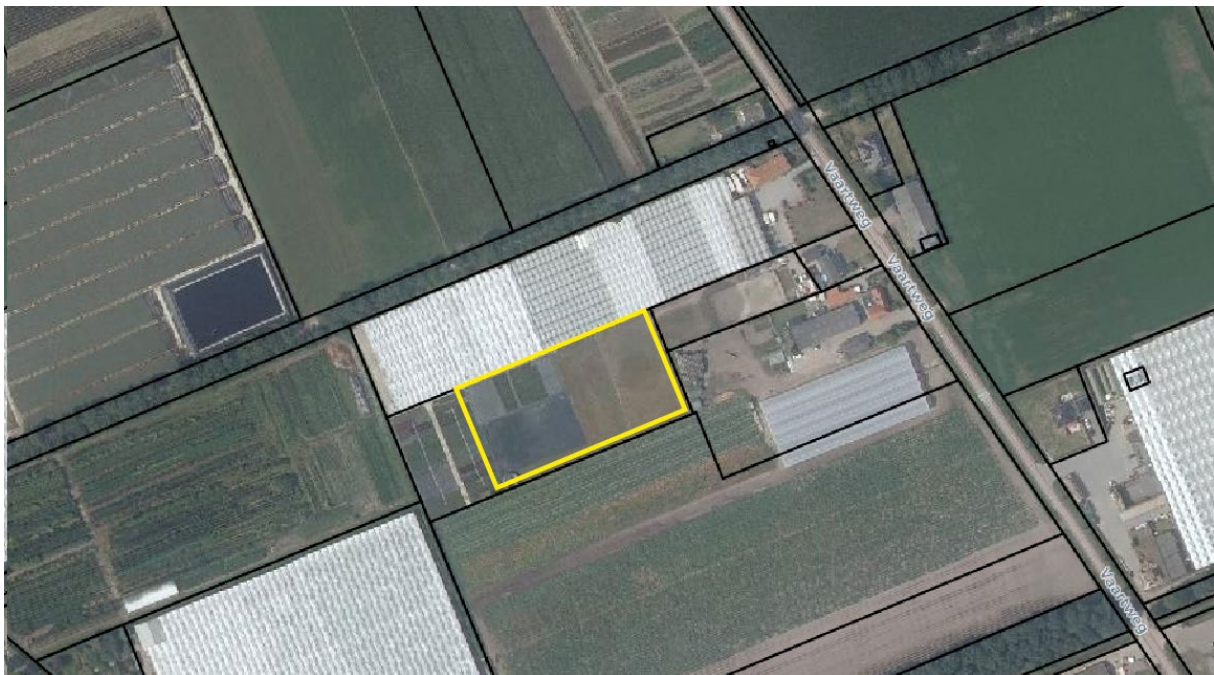

MEMO

Van : Justus van den Berg, Faya Janssen
Project : Wijzigingsplan uitbreiding kassencomplex Vaartweg 186 Dongen
Opdrachtgever : Kwekerij Willem van Strien
44001376.20181016
Datum : 9 december 2020
Betreft : Landschappelijke inpassing kas



1. Aanleiding

In de voorliggende notitie wordt de noodzakelijke landschappelijke inpassing beschreven. De eigenaar van Vaartweg 186 te Dongen (hierna: initiatiefnemer) is voornemens het huidige kassencomplex van 10.430 m² (kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie M, perceelnummer 262) uit te breiden met 5.616 m². Daarnaast zal in deze uitbreiding de realisatie van een waterbassin worden meegenomen. De locatie van de uitbreiding is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 Beoogde locatie uitbreiding kassencomplex en waterbassin (Bron: Kadastrale kaart)

2. Beleid

Ter uitvoering van de bepalingen in de Verordening ruimte, die betrekking hebben op de zorg voor ruimtelijke kwaliteit hebben de gemeenten in de regio Hart van Brabant 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' gemaakt.

