

Landschappelijke inpassing en Kwaliteitsverbetering van het landschap Langendijksestraat 13 te Rucphen

Gemeente Rucphen



Landschappelijke inpassing en Kwaliteitsverbetering van het landschap Langendijksestraat 13 te Rucphen

Gemeente Rucphen

Rapportnummer: 01

Datum: mei 2022

Projectteam BRO: JvdA/RT

Projectnummer: 03826

Trefwoorden: Landschap, inpassing, kwaliteitsverbetering, Rucphense Bossen, bestemmingswijziging

Ontwerpatelier BRO

Wij zien de Nederlandse leefruimte als een schaars collectief goed. Daarom vinden wij dat een ruimtelijke opgave nooit sec te benaderen is. Ons ontwerpatelier is ingericht met landschapsarchitecten, stedenbouwkundigen, ecologen, architecten en planologen om integraal te kunnen werken. Anders dan de tekentafel- en de beeldgerichte ontwerp bureaus richten wij ons daarbij op het social-design door publieke en private belangen te verenigen waardoor grip en begrip ontstaat in het ontwikkelingsproces. Daarbij maken we o.a. visie's en zoeken we naar het evenwicht van bestaand naar nieuw beleid.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

01 Inleiding	1
02 Ligging en begrenzing projectlocatie	2
03 Beleidskaders	2
04 Kenschets context	3
05 Landschappelijke inpassing	5
06 Kwaliteitsverbetering	6
Bijlage I: Beplantingsindicatie	9
Bijlage II: Erfinrichtingsplan	11
Bijlage III: Verbeelding bestemmingen	12

01 Inleiding

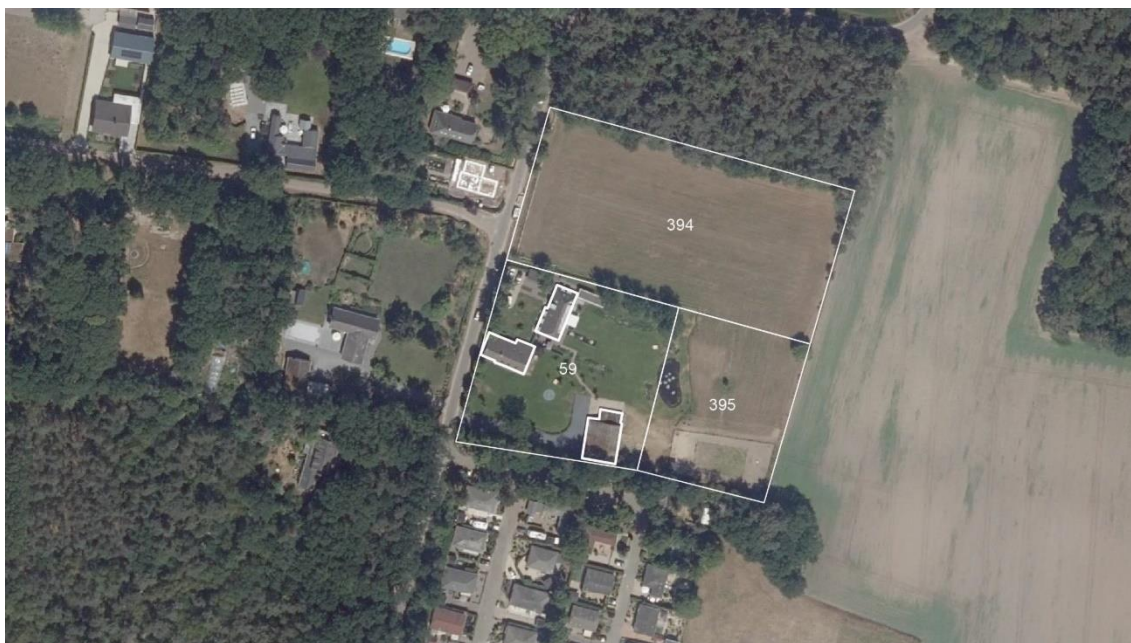
Aanleiding en initiatief

De locatie Langendijksestraat 13 in Rucphen bestaat momenteel uit een kantoorbestemming met een (bedrijfs)woning, een bedrijfspand (kantoorruimte), een bijgebouw en enkele weides.

