



RELAND
locatieontwikkeling



VAN DOOREN
Landschap

AARDSTRAAT 2/2A MOLENSCHOT

**LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING**

17 NOVEMBER 2022

COLOFON

Titel document:
Aardstraat 2/2A Molenschot

Datum:
17 november 2022

Status:
Inrichtingsvoorstel

Formaat:
Enkelzijdig liggend A4

Projectlocatie:

Aardstraat 2/2A
Molenschot

Auteur/Adviseur

Reland
Burg. Verdijkplein 1
5835 AR Beugen
T: 085-0431949
M: info@Reland.nl
www.Reland.nl



Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
M: Info@VanDoorenLandschap.nl



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
2 Situatie	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Uitgangspunten	5
3 Ontwerpplan	6
3.1 Inrichtingsvoorstel	6
3.2 Beplantingsplan	7
3.3 Kwaliteitsverbetering	9

Bijlage I

Inrichtingsvoorstel

Bijlage II

Kwaliteitsberekening landschap
Forfaitere bedragen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

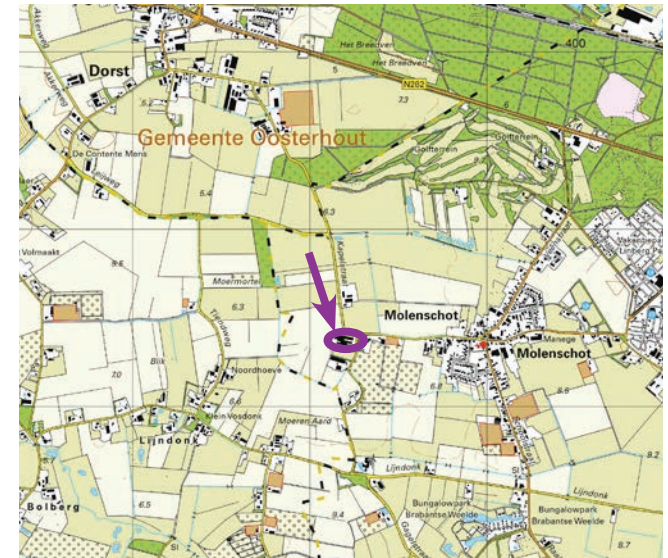
De initiatiefnemer is woonachtig en bedrijfsvoerende aan de Aardstraat 2 en 2a te Molenschot. Initiatiefnemer exploiteert ter plaatse sinds vele jaren een varkenshouderij. Op 14 juli 2020 is er een principeverzoek aan het college van B&W voorgelegd waarin de beoogde ontwikkeling is toegelicht. De initiatiefnemer wenst graag de varkensstallen met een totale oppervlakte van 4.104 m² te saneren in het kader van de Srv-regeling, het perceel te herontwikkelen en in gebruik te nemen als zelfstandig loon-, mechanisatie- en constructiebedrijf (agrarisch-technisch hulpbedrijf).

De bedrijfswoning en een deel van de bedrijfsgebouwen blijven behouden en daarnaast wordt een gedeelte van een varkensstal afgebroken en herbouwd op twee locaties binnen het perceel, welke in gebruik wordt genomen ten behoeve van het agrarisch-technisch hulpbedrijf en als bijgebouw. Deze bebouwing heeft een oppervlakte van 1.567 m². Het tuinhuis (72 m²), de schuur achter de woning (63 m²), de opslagloods achter de zeugenstal (90 m²) en de opslagloods ten zuidwesten (24 m²) met een totale oppervlakte van 249 m² zal worden gesaneerd.

Op 21 juli 2020 heeft het college van B&W van de gemeente Gilze en Rijen besloten om een positieve grondhouding in te nemen om ter plaatse van de Aardstraat 2 en 2a te Molenschot een agrarisch-technisch hulpbedrijf te vestigen mits er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Om de wensen te kunnen realiseren dient een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Middels deze procedure zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden voor de locatie. Een onderdeel van deze procedure is een landschappelijke inpassing met berekening kwaliteitsverbetering landschap. In dit document wordt het plan gemotiveerd en onderbouwd.