Deze werkafspraken zijn in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) 'Hart van Brabant' bekrachtigd. Deze werkafspraken zijn door de gemeente Dongen bekrachtigd en zij moeten bij ruimtelijke procedures in acht worden genomen.

Er worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Dit betreft kleine afwijkingen en kleinschalige ontwikkelingen die passen binnen de bestaande bouw mogelijkheden en ontwikkelingen die op zichzelf al primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben. Hier is geen kwaliteitsverbetering vereist.
- Categorie 2: Hierbij gaat het om ontwikkelingen met een relatief beperkte invloed op de omgeving, die passend zijn in het buitengebied. Er is alleen landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: Dit betreft ontwikkelingen waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap. Hierbij is zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist.

De beoogde ontwikkeling valt onder categorie 2. Er is dus alleen landschappelijke inpassing vereist.

Aan deze vorm van kwaliteitsverbetering zijn geen kwantitatieve normen gekoppeld waaraan voldaan moet worden, maar worden enkele kwalitatieve eisen gesteld. De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een door een deskundige instantie (hovenier, tuin-/landschapsarchitect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen) opgesteld erfbeplantingplan/landschapsinpassingsplan, waaruit duidelijk blijkt hoe en met welke (natuur- en landschap)elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven. Middels een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de realisatie van het inpassingplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd worden. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst kunnen worden vastgelegd. Naast of in de plaats van een anterieure overeenkomst is het mogelijk een regeling in het bestemmingsplan op te nemen.

3. Landschappelijke inpassing

Ruimtelijke analyse

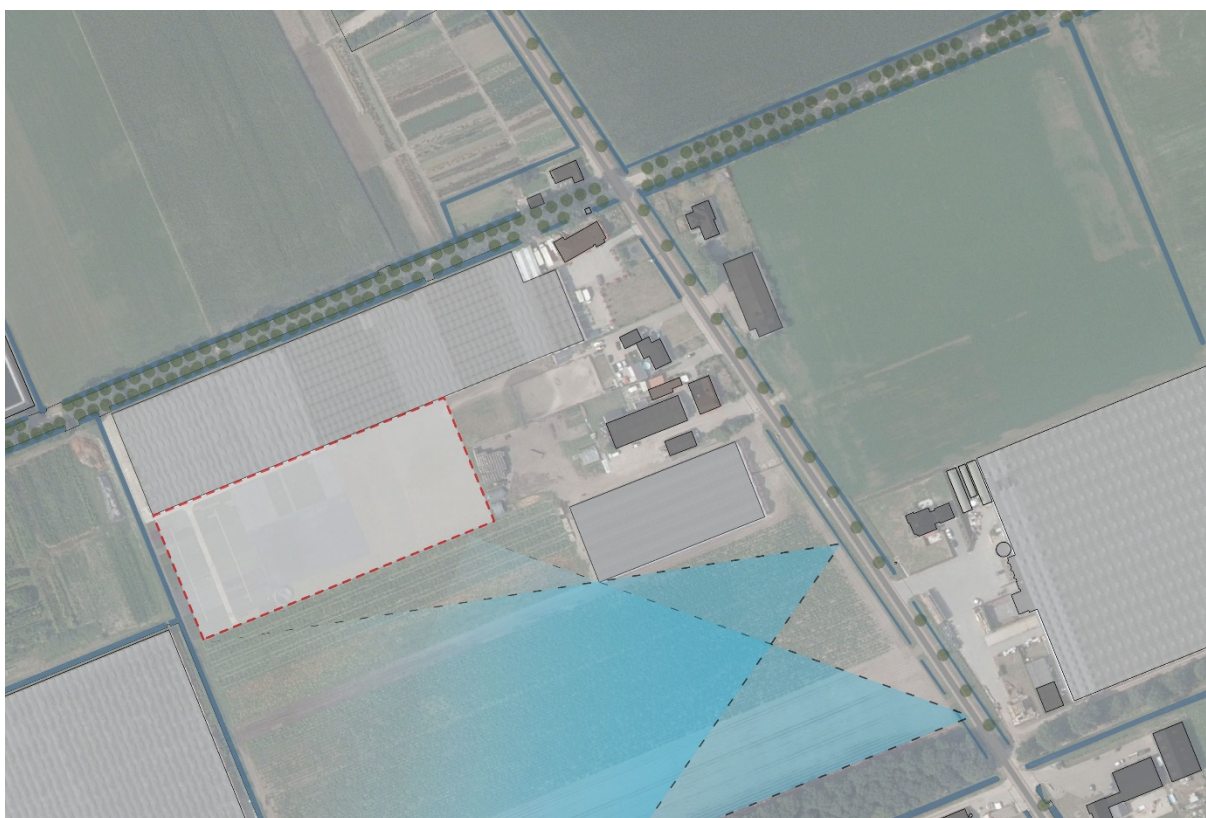
Het bedrijf is gelegen in een gedeelte van de Vaartweg dat relatief besloten is als gevolg van de beplantingen langs wegen Fazantenweg en Voldersweg. Daarnaast is er veel bebouwing langs de weg en zijn er blokken met kassen. In figuur 2 zijn de groenstructuren in de omgeving van het plangebied in beeld gebracht.

