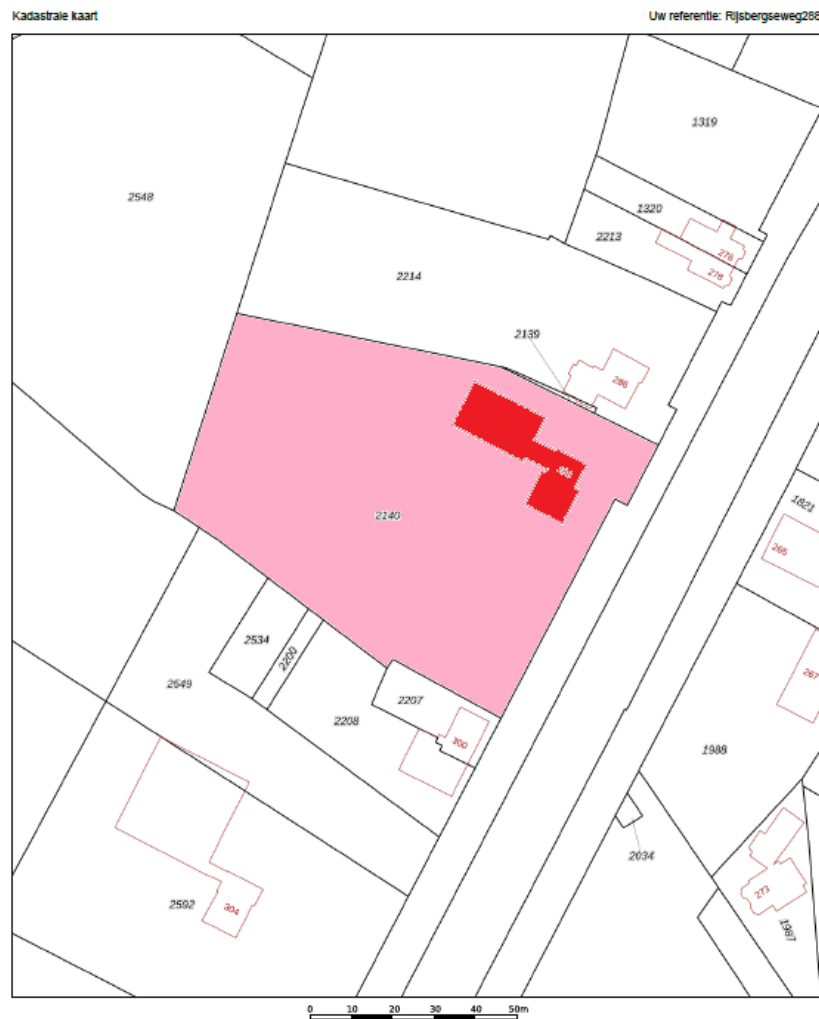


Concept-wijzigingsplan: Landschappelijke inpassing

Rijsbergseweg 288 te Breda

17 juni 2021



Landschappelijke inpassing

Rijsbergseweg 288 te Breda

17 juni 2021

Opdrachtgever:

Mevrouw Scheffers en de heer Keulers
Blauwtjes 87
4814 TR Breda

IMRO-code: NL.IMRO.0758.WP2021227023-ON01

Uitgevoerd door:

Mens en Omgeving
Dinantstraat 45
4826 LH Breda
ing. Bart Boschma
tel: + 31 6 42612535
e-mail: bart@mensenomgeving.nl

Inhoud

H1 Inleiding	bkz.4
H2 Landschapsinvesteringsregeling gemeente Breda	blz. 5
H3 Het plangebied	blz. 6
H4 Landschappelijke inpassing	blz. 6

Bijlage 1 Rijsbergseweg 288 Breda Format inpassingen Noord Brabant inrichting

Bijlage 2 Rijsbergseweg 288 Effen schets inpassing

HI Inleiding

1.1 Aanleiding

Mevrouw Scheffers en de heer Keulers zijn voornemens de woning aan de Rijsbergseweg 288 te Breda te kopen. De woning is gelegen op een perceel met de bestemming 'Agrarisch met waarden-Landschapswaarden'. De aanwezige woning is gelegen in dit bestemmingsvlak, en daarmee een bedrijfswoning.

