



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
ROOSENDAALSEWEG 13, KRUISLAND

AANLEIDING

Het agrarisch bedrijfsperceel aan de Roosendaalseweg 13 in het buitengebied van Steenberghe werd tot voorkort gebruikt ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten met een bedrijfswoning. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en de initiatiefnemer wil de locatie herbestemmen ten behoeve van reguliere bewoning.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient een wijzigingsplanprocedure te worden doorlopen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied dient te worden verantwoord op welke wijze zorg wordt gedragen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap, één en ander conform de voorwaarden van artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Dit is tevens één van de wijzigingsvoorwaarden opgenomen in artikel 3.7.6 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Steenberghe – 1e herziening'. Hiertoe is voorliggende landschappelijke inpassing opgesteld. Het plan beschrijft concreet de gewenste landschappelijke inpassing waaraan middels een voorwaardelijke verplichting dient te worden voldaan.



BELEIDSKADER

Om de kwaliteit van het landschap te versterken hanteert de provincie Noord-Brabant in haar 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening' en de 'Verordening Ruimte Noord-Brabant' het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor ruimtelijke plannen buiten bestaand stedelijk gebied is in de Verordening ruimte bepaald dat de ontwikkeling gepaard dient te gaan met zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.1) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

Om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie Noord-Brabant de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap: de rood-met-groen koppeling' opgesteld. Deze handreiking geeft een aanzet hoe invulling kan worden gegeven aan de omvang van de basisinspanning, die vanuit het ruimtelijk kwaliteitsbeleid wordt gevraagd. De kwaliteitsverbetering van het landschap dient te worden onderbouwd door middel van een landschappelijk inpassingsplan en planologisch te worden geborgd.

In het 'Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West- Brabant' zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot de toepassing van het principe kwaliteitsverbetering van het landschap.

Hierin is opgenomen of en welke vorm van kwaliteitsverbetering van toepassing is bij ontwikkelingen, aan de hand van een drietal categorieën;

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 relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

CATEGORIE 3

Ruimtelijke ontwikkelingen die bestaan uit de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied.

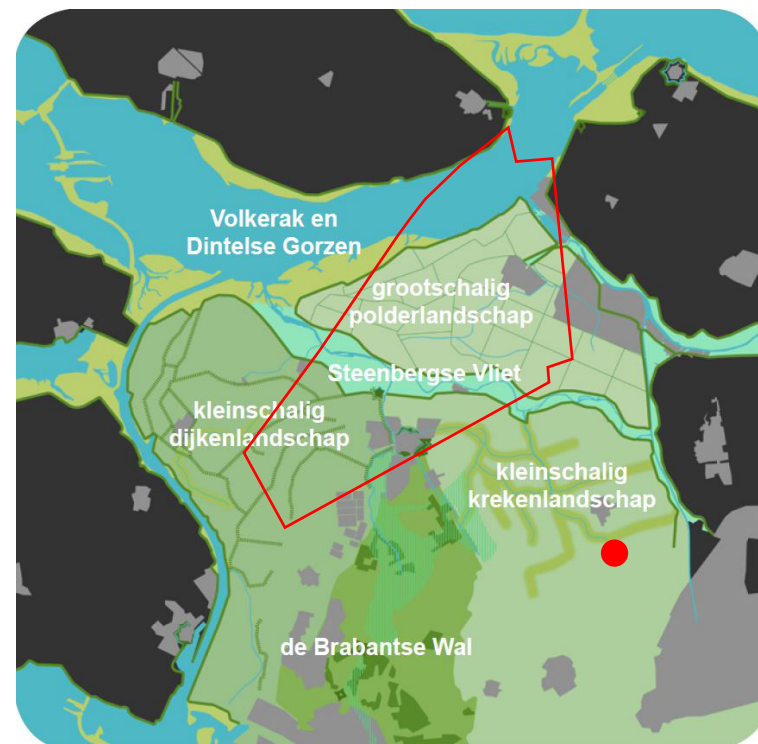
GEBIEDSANALYSE

LANDSCHAP, HISTORIE EN STRUCTUUR

Het landschap in West-Brabant bestaat uit een open polderlandschap, dat wordt doorsneden door een aantal waterlopen en kreken. Het plangebied is gelegen in de Cruijlslandse polder, op de overgangszone van zand naar klei. De Cruijlslandse polder kenmerkt zich als een open kleinschalige polder. De kreken, die na de inpolderingen zijn overgebleven, vormen een belangrijk landschappelijk structurerend element. De grillige vormen van de kreken vormen een contrast met de rechthoekige en rationele vorm van de landbouwkavels. De hoger gelegen gronden zijn in gebruik als akkerland; de lager gelegen kreekbeddingen door grasland, struweel en natte ruigte.

CATEGORIE 2 - ONTWIKKELING

Op basis van het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' valt de wijziging van agrarisch naar wonen onder categorie 2 wanneer het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m² en wanneer de overtollige bebouwing wordt gesloopt tot maximaal 500 m² aan bijgebouwen.



Typering landschap West-Brabant | bron: gebiedsperspectief Cruijlslandse kreken/

BESTAANDE SITUATIE

Boomsingel _____

Siertuin _____

Woonhuis _____

Erfverharding (klinkers) _____

Aangebouwd schuurdeel _____

Loods _____

(Paarden)weide + speelplek _____

Inrit _____



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De landschapsverbetering vindt plaats door vergroening van het huidige verharde voorerf. Een deel van de verharding zal worden verwijderd, waardoor een ruime groenzone ontstaat aan de voorzijde van het perceel. Een oppervlak van ca. 250 m² wordt ingericht met een grassen en kruidenlaag en er worden enkele bij het gebied passende solitaire (fruit)bomen aangeplant. Het erf wordt aan de voorzijde omsloten door een ca. 1 meter hoge beukenhaag. Hiermee wordt de landschappelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel derhalve verbeterd.

Na de vaststelling van het wijzigingsplan wordt ten minste 160 m² voormalig agrarische bebouwing aan de achterzijde van het perceel gesloopt. Dit biedt op termijn mogelijkheden voor een verdere groene inrichting van het perceel, en een betere aansluiting op het achterliggende landschap.



NIEUWE SITUATIE MET LANDSCHAPSVERBETERING

Boomsingel _____

Siertuin _____

Woonhuis *(te handhaven)* _____

Gazon/weide _____

Erfverharding *(waterdoorlatende klinkers)* _____

Bijgebouwen *(in totaal ten minste 160 m2 slopen)* _____

mogelijkheid tot extra vergroening erf na sloop

Toegang (paarden)weide + speelplek _____

Inrit _____



BEPLANTINGSPLAN

Beukenhaag, ca 1 m hoog

Beukenhaag, ca 1 m hoog

Grassen en kruidenlaag

Boomgroep en/of solitaire bomen

Fruitboom (Malus sylvestris, Pyrus communis)

Linde (tilia), beuk (Fagus), kornoelje (Cornus)





PROJECT

Roosendaalseweg 13, Kruisland
gemeente Steenbergen

PROJECTNUMMER

20180664

DATUM

februari 2019