Initiatiefnemer wil het perceel uitsluitend gaan gebruiken ten dienste van de functie wonen. Het voornemen bestaat uit de het slopen van twee verouderde gebouwen, namelijk de kantoorruimte gelegen aan de wegzijde en het bijgebouw aan de achterzijde van het perceel. Hiervoor in de plaats komt een nieuw bijgebouw (schuur, atelier en guesthouse onder één dak) dat aan alle eisen van tegenwoordige tijd voldoet op te richten. De bestaande bedrijfswoning zal gehandhaafd blijven en als burgerwoning worden gebruikt.

Het wijzigingen van de bestemming 'Kantoor' naar 'Wonen' met als doel om het perceel enkel voor woondoeleinden te gebruiken is niet direct toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2020', vastgesteld op 16-12-2020. Met voorliggend voornemen wordt naast het veranderen van het toekomstig gebruik ook het maximaal toegestane oppervlak bijgebouwen overschreden.

Uit reactie op het principeverzoek is na voren gekomen dat er verschillende aandachtspunten zijn ten aanzien van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, waarbij er in beginsel een positieve grondhouding is om medewerking te verlenen aan een aanpassing van het planologische regime. Om het initiatief mogelijk te maken dient een wijzigingsplan te worden opgesteld waarin aangetoond wordt dat aan de voorwaarden, van de in het bestemmingsplan opgenomen, toepassing kan worden voldaan. Daarnaast moet worden aangetoond dat het initiatief voldoet aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. In samenspraak met de adviseurs ruimtelijke ordening van BRO is gekeken naar de mogelijkheden om op deze locatie voorliggend planvoornemen te realiseren en tevens de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten te versterken.



Figuur 1 Ligging en begrenzing projectlocatie

02 Ligging en begrenzing projectlocatie

De planlocatie betreft de percelen ter hoogte van Langendijksestraat 13 te Rucphen, gelegen in het buitengebied ten westen van de gelijknamige kern en ten oosten van Roosendaal. Kadastraal is de planlocatie bekend als gemeente Rucphen, sectie P, nummers 59, 394 en 395 met een gezamenlijk oppervlak van 16.140m². Enkel het eerstgenoemde perceel maakt onderdeel uit van het voorliggende wijzigingsplan (ca. 4.970 m²).

De projectlocatie ligt als een open plek in een bosrijke omgeving, landschappelijke gezien als onderdeel van de Rucphense Bossen. Langs de Laagveldenstraat zijn meerdere woningen te vinden, ten zuiden van de projectlocatie ligt een recreatieterrein.

03 Beleidskaders

Op de locatie zijn verschillende beleidsregimes van toepassing. Hieronder is beknopt weergegeven welke relevant zijn voor het planvoornemen en welke kaders sturend zijn voor de ontwikkeling.

Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2020

De projectlocatie maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2020 en is hierin gedeeltelijk (perceel nr. 59) bestemd tot 'Kantoor' tevens als bouwvlak opgenomen. Het te wijzigen bestemmingsvlak is 4.970m² groot en bestaat in de huidige situatie uit een bedrijfswoning met een oppervlakte van ca. 280m² (meest noordelijke gebouw), een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van ca. 213m² (het middelste gebouw) en een bijgebouw met een oppervlakte van 265m² (gelegen in de zuidoostelijke hoek).

