

Landschappelijke inpassing Camping Liesbos Breda

Status

Definitief

Datum

Maart 2023

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Opbouw rapportage	5
2. SITUATIESCHETS	7
2.1 Context	7
2.2 Huidige situatie plangebied	9
2.3 Beoogde situatie plangebied	9
3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	11
3.1 Planbeschrijving	11
3.2 Landschapsinvesteringsregeling gemeente Breda	12
3.3 Beheer en onderhoud	13



Figuur 1: Ligging plangebied

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Oostelijk van de Lieddreef te Breda – direct grenzend aan de gemeentegrens met Etten-leur – bevindt zich camping Liesbos. De camping beschikt in totaal over circa 250 plaatsen, waarvan een groot deel vaste (jaar)plaatsen betreft, een deel kampeerplaatsen en enkele chalets (de zogenaamde citysleepers). Daarnaast beschikt de camping over aanvullende voorzieningen, zoals een zwembad, sport- en spelfaciliteiten en horeca. De eigenaars van de camping zien een steeds grotere vraag naar camperstandplaatsen, met specifieke eisen. Op de huidige camping kan hieraan slechts beperkt invulling worden gegeven.

Daarnaast is er een spanningsveld ontstaan tussen het toenemende autogebruik en de wens om een autoluwe en kindvriendelijke camping te zijn. Steeds vaker moeten kampeersers en hun gasten een parkeerplaats zoeken buiten de camping, wat met name op piekmomenten leidt tot overlast langs de toch al smalle Lieddreef.

De eigenaars van camping Liesbos hebben de afgelopen jaren gezocht naar een manier om voor beide uitdagingen een oplossing te vinden. Zij hebben het plan ontwikkeld om aan de overzijde van de Lieddreef een perceel in te richten met camperplaatsen en parkeerplaatsen.

De gemeente Breda heeft laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan deze wens en de hiervoor benodigde aanpassing van het bestemmingsplan. De gemeente verbindt hieraan een aantal voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat de camper- en parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast.

In deze rapportage wordt aangegeven op welke wijze het perceel landschappelijk zal worden ingepast. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij landschappelijke karakteristieken en rekening gehouden met de gewenste activiteiten op het terrein.

1.2 Opbouw rapportage

De rapportage is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze rapportage beschreven. In het 2e hoofdstuk wordt de situatie in haar context beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de landschappelijke inpassing.



Figuur 2: Landschappelijke context

2. Situatieschets

2.1 Context

Camping Liesbos en de nieuw te realiseren camper- en parkeerplaatsen bevinden zich in De Rith, een kleinschalig cultuurlandschap aan de zuidwestzijde van Breda. Het gebied ligt grofweg in de oksel van de A58 en A16 en grenst aan de noordzijde aan het Liesbos en aan de zuidzijde aan natuurgebied Vloeiweide. De Rith wordt gekenmerkt door een afwisseling van open landbouwgronden, beplante wegen en percelen en glastuinbouw.

Het perceel waarop de camper- en parkeerplaatsen gedacht zijn, bevindt zich oostelijk van de Liedsdreef en noordelijk van de Sprundelsebaan. Aan de westzijde van de Liedsdreef bevindt zich de huidige camping Liesbos plus een aantal woonpercelen. Ook aan de oostzijde van de Liedsdreef bevindt zich een woonperceel, ten noorden van de planlocatie. De camping en woonpercelen zijn voorzien van een stevige groenstructuur in de vorm van bomen, deels met onderbeplanting. Het geheel heeft hierdoor een groene en vrij dichte uitstraling.

De wegen in de directe omgeving van het plangebied, namelijk de Liedsdreef en de Sprundelsebaan, zijn voorzien van wegbeplanting in de vorm van bomen. De Sprundelsebaan is nagenoeg over de gehele lengte beplant met bomen in een gelijkmatig ritme. Hierdoor heeft de Sprundelsebaan het karakter van een laan. Langs de Liedsdreef zijn de bomen eerder 'gestrooid', met een minder strakke uitstraling als gevolg. Opvallend aan de Liedsdreef is de zeer smalle berm en smalle sloot aan de oostzijde.

In figuur 2 is de landschappelijke context op schematische wijze weergegeven. In figuur 3 zijn enkele foto's van de locatie opgenomen.



Figuur 3: foto's van de locatie genomen vanuit het noordwest (1), zuidwest (2), zuiden (3) en zuiden (4)



Figuur 4: Luchtfoto van de locatie

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied waarop de camper- en parkeerplaatsen gerealiseerd worden heeft een oppervlakte van 5.641 m². In tegenstelling tot de omgeving, heeft het perceel zelf juist een open karakter. Deze gronden zijn agrarisch in gebruik door de Herenboeren Breda. Op het plangebied bevinden zich geen opstallen of opgaande beplanting.

In figuur 4 is een luchtfoto van de locatie weergegeven. De rode rechthoek betreft de te ontwikkelen gronden.