Opdrachtgevers willen in de bedrijfswoning gaan wonen, voor burgerdoeleinden. Om de vraag beantwoordt te krijgen 'mogen wij hier wonen?' is 5 maart 2021 een initiatiefplan namens de opdrachtgevers ingediend. 15 maart 2021 heeft de gemeente hierop positief met voorwaarden op gereageerd. Het bestemmingsplan moet in ieder geval gewijzigd worden naar de bestemming 'Wonen'.

Vanuit het bestemmingsplan is hiertoe de mogelijkheid vanuit de wijzigingsbevoegdheid. Gevraagd is door de gemeente Breda het ingediende initiatiefplan verder uit te werken naar een concept-wijzigingsplan en deze in te dienen bij de gemeente Breda. Daarmee kan de procedure voor de bestemmingswijziging in gang gezet worden.

Een van de voorwaarden voor wijzigen is wel dat er voldaan wordt aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda. Vanuit de Landschapsinvesteringsregeling moet voor de bestemmingsplanwijziging een landschappelijke inpassing opgesteld worden. Hiertoe is dit document opgesteld.

Om de kwaliteitsverbetering van het landschap te borgen wordt er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Breda en de aanvragers. Hierin wordt vastgesteld dat de landschappelijke inpassing ook wordt uitgevoerd.

De basis voor de inrichting en daarmee de landschappelijke kwaliteitsverbetering, kan nu vastgelegd worden in het landschapsinrichtingsplan. De uitvoering van het plan wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de gemeente Breda. De verdere inrichting is aan de bewoners.

1.2 Ligging

Het plangebied ligt in het zuidelijk buitengebied van de gemeente Breda. Aan de Rijsbergseweg 288, de hoofdweg tussen de plaatsen Rijsbergen en Breda. Kadastrale aanduiding Princenhage L 2140.



bron: www.ruimtelijkeplannen.nl / Uittreksel kadastrale kaart

H2 Landschapsinvesteringsregeling gemeente Breda

Een bestemmingsplanwijziging moet passen binnen het vigerend beleid. De 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' en de 'Verordening ruimte' bepalen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant. Een aspect ervan is de 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Voor West-Brabant heeft de regio samen met de provincie een notitie gemaakt, het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering. Het afsprakenkader biedt duidelijkheid voor het grootste gedeelte van de buitenstedelijke ruimtelijke ordening.

In de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Breda geeft de gemeente Breda aan hoe zij toepassing geeft aan het Afsprakenkader.

In het afsprakenkader staan 3 categorieën waarmee bepaald wordt of en hoe er kwaliteitsverbetering van toepassing is bij ontwikkelingen

In de notitie en de regeling zijn een drietal categorieën opgesteld:

- 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.

Het initiatief op de planlocatie bestaat uit het wijzigen van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar de bestemming 'Wonen'. In het vigerende bestemmingsplan heeft het huidige bestemmingsvlak op de locatie Rijsbergseweg 288 een oppervlakte van circa 6705 m².

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie voldoet aan de specifieke ontwikkelingen die opgenomen zijn in categorie 2;

- *Wijziging bestemming agrarisch-agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of bedrijf in bestemming Wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijke Doeleinden of Recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt behalve als het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.*

Voor categorie 2 moet de kwaliteitsverbetering van het landschap vertaald worden "in enkel een goede landschappelijke inpassing."

Definitie landschappelijke inpassing vanuit de regeling:

"het inpassen van een gebouw, of een gebruik in het landschap, op perceels-, of clusterniveau, waarbij afstemming plaatsvindt op de structuur van het landschap door middel van architectuur en/of sloop, of situering van de gebouwen en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting, dan wel de aanleg van andere landschappelijke elementen, zoals waterpartijen, of grondwallen."

De grootte 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.”

Voor de keuze van soorten beplanting wordt in Landschapsinvesteringsregeling gemeente Breda verwezen naar inheemse plantensoorten zoals vermeld in de voormalige STIKA-regeling. Sinds juli 2020 is deze vervangen door de Stimulering Landschap-regeling. Voor de soorten beplanten is gekeken naar de soorten beplanting zoals in deze regeling vermeld, in afstemming met het Brabant Landschap, zie bijlage I en II.

H3 Het plangebied

Het plangebied is onderdeel van het buitengebied van de gemeente Breda. Het plangebied is gelegen tussen de plaatsen Breda en Rijsbergen. Op enige afstand van het beekdal van de Aa of Weerijs. Gelegen in het buurtschap De Rith.