Met het planvoornemen zal, zoals eerder benoemd, de bestemming 'Kantoor' wijzigen naar 'Wonen', ca. 478m² aan bebouwing gesloopt (bedrijfsgebouw + bijgebouw) worden om plaats te maken voor een nieuw bijgebouw van ca. 340m². In onderstaande tabel zijn huidige en toekomstige oppervlaktes uiteengezet:

Bebouwing huidig aanwezig	ca. oppervlakte in m ²
Bedrijfswoning	280 m ²
Bedrijfsgebouw	213 m ²
Bijgebouw	265 m ²
Totaal	758 m ²

Bebouwing toekomstig aanwezig	ca. oppervlakte in m ²
Bedrijfswoning	280 m ²
Bedrijfsgebouw	213 m²
Bijgebouw	265 m²
Bijgebouw (nieuw)	340 m ²
Totaal	620 m ²

In artikel 15.6.1 van de planregels is bepaald dat burgemeester en wethouders de 'Kantoor' bestemming kan wijzigingen in 'Wonen', mits wordt voldaan aan de onder a tot en met i genoemde voorwaarden, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpassing. Omdat het oppervlakte aan bebouwing na wijziging meer bedraagt dan 500m², dient sprake te zijn van een

aanvullende ruimtelijke kwaliteitsverbetering cf. Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant.



Figuur 2 Vigerend bestemmingsplan met in rood aangegeven de projectlocatie

Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant.

Elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied moet op grond van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De handreiking (als onderdeel van het bestemmingsplan) is van toepassing op ontwikkelingen in het buitengebied die niet direct zijn toegestaan binnen de directe regels van het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

Een indeling in drie categorieën o.b.v. impact op de omgeving bepaald de maatregel en aanpak (tegenprestatie) die met de gewenste ontwikkeling gepaard gaat. Voorgenomen initiatief betreft het '*wijzigen naar bestemming Wonen - substantiële bestemmingswijziging*' en valt daarmee onder categorie 3. De inspanning die verlangd wordt voor een categorie 3 ontwikkeling bestaat uit het in balans brengen van 'rood' en 'groen'. Concreet betekent dit dat 20% van de waardevermeerdering die gepaard gaat bij het omzetten van de bestemming gecompenseerd dient te worden, dit kan zowel fysiek als financieel. In de volgende paragraaf - 06 Kwaliteitsverbetering is inzicht gegeven in de berekening kwaliteitsverbetering en welke inrichtingsmaatregelen er genomen worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

04 Kenschets context

De projectlocatie aan de Langedijksestraat ligt geomorfologisch gezien op de rand van een hoger gelegen dekzandrug. Het geaccidenteerd terrein bestaat o.a. uit landduinen en loopt richting het westen af naar een terrasafzettingenvlakte bedekt met dekzand. De bodem bestaat uit een veldpodzolgrond (Hn21); voedselarm en vochtig tot droog met een relatief diepe grondwatertrap VI (GHG 40-80 GLG >120).

Landschappelijk gezien maakt de projectlocatie deel uit van de Rucphense Bossen¹. Een van oorsprong heide- en stuifzandgebied dat door de aanplant van naald- en loofbomen begin 20^{ste} eeuw aanzienlijk veranderd is. De bossen worden doorsneden door een strak patroon van brandgangen en zandpaden. In de verkaveling van de bospercelen is de oude structuur van de heidegebieden nog deels nog te herkennen. Aan de noordzijde van de bossen, waar ook de projectlocatie ligt, zijn enkele percelen grasland ingesloten. Deze worden begrensd door houtwallen met hakhout.

Dit door bos gedomineerd landschap heeft een belangrijke ecologische betekenis vanwege structuurvariatie en infiltrerende werking van de bodem (aangewezen als infiltratiegebied en grondwaterbeschermingsgebied).

Onderstaande kaarten/foto's laten de transformatie van het landschap door de tijd heen zien/ geven een indruk van de bestaande situatie.



3 situatie anno 1900



4 situatie anno 1925



5 situatie anno 1950



6 situatie anno 1975

¹ Landschapsontwikkelingsplan Rucphen



1



2



3



4



5



6

- 1) Landschappelijk/ecologisch waardevolle gerstakker voorzien van kastanje houten (passend) hekwerk. Geheel in beheer bij natuurwerkgroep Rucphen;
- 2) Boomcluster met inheems bloem- en kruidenrijke onderbegroeiing, element onderdeel groene kaart – 140010;
- 3) Karakteristieke leilindes langs straatzijde, element onderdeel groene kaart – 140010;
- 4) Overgang tuin naar omliggend landschap;
- 5) Te verwijderen asbesthoudende schuur;
- 6) Te verwijderen bedrijfsgebouw.