2.3 Beoogde situatie plangebied

De eigenaars van camping Liesbos hebben het initiatief ontwikkeld om aan de oostzijde van de Liesdreef een perceel in te richten met camperplaatsen en parkeerplaatsen. Daartoe hebben zij een perceel van circa 50 bij 113 m aangekocht, zijnde 5.641 m².

Op dit perceel is een ontwerp gemaakt van een ontsluiting, welke ter hoogte van de entree van de camping aansluit op de Liesdreef. Aan de binnenzijde van de ontsluitingsweg zijn 45 parkeerplaatsen gedacht, aan de oost- en zuidzijde 11 camperplaatsen. Daarnaast is er ruimte gereserveerd voor enkele picknicktafels en een hondenuitlaatveld. het geheel krijgt een groene uitstraling, door het aanplanten van hagen tussen de camper- en parkeerplaatsen, het planten van bomen op het terrein en het gebruiken van halfverharding. Daarnaast zal het perceel rondom landschappelijk worden ingepast, waarbij de nadruk ligt op de oost- en zuidzijde. In het volgende hoofdstuk wordt dit nader toegelicht.



Figuur 5: Inrichtings- en landschappelijke inpassingsplan, met aanduiding doorsnede A-A'

3. Landschappelijke inpassing

3.1 Planbeschrijving

Om de camper- en parkeerplaatsen wat minder nadrukkelijk in de omgeving aanwezig te laten zijn, dient en zal het perceel landschappelijk worden ingepast. Enerzijds dient de inpassingsmaatregel aan te sluiten bij de beplanting op en rond de camping en woonpercelen, zodat de activiteiten vanuit het open landschap beperkt zichtbaar zijn. Anderzijds de mogelijkheid moeten de bezoekers van de camperplaatsen wel kunnen genieten van het uitzicht op het open landschap. Er wordt dan ook een vorm van inpassing voorgesteld die enerzijds hoog genoeg is om de activiteiten (grotendeels) aan het oog te onttrekken en anderzijds laag genoeg om het zicht op het landschap in stand te houden. Daarom is gekozen voor een drietal inpassings- en inrichtingsmaatregelen, namelijk:

- een bossingel (natuur) aan de zuid- en oostzijde ter hoogte van de camperplaatsen;
- een groenstrook met bomen aan de noord- en westzijde ter plaatse van de parkeerplaatsen;
- hagen rond en tussen de parkeerplaatsen.

De inpassings- en inrichtingsmaatregelen zijn weergegeven in figuren 5 en 6 en worden onderstaand nader toegelicht.

3.1.1 Bossingel

Aan de zuid- en oostzijde van het perceel wordt een bossingel (landschapselementtype L01.16) voorgesteld rond de camperplaatsen. De bossingel is een lijnvormig landschapselement met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en onderbeplanting.

Voor de aanplant van de bossingel wordt inheemse, streekeigen beplanting toegepast. Hiertoe is een keuze gemaakt uit de assortimentslijst die als bijlage 1 bij de Landschapsinvesteringsregeling is gevoegd. Voor de bomen betreft dit:

- *Acer campestre* (veldesdoorn, 33%);
- *Alnus incana* (witte els, 33%);
- *Quercus robur* (zomereik, 33%).

De bomen in formaat 10-12 worden gemengd en in een los verband aangeplant. De onderlinge plantafstand bedraagt de plantafstand minimaal 5 meter en maximaal 10 meter. Op deze manier ontstaat een wisselend beeld.

Voor de onderbeplanting zijn de volgende soorten bosplantsoen gekozen:

- *Ligustrum vulgare* (gewone liguster, 20%);
- *Prunus spinosa* (sleedoorn, 20%);
- *Rosa canina* (hondsroos, 20%);
- *Sambucus nigra* (gewone vlier, 20%);
- *Sorbus aucuparia* (wilde lijsterbes, 20%).

De onderbeplanting wordt in groepen van 3 tot 8 stuks per soort aangeplant, in een vierkant verband van 1 x 1 meter.

3.1.2 Groenstrook met bomen

Aan de noord- en westzijde van het perceel wordt rond de parkeerplaatsen een groenstrook met bomen voorgesteld (landschapselementtype L01.13 Bomenrij en solitaire boom). Deze is vergelijkbaar met de bossingel, maar heeft geen onderbeplanting. De hondenuitlaatplaats maakt onderdeel uit van deze groenstrook.

Voor de aanplant van de bomen in de groenstrook wordt dezelfde inheemse, streekeigen beplanting toegepast als voor de bossingel. Hiertoe is een keuze gemaakt uit de assortimentslijst die als bijlage 1 bij de Landschapsinvesteringsregeling is gevoegd, namelijk:

- *Carpinus betulus* (haagbeuk, 33%);
- *Fagus sylvatica* (gewone beuk, 33%);
- *Quercus robur* (zomereik, 33%).