1.2 Locatie

Het plangebied zoals weergegeven in figuur 1 op de volgende pagina, omvat de percelen aan de Aardstraat 2 en 2a te Molenschot, gemeente Gilze en Rijen. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie P, perceelnummers 373, 545, 546, 1124, 1132 en 1133. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Gilze en Rijen.



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)



Beeld 1. bossingel ten zuiden van de woning (bron: Google.com)



Beeld 2. woning met voortuin (bron: Google.com)

2 Situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Aardstraat 2 te Molenschot, ten westen van de kern Molenschot, gemeente Gilze en Rijen. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van gemengde functies, zoals bedrijven en enkele verspreid liggende woningen in het buitengebied.

De directe omgeving kenmerkt zich door rationale grootschalige verkaveling met open karakter en groenstructuren van hagen en houtsingels. Vanaf de weg ervaart men het omringende landschap wat voornamelijk in gebruik is als akkerbouw. De verspreidstaande erven zijn deels beplant met kleinschalige landschapselementen.

Het plangebied ligt open in het landschap. Het huidige erf is groen en verzorgd. De beplanting grote beplantingsstructuren bestaan uit een inheemse bossingel in de voortuin, een tuin met diverse beplantingen, hagen aan de straatzijde (deels Portugees laurier en klimop in laag hekwerk) en een landschapsboom in de voortuin.



Plangebied in paars op luchtfoto uit 2019 met kadastrale ondergrond. Aanduiding foto's met nummers, zie overige pagina's rapportage (bron PDOK)

2.2 Uitgangspunten

De overtollige bebouwing en verharding zal worden gesaneerd en afgevoerd. De bestaande bedrijfswoning en een klein deel bedrijfsgebouw blijven. Achter het bedrijfsgebouw wordt een grote loods gebouwd voor een zelfstandig loon-, mechanisatie- en constructiebedrijf (agrarisch-technisch hulpbedrijf). Achter de bedrijfswoning wordt een nieuw bijgebouw bebouwd voor privégebruik en opslag.

De inritten tussen de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen blijven behouden. Nabij de woningen is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De inritten zijn zowel voor privé als zakelijk gebruik. De derde inrit ten noorden van het kavel (achteruitgang) blijft gehandhaafd voor groot verkeer.

Voor de her te bouwen loods ligt voldoende verharding om te keren met vrachtwagen en te manoeuvreren met grote landbouwmachines. Voorstel is een verhardingsbreedte van minimaal 30m.

Initiatiefnemers willen zoveel mogelijk groen van de bestaande situatie behouden. Dit geldt met name voor de bossingel ten zuiden van de woning en de voortuin met landschapsboom (rode beuk).

Voor de nieuwe beplanting heeft men voorkeur voor groenblijvende elementen.

De overige gronden die niet gebruikt worden voor de bedrijfsvoering, worden ingezet als agrarische cultuurgrond.



Beeld 3. Inrit en parkeren bij bedrijfsgebouw (bron: Google.com)



Beeld 4. Inrit ten noorden van het kavel (bron: Google.com)



Beeld 5. bomenrij (eigen grond) met afrastering en klimop (bron: Google.com)

3 Ontwerpplan

3.1 Inrichtingsvoorstel

De nieuwe bedrijfsopzet is ingericht op goede ontsluiting en manoeuvreerruimte ten zuiden van de her te bouwen loods. Via de bestaande inritten is het verharde deel te bereiken voor vracht- en landbouwverkeer. De groeninrichting (tuin) aan de straatzijde blijft gehandhaafd, inclusief de solitaire landschapsboom (rode beuk).