05 Landschappelijke inpassing

Zoals het vigerend beleid voorschrijft is het, bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het

daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.

Voor ontwikkelingen in het buitengebied van Rucphen geldt het landschapsontwikkelingsplan. Het landschapsontwikkelingsplan herkent o.b.v. analyse deelgebieden en doet uitspraken op hoofdlijnen over een gewenste ontwikkelingsrichting. Binnen het deelgebied Rucphense Bossen gelden de volgende opgaven/aandachtspunten:

- Beschermen en versterken van de infiltratiefunctie en natuurwaarden;
- Aandacht voor een meer geleidelijke overgang van de bossen naar omliggend gebied door bv. aanplant van kavelbeplantingen en houtwallen.

Voor deze ontwikkeling zijn de volgende inrichtingsmaatregelen voorgesteld om te komen tot een goede landschappelijke inpassing:

- Aanplant vogelbosje (232m²) als ruimtelijke scheiding
- Aanplant fruitgaard 24 st
- Herstel bomenrij (2 stuks)
- Scheerhagen kleden het erf in
- Aanplant 65m² struweelhaag
- Accentbeplanting op de overgang naar achtergelegen landschap



06 Kwaliteitsverbetering

Zoals vermeld (onderdeel beleidskaders) geldt voor categorie 3 ontwikkelingen dat zowel een verplichte landschappelijke inpassing als kwaliteitsverbetering van het buitengebied moet worden gerealiseerd. De methodiek waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap

gaat uit van een berekening in de vorm van een forfaitair bedrag gebaseerd op een percentage (20%) van de grondwaardeverandering (bestemmingswinst). In onderstaande tabellen wordt inzichtelijk gemaakt wat de waarde is van de gronden in de huidige en toekomstige situatie, en daarmee de te bepalen tegenprestatie (voor een verbeelding zie bijlage II).

Huidige situatie

Bestemming	omvang in m ²	Waarde bestemming per m ²	Totaal
Bedrijfswoning	1x		€ 150.000
Enkelbestemming Kantoor - bebouwd	170	270	€ 45.900
Enkelbestemming Kantoor - onbebouwd	4.800	45	€ 216.000
Enkelbestemming Agrarisch met waarden - landschappelijk	11.170	7	€ 78.190
Totaal			€ 490.090

Toekomstige situatie

Bestemming	omvang in m ²	Waarde bestemming per m ²	Totaal
Enkelbestemming Wonen 0 - 500	500	300	€ 150.000
Enkelbestemming Wonen 500 - 1000	500	150	€ 75.000
Enkelbestemming Wonen 1000 - 2000	1.000	50	€ 50.000
Enkelbestemming Wonen > 2000	2.970	10	€ 29.700
Enkelbestemming Agrarisch met waarden - landschappelijk	11.170	7	€ 78.190
Totaal			€ 382.890

Verschil huidig - toekomstig

-€ 107.200

Kwaliteitsbijdrage

-€ 21.440

Concluderend: met de voorgenomen ontwikkeling dient er geen landschapsinvestering te worden toegepast. Met de inpassingsmaatregelen kan er in een voldoende mate worden aangesloten bij de landschappelijke kenmerken in kwaliteiten.

Tot slot

De ontwikkeling aan de Langendijksestraat kan middels de voorgestelde inrichtingsmaatregelen landschappelijk worden ingepast, waardoor er op een verzorgde en natuurlijke manier wordt aangesloten op de aanwezige landschappelijke structuren en kwaliteiten. Kracht van deze inpassing is dat niet alleen landschappelijk, maar ook ecologisch een meerwaarde kan worden behaald, wat als nieuwe kwaliteitslaag aan het gebied wordt toegevoegd.

Bijlage I: Beplantingsindicatie

Element: Fruitgaard

Aanplant

- aantal stuks: 24
- bij aanplant stam minimaal 1,5m hoog
- minimale maat 8-10

Sortiment of vergelijkbaar

- 12 st. *Pyrus communis* 'Gieser Wildeman' (Gieser Wildemans)
- 12 st. *Malus domestica* 'Schone van Boskoop' (Schoone van Boskoop)

Beheer: vorm- en onderhoudssnoei in de periode 1 juli tot 15 maart.