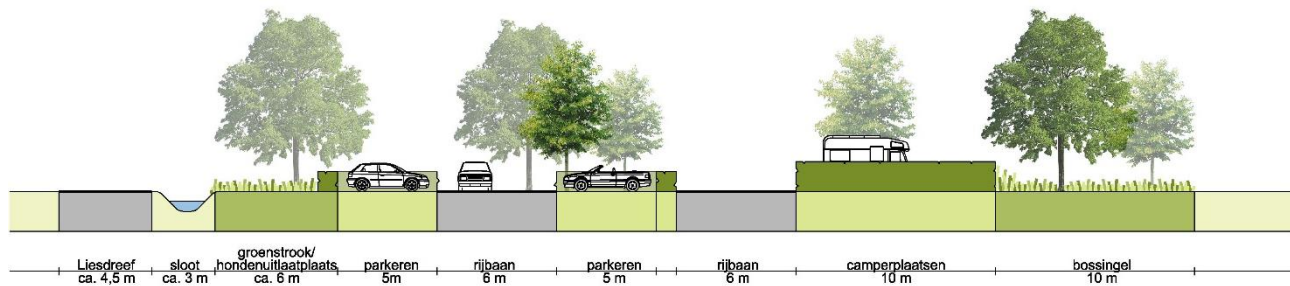
3.1.3 Hagen

Rond en tussen de parkeervakken en tussen de camperplaatsen worden hagen aangeplant. De hagen krijgen een breedte van 0,7 tot 1 meter. Rond en tussen de parkeervakken zullen de hagen uitgroeien tot een hoogte van circa 1 meter, tussen de camperplaatsen tot een hoogte van circa 1,5 meter.

Voor de aanplant van de hagen wordt inheemse, streekeigen beplanting toegepast. Hiertoe is een keuze gemaakt uit de assortimentslijst die als bijlage 1 bij de Landschapsinvesteringsregeling is gevoegd, namelijk:

- *Fagus sylvatica* (gewone beuk).

De haag wordt aangeplant in driehoeksverband met een afstand tussen de rijen én een onderlinge afstand van 50 cm.



Figuur 6: Principendoorsnede A-A'

3.2 Landschapsinvesteringsregeling gemeente Breda

Op grond van de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Breda en het beleid van de provincie Noord-Brabant dienen ontwikkelingen in het buitengebied te zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Het aanleggen van camper- en parkeerplaatsen vallen in categorie 3 van de Landschapsinvesteringsregeling:

Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Ontwikkelingen in deze categorie moeten voldoen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de bestemmingswinst. De koopovereenkomst met de camping gaat uit van 5.641 m² voor de camper- en parkeerplaatsen. De meerwaarde van agrarisch naar recreatie (onbebouwd) is € 20,-/m² = € 112.820,-. Van dit bedrag dient 20% ingericht te worden als natuur, zijnde € 22.564,-.

Om te berekenen of een landschappelijk inpassingsplan voldoet aan de vereiste investering in kwaliteitsverbetering, worden de volgende kengetallen gehanteerd:

Afwaardering naar natuur:	€ 4,-/m ²	= € 5.500,-
Inrichten natuur:	€ 10,-/m ²	= € 13.750,-
Onderhoud natuur:	€ 1,20 10 jaar/m ²	= € 1.650,-
Plankosten:		€ 1.050,-

Hoewel de camper- en parkeerplaatsen rondom worden voorzien van landschappelijke inpassing, wordt alleen de bossingel aan de zuid- en oostzijde aangemerkt als natuur en meegenomen in de berekening. De bossingel heeft een oppervlakte van 1.530 m². De berekening is dan als volgt:

Afwaardering naar natuur:	€ 4,-/m ²	= € 6.120,-
Inrichten natuur:	€ 10,-/m ²	= € 15.300,-
Onderhoud natuur:	€ 1,20 10 jaar/m ²	= € 1.836,-
Plankosten:		= € 1.050,-
Totaal:		= € 24.306,-

Hiermee kan geconcludeerd worden dat met de aanleg van 1.530 m² bossingel ruimschoots voldaan wordt aan de investeringseis ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.3 Beheer en onderhoud

Boomvormers

Drie jaar na de aanplant van de bomen in de bossingel en de groenstrook zal begeleidingssnoei plaatsvinden, om te komen tot een solide stam en een goed ontwikkelde kroon. Deze begeleidingssnoei wordt iedere 5 jaar herhaald, totdat de bomen volwassen zijn. Voor volwassen bomen volstaat een onderhoudssnoei met een frequentie van eenmaal per 10 jaar. Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom.

Onderbeplanting

Elke 2 tot 5 jaar wordt een onderhoudssnoei uitgevoerd om de onderbeplanting laag te houden en een gesloten beeld te verkrijgen, waarbij een gevarieerd natuurlijk beeld nagestreefd wordt.

Hagen

Voor het verkrijgen en behouden van een gesloten beeld, worden de hagen jaarlijks gesnoeid na het broedseizoen, na 1 juli.

Rothuizen Architecten en Adviseurs

Kleverskerkseweg 49
4338 PB Middelburg
Postbus 29
4330 AA Middelburg
0118 – 65 37 37

Ceresstraat 15e
4811 CA Breda
Postbus 2128
4800 CC Breda
076 – 53 17 444

rdh@rothuizen.eu
www.rothuizen.eu