Het gebied is open en ruim opgezet. De open gronden zijn agrarisch in gebruik.

Aan de Rijsbergseweg staan diverse woningen en bedrijven, iets naar achter toe gelegen van de parallelwegen.

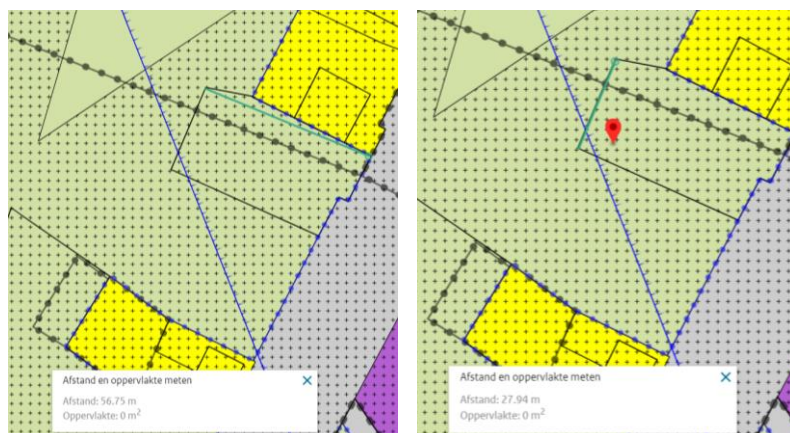
Het merendeel van de huizen is grondgebonden, vrijstaand en vrij traditioneel van karakter.

H4 Landschappelijke inpassingsmaatregelen

Voor de landschappelijke inpassing zijn regels aangegeven in de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Breda voor de uitvoering van de kwaliteitsverbetering:

“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.”

Gemeten vanuit de kaart van Ruimtelijke Plannen is de langste zijde circa 57 m en de kortste circa 28 m.



bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

- 2 * 57 m; langste zijde bouwvlak, maal 4 meter is 456 m²
- 28; kortste zijde bouwvlak, maal 4 meter is 112 m²

Totaal moet er 568 m² ingericht worden in het perceel voor de landschappelijke inpassing.

Beeldkwaliteit

Het gehele perceel is circa 6705 m² groot, met aan de westzijde gelegen open agrarisch landschap.

Het perceel is nu ingericht als siertuin en blijkt landschappelijke waarden te vertegenwoordigen welke versterkt kunnen worden.

Voorgesteld is door het Brabants Landschap een beplantingstype van :

Houtsingel/bosje/haag/bomenrij, bestaande uit een menging van individuele soorten door deze door elkaar te planten, waar nodig groepsgewijs waarbij de soorten in groepjes van 3-5 st. van dezelfde soort aan worden geplant.

Waar mogelijk gebruik te maken van de reeds aanwezige inheemse beplanting: deze landschappelijke waarden worden door de landschappelijke inpassing versterkt en met de bestemming 'Natuur' beschermd.

De eigenaren zijn erg voor een natuurlijker inrichting en willen de natuurlijke verbetering laten plaats vinden aan deze achterzijde van hun bouwvlak, als erfafscheiding naar de burens en buffer naar het agrarisch gebied.



Locatie landschappelijke inpassing, donker groen aangegeven, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt.

Beplanting

Voor de inpassing van het plangebied wordt gebruik te maken van het volgende pakket landschapselementen conform de Stimuleringsregeling Landschap;

- Houtwal en houtsingel doorgroeiend naar bossingel en bosje

Vanuit de beschrijving van de elementen:

Een houtwallen is een aarden wal begroeid met overwegend zomereik. Ze zijn soms eeuwen oud en werden voor allerlei doeleinden aangelegd: tegengaan verstuing, als veekering en voor levering van brandhout.

De jongere houtsingels hebben geen aarden wal. Nu hebben deze houtwallen en -singels vooral een landschappelijke en ecologische waarde. De lijnvorm is beeldbepalend in het kleinschalige landschap op zandgronden. Ze zijn een belangrijk biotoop en verbindingzone voor kleine zangvogels en kleine zoogdieren. En vleermuizen gebruiken de lijnvormige landschapselementen voor hun oriëntatie en als

verbindingszone. Door cyclisch hakhoutbeheer wordt periodiek het element 'teruggezet'. Daarna verschijnen vanuit de slapende knoppen nieuwe loten.