Element: Struweelhaag

Aanplant

- oppervlak: 65 m²
- element dient minimaal 3m breed te zijn
- 2- en/of 3 jarig bosplantsoen, waarvan 50% bestaat uit doorndragende struiken (uitgezonderd meidoorn i.v.m. bacterievuur)
- plantafstand in de rij minimaal 0,50
- afstand tussen rijen minimaal 0,50 m

Sortiment of vergelijkbaar

- 35 % *Acer campestre* (veldesdoorn)
- 25% *Ilex aquifolium* (hulst)
- 15% *Rhamnus frangula* (vuilboom)
- 15% *Viburnum opulus* (gelderse roos)
- 5% *Rosa canina* (hondsroos)
- 5% *Lonicera caprifolium* (gewone kamperfoelie)

Beheer: Om vertakking te stimuleren direct na het planten eerste snoeibeurt. Eerste jaren na aanplant tweemaal per jaar snoeien. Terugsnoeiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 oktober en 15 maart. Na het snoeien heeft de haag een hoogte van tenminste 1,00 meter.

Element: Landschapsboom

Aanplant

- aantal stuks: 2
- bij aanplant stam minimaal 4m hoog
- minimale maat 12-14

Sortiment of vergelijkbaar: Hollandse Linde/ Winterlinde

Beheer: vorm- en onderhoudssnoei in de periode 1 juli tot 15 maart.

Element: Bosje

Aanplant

- oppervlak: 232 m²
- 2- en/of 3 jarig bosplantsoen

- plantverband van minimaal 1,25 m x 1,25 meter

Sortiment of vergelijkbaar

- 20% Quercus robur (zomereik)
- 20% Betula pendula (berk)
- 20% Rhamnus frangula (vuilboom)
- 20% Sorbus aucuparia (wilde lijsterbes)
- 20% Corylus avellana (hazelaar)

Beheer: Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid.

Element: Scheerhaag

Aanplant

- oppervlak: 152 m2
- 2- en/of 3 jarig bosplantsoen
- Plantafstand : 4 stuks per meter

Sortiment of vergelijkbaar

- 100% Fagus sylvatica (beuk)

Beheer:

- Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.

Bijlage II: Erfinrichtingsplan

Inrichtingsmaatregelen

- A Aanplant vogelbosje (232m²) als ruimtelijke scheiding
- B Aanplant fruitgaard 24 st
- C Herstel markante bomenrij (140010)
- D Scheerhagen kleden het erf
- E Aanplant 65m² struweelhaag (140010)
- F Accentbeplanting op de overgang naar achtergelegen landschap