Over een traject van circa 130 meter vanaf de Vaartweg is er zicht op de nieuwe kas. Deze ligt op een afstand van circa 250 meter. Het toekomstig beeld is feitelijk gelijk aan de huidige situatie. Daarbij ligt aan de zuidzijde op 175 meter een forse houtsingel. De zichtlijnen zijn met een rode kleur weergegeven in figuur 3. De figuren 4, 5 en 6 tonen de aanzichten vanaf verschillende richtingen.

Vanaf de Fazantenweg is de kas (en daarmee ook de uitbreiding) van Kwekerij Willem van Strien volledig uit het zicht onttrokken. Naast het adres Fazantenweg 51 is namelijk in september 2020 een kas gebouwd.



Figuur 2 Groenstructuur in de directe omgeving (Bron: Google Maps, bewerkt)



Figuur 3 Zicht op de kas, de huidige situatie is ook de toekomstige situatie (Bron: Google Maps, bewerkt)



Figuur 4 Aanzicht vanaf de Vaartweg in zuidelijke richting (Bron: Google Maps)



Figuur 5 Aanzicht vanaf de Voldersweg, smalle weg met aan twee kanten laanbomen (Bron: Google Maps)



Figuur 6 Aanzicht vanaf de voorzijde van de huidige kas en de paardenweide

Aan de straatzijde heeft het erf een gevarieerde opbouw, zie figuur 6. De bestaande kas ligt op circa 50 meter afstand van de weg. De voorruimte is ingevuld met:

- Een kleine paardenweide
- Entree en parkeerterrein
- Bedrijfswoning
- Siertuin.

Er is een groot contrast in beeld van de fraai aangelegde siertuin en het beeld op het parkeerterrein en de kas. Dit deel van de kas is niet in gebruik voor productie maar voor verwerking en opslag van materialen.