Een bossingel is vaak een doorgeschoten oude houtwal. Als er geen hakhoutbeheer is groeien de struiken uit tot forse bomen. Onder de bomen staan inheemse struiken zoals lijsterbes en vuilboom. De vuilboom heeft een lange bloeiperiode en is daarom goed voor bijen. Een bossingel met een boomlaag en goed ontwikkelde struiklaag is ecologisch heel waardevol. Een bossingel vraagt minder onderhoud dan een houtwal of –singel.

Bosjes zijn er in allerlei vormen en maten. Ze zijn vaak aangeplant op grond die voor de landbouw minder geschikt was.



Bron: Stimuleringsregeling Landschap, Beschrijving van de gesubsidieerde elementen; Provincie Noord-Brabant

Afbakening

- $35 \times 16 = 560 \text{ m}^2 \rightarrow 568 \text{ m}^2$ benodigde beplanting, waarvan,
- 165 m^2 bestaande inheemse beplanting in het bestemmingsvlak 'groen' behouden en inpassen,
- 13 rijen,
- plantverband van $1,25 \times 1,25 \text{ m}$
- individueel gemengd

Plantsoenlijst:

Bosplantsoen (2 jarig plantmateriaal, maat 60-80 of 60-100)

Boomvormers

Winterlinde / *Tilia cordata* 33

Struikvormers

Hazelaar/ *Corylus avellana* 33

Hulst / *Ilex aquifolium* 52

Kornoelje ,rode/*Cornus* 33

sanguinea

Lijsterbes/ *Sorbus aucuparia* 33

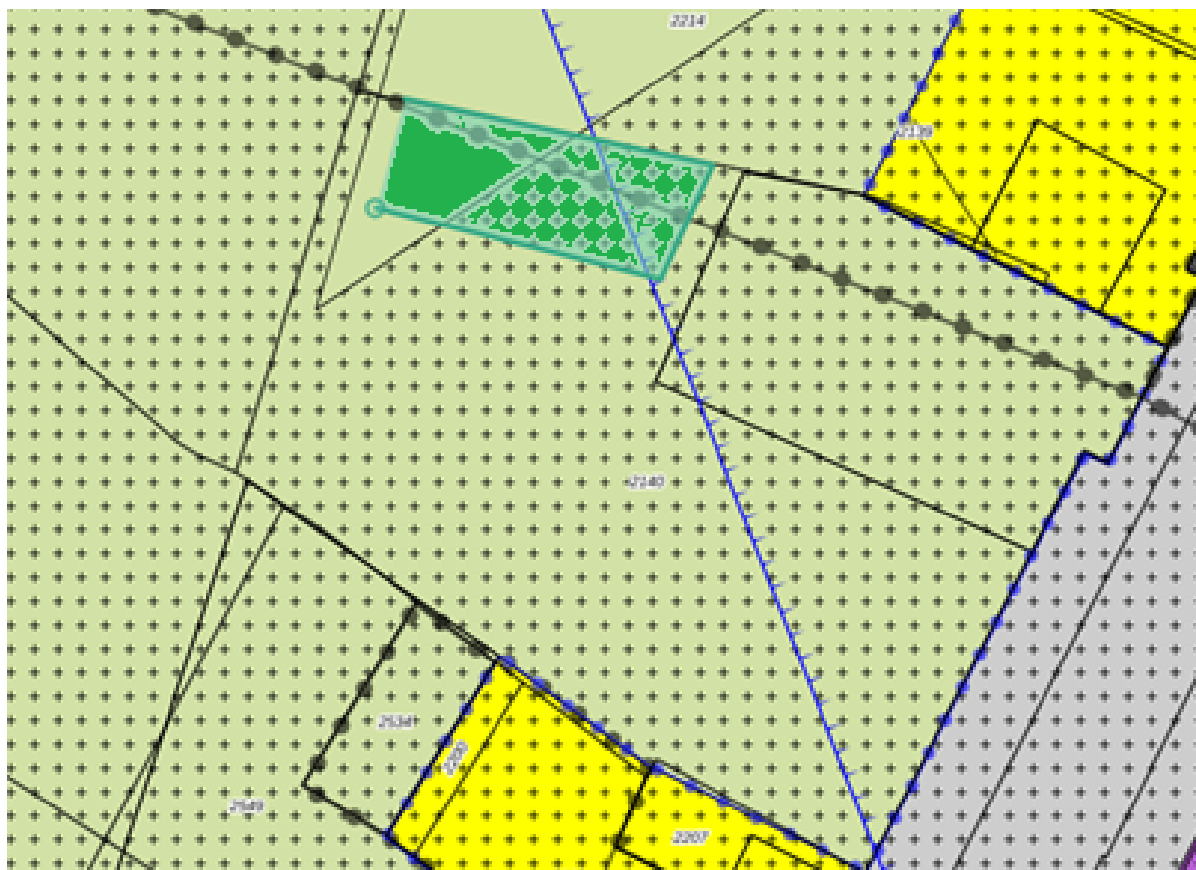
Veldesdoorn/ *Acer* 33

campestre(H)

Vogelkers/ *Prunus padus* 33

Totaal bosplantsoen 250

De landschappelijk inpassing moet ten uitvoer gebracht worden in het gebied wat bestemd wordt als 'Natuur', groen aangegeven op onderstaande kaart.



Locatie landschappelijke inpassing, donker groen aangegeven, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt.

Bijlage I

Datum opmaak; 3 – 6 - 2021

Format projectplan aanleg landschapselementen

- LANDSCHAPPELIJKE INPASSING-COMPENSATIE MAATREGELEN -

Gegevens aanvrager/opdrachtgever:

Naam : Dhr. Keulers, mevr. Scheffers
Adres : Blauwtjes 87
Postcode : 4814 TR
Woonplaats : Breda
Telefoon :
Email : sems_211@hotmail.com

Ligging project;

Gemeente : Breda
Adres : Rijsbergseweg 288 Effen