Amoveren boerderijwoning 195m²

Amoveren schuur 250m²

Straatzijde voorzien van een passend veeraster

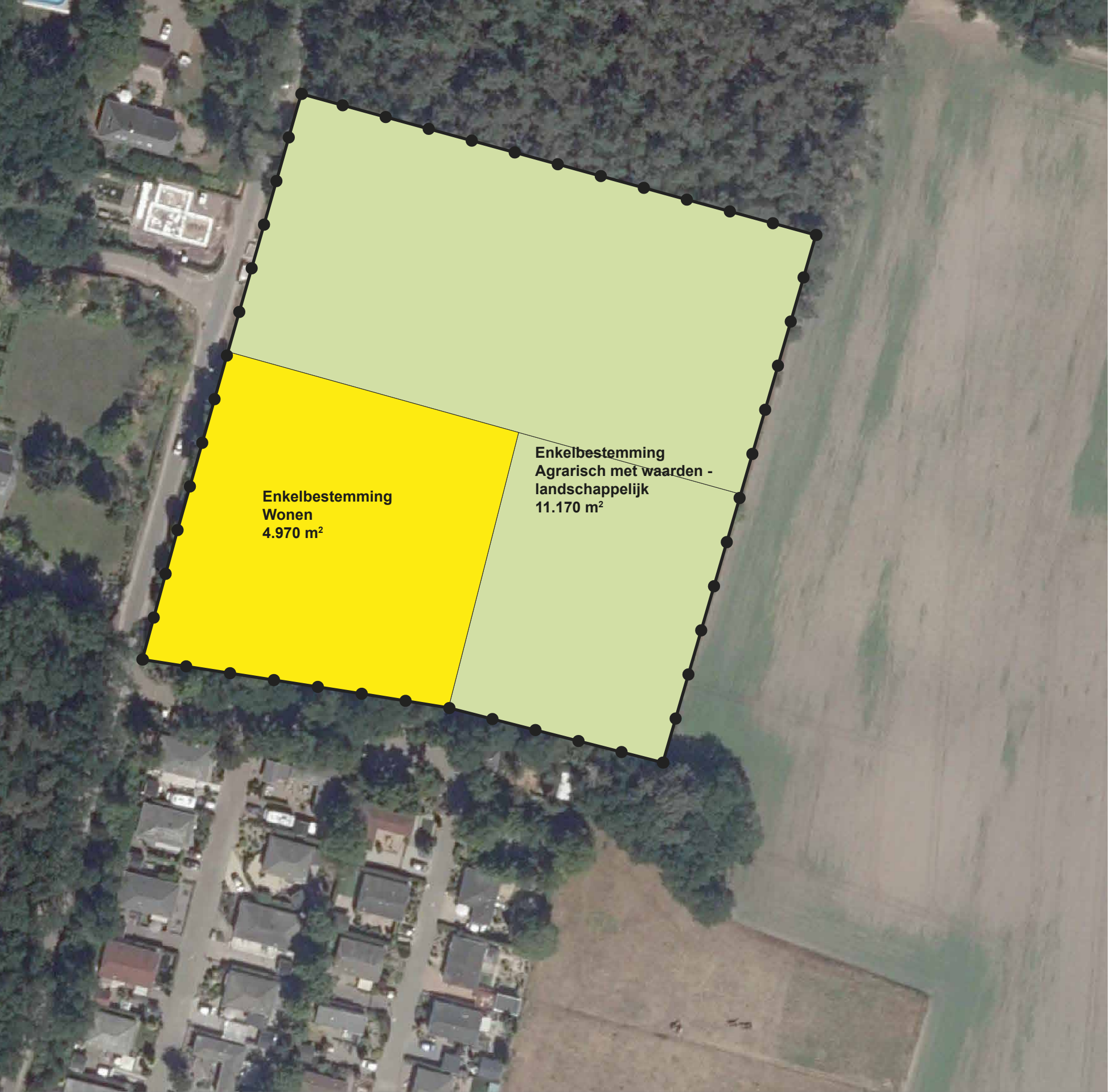
Bijlage III: Verbeelding bestemmingen



Berekening kwaliteitsverbetering

Bestemming huidige situatie	ca. oppervlak in m²	normbedrag per m²	Totaal
Enkelbestemming Kantoor	4.970	€ 195,-	€ 969.150,-
Enkelbestemming Agrarisch met waarden - landschappelijk	11.170	€ 7,-	€ 78.190,-
Totaal	16.140		€ 1.047.340,-





Berekening kwaliteitsverbetering

Bestemming huidige situatie	ca. oppervlak in m²	normbedrag per m²	Totaal
Enkelbestemming Kantoor	4.970	€ 195,-	€ 969.150,-
Enkelbestemming Agrarisch met waarden - landschappelijk	11.170	€ 7,-	€ 78.190,-
Totaal	16.140		€ 1.047.340,-
Bestemming toekomstige situatie	ca. oppervlak in m²	normbedrag per m²	Totaal
Enkelbestemming Wonen	4.970	€ 220,-	€ 1.093.400,-
Enkelbestemming Agrarisch met waarden - landschappelijk	11.170	€ 7,-	€ 78.190,-
Totaal	16.140		€ 1.171.590,-

Benodigde kwaliteitsverbetering € 24.850,-
(20% van de toekomstige bestemmingswaarde - de huidige bestemmingswaarde)