Landschappelijke inpassing

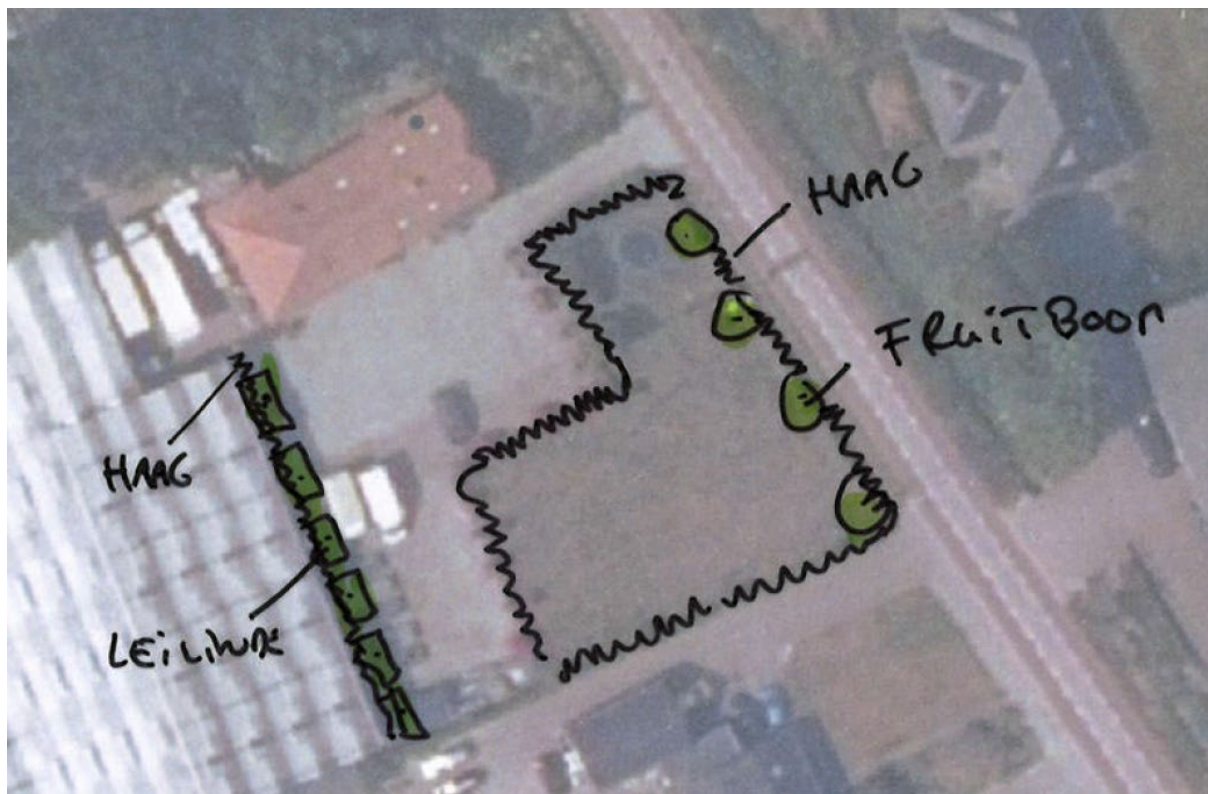
Kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gerealiseerd de inrichting van de voorzijde van het bedrijf en de oostzijde van de nieuwe kas te verfraaien en niet door de zuidzijde van de nieuwe kas af te schermen. Dit is ingegeven door het feit dat:

- Het toekomstig beeld vanaf de Vaartweg gelijk is aan het huidig beeld.
- De kas zichtbaar is over een klein traject van de Vaartweg.

Het plan voor de landschappelijke inpassing omvat de volgende elementen:

- Voor de bestaande kas komen 6 en voor de nieuwe kas komen 8 leilindes. Hierdoor ontstaat er een groene rand en wordt de kas aan het zicht onttrokken. Wat betreft de nieuwe kas geldt dit met name voor het zicht vanaf de woningen en tuinen van de adressen Vaartweg 188 en Vaartweg 190.
- Tegen zowel de bestaande als de nieuwe kas aan komt een groene plint in de vorm van een beukenhaag (hoogte 1,5 meter). Op dit moment ligt er op de locatie van landschappelijke inpassing voor de nieuwe kas nog betonverharding tot aan de bestaande kas. Om hier plantmogelijkheid voor leilinden en een haag te creëren moet de betonverharding worden verwijderd.
- Rond de paardenweide komt (op de plekken waar deze nog niet aanwezig is) een groene beukenhaag met een hoogte van 1 meter. Hierdoor wordt het parkeerterrein aan het zicht onttrokken en sluit dit deel van de voorruimte in beeld goed aan op de siertuin.
- In de weide komen aan de wegzijde vier hoogstam fruitbomen.