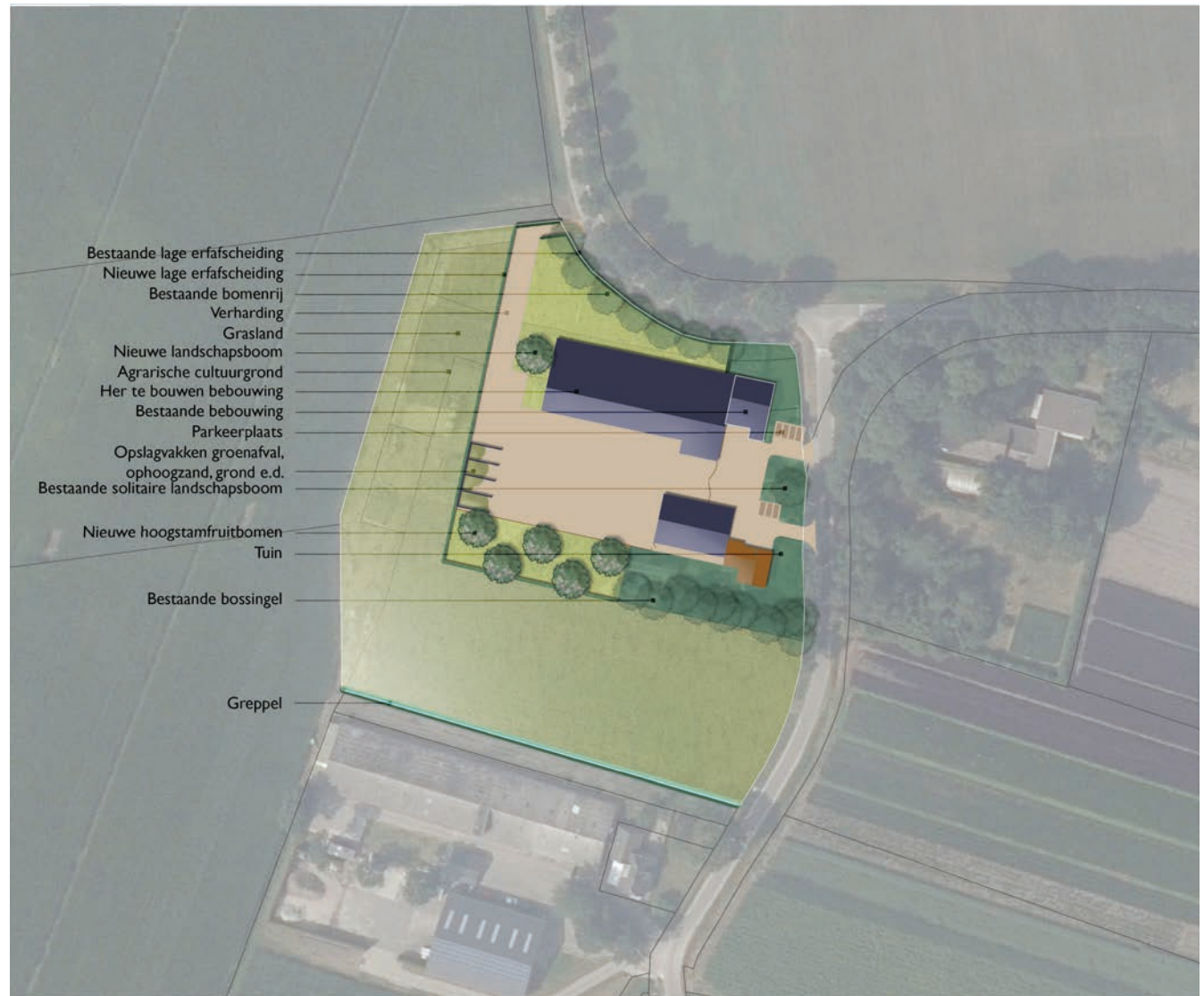
Aan de achterzijde ligt de derde uitgang. Deze is alleen nodig voor het grote zakelijke verkeer. Op het verhard terrein liggen 4 opslagvakken voor groenafval, ophoogzand, grond en dergelijk.