Kadastraal bekend : gemeente Princenhage, sectie L, nr. 2140
X/Y : 109595 x 396704

Projectplan

De ondergetekende verklaart in te stemmen met dit plan dat betrekking heeft op:

**X aanleg landschappelijke beplanting t.b.v. kwaliteitsimpuls landschap aanpassing
bestemmingsvlakken / bouwvlak / nieuwbouw**

0 aanleg landschappelijke beplanting t.b.v. landschappelijke inpassing glastuinbouw

0 aanleg landschappelijke beplanting t.b.v. landschappelijke inpassing waterbassin

Bijlagen:

X schets beplanting (schaal 1:1000), toelichting, plantsoenlijst

0 schets poel (schaal 1:100/1:250) + grondverzet

Datum

Handtekening



Plantsoenlijst :

Naam (ned. naam/lat. naam)	Totaal	Aantal per beplantingsvak							
	vak:	1							
Bosplantsoen (2 jarig plantmateriaal, maat 60-80 of 60-100)									
Boomvormers									
Berk/ <i>Betula</i> sp.									
Beuk/ <i>Fagus sylvatica</i> (H) (3 jarig)									
Es/ <i>Fraxinus excelsior</i>									
Haagbeuk/ <i>Carpinus betulus</i> (H)									
Winterlinde / <i>Tilia cordata</i>	25	25							
Zomereik/ <i>Quercus robur</i>									
Zwarte els/ <i>Alnus glutinosa</i>									
Struikvormers									
Gelderse roos/ <i>Viburnum opulus</i>									
Grauwe wilg/ <i>Salix cinerea</i>									
Hazelaar/ <i>Corylus avellana</i>	25	25							
Hondsroos/ <i>Rosa canina</i>									
Hulst / <i>Ilex aquifolium</i>	40	40							
Kornoelje ,rode/ <i>Cornus sanguinea</i>	25	25							
Kornoelje, gele/ <i>Cornus mas</i>									
Liguster/ <i>Ligustrum vulgare</i> (H)									
Lijsterbes/ <i>Sorbus aucuparia</i>	25	25							
Meidoorn/ <i>Crataegus</i> sp(H).									
Sleedoorn/ <i>Prunus spinosa</i>									
Veldesdoorn/ <i>Acer campestre</i> (H)	25	25							
Vogelkers/ <i>Prunus padus</i>	25	25							
Vuilboom/ <i>Rhamnus frangula</i>									
Totaal bosplantsoen	190	190							

(H): soort ook geschikt voor geschoren hagen

* : Voor totaaloverzicht van toe te passen soorten zie Subsidieregeling Natuur paragraaf 3



Bijlage II