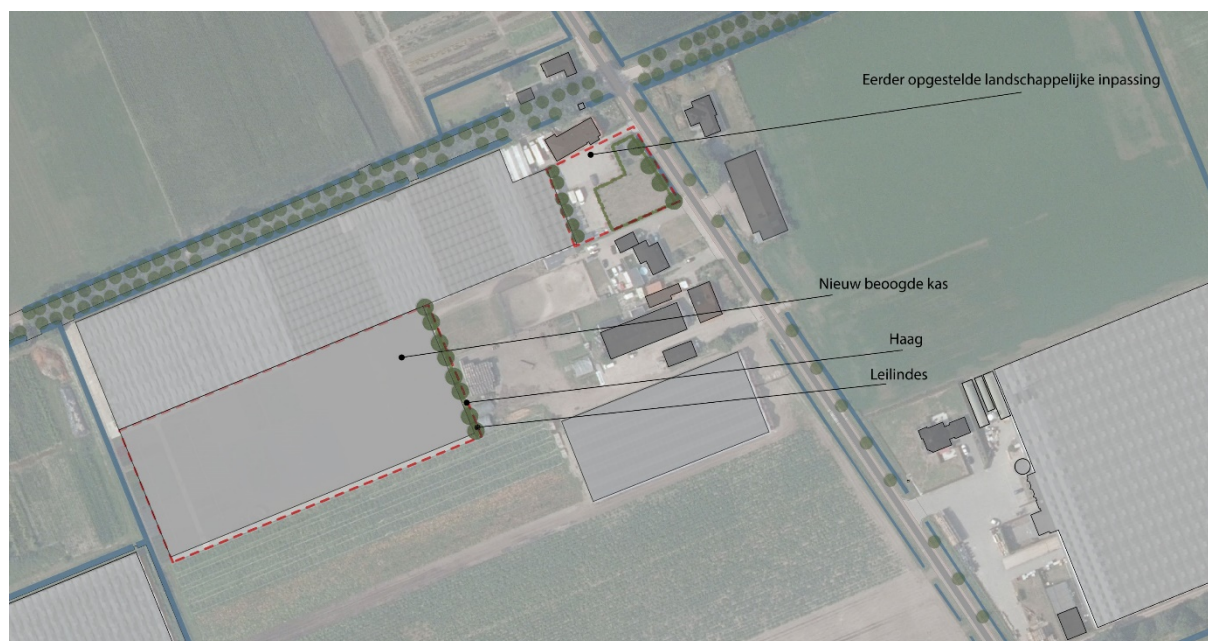
In figuur 7 is het beplantingsplan in beeld gebracht voor de bestaande kas. Het beplantingsplan voor de nieuwe kas is weergegeven in figuur 8. De landschappelijke inpassing voor het totale plangebied is weergegeven in figuur 9 en in de bijlage bij deze memo. De realisatie van de landschappelijke inpassing is juridisch geborgd in de regels (voorwaardelijke verplichting) van het wijzigingsplan 'Uitbreiding kassencomplex Vaartweg 186 Dongen'.



Figuur 7 Beplantingsplan voorzijde Vaartweg ten behoeve van de bestaande kas (Bron: Rho adviseurs)



Figuur 8 Beplantingsplan ten behoeve van de nieuwe kas en het bassin (Bron: Rho adviseurs)



Figuur 9 Beplantingsplan voor het totale plangebied (Bron: Rho adviseurs)

Bijlage bij memo:

Landschappelijk inpassingsplan voor het totale plangebied



Eerder opgestelde landschappelijke inpassing

Nieuw beoogde kas

Haag

Leilindes