Het terrein wordt afgeschermd met een laag hekwerk van 1,2m. Het terrein wordt omheind door een laag hekwerk (1,2m) hoog. Dit hekwerk wordt begroeid met een gemengde haag voor een groene uitstraling (Zie tekening 'nieuwe groene erfafscheiding'). Daarnaast sluit dit aan op het bestaande groene hekwerk ten noorden van de nieuw te bouwen loods.

Rondom de verharding en de gebouwen liggen groene ruimtes. De noordelijke groene ruimte wordt begeleid door een bestaande rij eikenbomen. Deze eiken staan op grond van de initiatiefnemer, maar geven een mooie geleiding van de weg en afscherming van de loods.

Ten zuiden van de woning staat in de tuin een bossingel met grote bomen. Deze blijft behouden. Achter de achtertuin en bossingel komt een nieuwe hoogstamfruitboomgaard. Een groene afscherming van het bedrijfsterrein vanaf de Aardstraat.

Ten zuiden van het plangebied ligt een greppel. Deze vormt geen onderdeel van lokale watersysteem en dient voor infiltratie van het regenwater.



Landschappelijke inpassing (zie bijlage voor maatvast ondergrond)

3.2 Beplantingsplan

Ten aanzien van de beplanting voor de landschappelijke inpassing worden de volgende soorten gebruikt:

Haag laag gemengd

(Zie tekening 'nieuwe groene erfafscheiding')
230m- 920st



Aanplant

- Aanplant 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen in groepsverband (5 stuks bij elkaar) met de volgende soorten:
 1. 25% *Carpinus betulus* (Haagbeuk)
 2. 25% *Cornus mas* (gele kornoelje)
 3. 25% *Rhamnus frangula* (Vuilboom)
 4. 25% *Acer campestre* (Veldesdoorn)
- Het betreft een éénrijig element.
- Plantafstand: 4 stuks per meter
- Soorten mogen vervangen worden door een soort uit de lijst van STILA (Stimuleringsregeling Landschap) .

Beheer

- Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 2 jaar gesnoeid (geknipt/geschoren). Na het knippen of scheren heeft de haag een minimale hoogte van 1,0 meter en maximaal 1,5m en is minimaal 0,7m breed.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee.



Referentiebeeld boomgaard



Referentiebeeld gemengde haag



Referentiebeeld Tamme kastanje

Fruitbomen:

5 stuks



Aanplant boomgaard

Hoogstam planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten). Onderstaand assortiment gemengd toepassen. Alternatieven zijn mogelijk, indien streekeigen. Achter de naam staat de grootte van de aanplant en het aantal:

- *Pyrus communis* 'Conference' of soortgelijk (Handpeer) 12-14, 2st
- *Malus domestica* 'Brabant Bellefleur' of soortgelijk (Handappel) 12-14, 2st
- *Malus domestica* 'Zoete Kroon' of soortgelijk (Handappel) 12-14, 1st
- *Prunus avium* 'Gelderse Meikers' of soortgelijk (kers) 12-14, 2 stuks
- *Prunus avium* 'Mierlose Zwarte' of soortgelijk (kers) 12-14, 2 stuks

Beheer

- Indien het appel, pruim of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van de bomen of versnipperd hout verwerkt worden in de boomgaard;
- Er mogen geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden;
- De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Bemesten en bekalken van de boomgaard is toegestaan. Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd.

Landschapsboom

1 st



Aanplant

Boom planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten).

- Tamme kastanje (*Castanea sativa*) 16-18, 1st

Beheer

- De boom wordt periodiek gesnoeid. Jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar. Bij oudere bomen kan het snoeien zich beperken tot het verwijderen van dood hout;
- Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van het element;
- De boom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge boom in een weiland is voorzien van een boomkorf of zijn uitgerasterd;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.

3.3 Kwaliteitsverbetering

Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing.

De vormen van de kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Gilze en Rijen is het afsprakenkader van de regio Hart van Brabant van toepassing. Op 26 november 2015 is de notitie 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' vastgesteld.

In deze notitie worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkeling waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist);
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist);
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Het initiatief betreft het wijzigen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Het bestaande bestemmingsvlak heeft een omvang van 17.090 m². De beoogde bedrijfsbestemming krijgt een omvang van 6.779 m². Het initiatief valt in categorie 3.

