kan worden door de aanleg van houtwallen. Binnen de landschappelijke inpassing worden de beoogde elementen ingepast door een struweel/houtwal, welke bestaat uit gebiedseigen, inheemse, beplanting.

Natuur Netwerk Nederland – Natuur Netwerk Brabant

Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000 gebied ligt op circa 5km afstand. Hierdoor zijn er geen verdere eisen voor het uitvoeren van natuurontwikkeling en- / of bescherming van de natuurgebieden. Een ecologische quickscan is uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Het gebied wordt vanaf midden 19^e eeuw ontgonnen. De locatie werd tot de jaren 40 gekenmerkt door de vele 'groene' kamers die gevormd werden door de houtwallen, struweelhagen en singels. De beoogde situatie brengt deze historische structuren terug doormiddel van de struweelhaag aan de noordzijde en de verschillende laanbeplanting aan de zuid en west zijde.



Mastdreef 3, circa 1920



circa 1935

De genoemde 'groene' kamers zijn duidelijk zichtbaar op bovstaande afbeeldingen.

Ruimtelijke analyse

Binnen de ruimtelijke analyse worden twee landschappelijke relaties ingedeeld.

- De relatie vanaf de Rijsbergseweg richting de Krabbenbosschen
- De relatie tussen de Sintelweg en het achterliggende open gebied (en de stallen)



Ruimtelijke analyse. Bron: Gemeente Breda

Vanuit de Rijsbergseweg (grote paarse pijl) dient het zicht op het open gebied behouden te blijven. Verder is er zicht op het bosrandje aan de Sintelweg 11, hierdoor ontstaat maat en schaal voor het achterliggende gebied. Zicht hierop is belangrijk. Daarnaast is er vanuit deze weg zicht op de oude bedrijfswoning, deze is kenmerkend voor het erf en het gebied. Dit zicht dient daarmee behouden te blijven.



Zicht vanaf de Rijsbergseweg richting opengebied en bosrand

Op de splitsing tussen de Rijsbergseweg en de Sintelweg ontstaat een doorzicht tussen bomen richting het open landschap en de beoogde paardenstal. De Sintelweg heeft aan de zuidzijde een besloten karakter door de bestaande beplanting en bomenrij. Belangrijk is dat de openheid richting het achterliggende landschap hier behouden blijft in de toekomst.



Doorzicht richting de Sintelweg



Open karakter richting achter gebied Sintelweg

Ruimtelijke dragers

Zicht op de woning vanaf de Rijsbergseweg is dient te worden behouden. Daarachter is de paardenstal beoogd. Deze dient met landschappelijke elementen verzacht te worden. Dit kan door groeninrichting op het erf en het aanvullen van de bestaande haag en struweel. Transparantie is hierbij belangrijk.

De erfscheiding aan de noordzijde dient geïntensiveerd te worden, waardoor een volwaardige, brede groenstrook/struweelhaag ontstaat. Hierdoor krijgt deze ruimte een ecologische waarde, wat bijdraagt aan de biodiversiteit. Het struweel dient ingericht te worden met inheemse soorten, welke bijdragen aan flora & fauna van het gebied. Deze dient tenminste 7 meter breed te zijn. Om de open ruimte en zicht achter de stal op het achter gebied en de bosrand te behouden dient de overige erfbeplanting niet hoog opgaand te zijn.

Het zicht vanaf de Sintelweg, voor de paardenstal door, dient open te blijven. Hiervoor biedt laanbeplanting een goede oplossing. Deze kan begeleid worden met een knip- en scheerhaag. Aan de westzijde dient de erfbeplanting meer maat te krijgen, hier kan gekozen worden voor een struweelhaag met bovenstaanders.

Flora & fauna

Binnen één kilometer van het plangebied kunnen mogelijk eekhoorns en bunzingen voorkomen. De voorkeurs habitat bestaat uit gemengde bossen, parken en houtwallen/struweelhagen. Hier kan de landschappelijke inpassing op inspelen. Door de struweelhaag aan de noordzijde dusdanig breed te maken (minimaal 7 meter), ontstaat hier een volwaardig landschapselement. Daarnaast verplaatsen bunzingen zich via lijnvormige landschapselementen. Vleermuizen oriënteren zich op dezelfde soort landschapselementen, ook hier zijn de beoogde struweelhagen een toevoeging.

Zoals beschreven dient de beoogde landschappelijke inpassing aangeplant te worden met inheemse (streekeigen) soorten. Hierdoor krijgen rupsen, bijen en vogels meer kansen doordat uitheemse soorten sneller uitlopen/bloeien. De voorkeur gaat uit naar bes- en nootdragende struiken, Gelderse roos, Wilde kardinaalsmuts, Lijsterbes, Hondсроos, Sleedoorn en- / of Hazelaar.

In de uitvoering van het plan dient rekening gehouden te worden met een uil vriendelijke habitat, dit ontstaat door de plantsoorten, welke voedselmogelijkheden aantrekken. Daarnaast is beheer en inrichting op een duurzame wijze aantrekkelijk. Denk hierbij aan:

- Extensief maaibeheer
- Zomen laten ontstaan in overgang van landbouwgrond naar hagen en wallen
- Zorgen voor brede grasranden in het agrarisch gebied
- Aanbrengen van takkenhopen of houtstapels
- Aanbrengen van kruid- en faunarijkschap
- Op zichzelf staande bomen
- Combineren groenelementen met grasland en watergangen