Uit de berekening blijkt dat er een waardevermindering van de ruimtelijke ontwikkeling optreedt. Hierdoor is een tegenprestatie vanuit deze regeling niet noodzakelijk. De voorgesteld landschappelijke inpassing voldoet daarmee ruimschoots de kwaliteitswaarde. Voor een nadere uitwerking van de berekening wordt verwezen naar bijlage II.

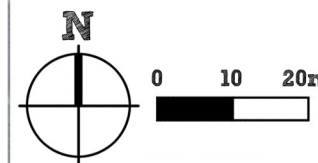
Bijlage I

Inrichtingsvoorstel

- Bestaande lage erfafscheiding
- Nieuwe lage erfafscheiding
- Bestaande bomenrij
- Verharding
- Grasland
- Nieuwe landschapsboom
- Agrarische cultuurgrond
- Her te bouwen bebouwing
- Bestaande bebouwing
- Parkeerplaats
- Opslagvakken groenafval,
ophoogzand, grond e.d.
- Bestaande solitaire landschapsboom
- Nieuwe hoogstamfruitbomen
- Tuin
- Bestaande bossingel
- Greppel

RELAND
locatieontwikkeling

VAN DOOREN
Landschap



Landschapsplan
Aardstraat 2-2A
Molenschot

1 juli 2022

Bijlage II

Kwaliteitsberekening landschap

Kwaliteitsverbetering Aardstraat 2/2A Molenschot, gemeente Gilze-Rijen



6-7-2022

Waardering

Notitie 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' van 26 november 2015 vormt de handreiking voor het de kwaliteitsberekening. De wijziging betreft een Categorie 3 ontwikkeling.

De eenheidsprijzen landschap zijn gebaseerd op de subsidie stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant. (STILA 19-04-2022)

omschrijving	eenheid	Bijdrage	totaalwaarde
Waardering			
Huidige situatie			
Agrarisch bouwvlak	16.892 m²	€ 25,00	€ 422.300,00
Bedrijfswoning incl. bijgebouw	198 m²	€ 80,00	€ 15.840,00
TOTAAL	17.090 m²		€ 438.140,00
Nieuwe situatie			
Agrarisch technisch hulpbedrijf bebouwd	1.441 m²	€ 90,00	€ 129.690,00
Agrarisch technisch hulpbedrijf onbebouwd	4.885 m²	€ 45,00	€ 219.825,00
Bedrijfswoning incl. bijgebouw	453 m²	€ 80,00	€ 36.240,00
Agrarische cultuurgrond	7.927 m²	€ 5,50	€ 43.598,50
Groen - Landschappelijke inpassing	2.384 m²	€ 1,00	€ 2.384,00
TOTAAL	17.090 m²		€ 431.737,50
Verschil Huidig - Nieuw			€ 6.402,50-

Kosten tegenprestatie

De eenheidsprijzen landschap zijn gebaseerd op de subsidie stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant. (STILA 20-04-2022)

omschrijving	eenheid	Bijdrage/ eenheidsprijs	frequentie in beheertermijn	totaal
Aanplant groenvoorzieningen				
Aanbrengen landschapsbomen	1 st	€ 83,29		€ 83,29
<i>Bomenrij naast inritten en in het veld inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering</i>				
Aanbrengen lage haag	624 st	€ 2,15		€ 1.341,60
<i>aanplant van het bosplantsoen inclusief grondwerk en grondverbetering</i>				
Aanbrengen hagen	624 st	€ 2,51		€ 1.566,24
<i>aanplant van het haagplantsoen inclusief grondwerk en grondverbetering</i>				
Instandhouding groenvoorzieningen				
Snoeien van bomen	1 st	€ 2,50	10	€ 25,00
Scheren van Knip- en scheerheg	156,0 m	€ 0,96	10	€ 1.497,60
Totaal tegenprestatie excl. BTW				€ 4.513,73