

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN MINOORSTRAAT TE WERNHOUT



AANLEIDING EN GRONDSLAG

Aanleiding

Op het perceel van de Minoorstraat 2/2a is een kwekerij gevestigd met een bedrijfsloods en twee bedrijfswoningen. In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. De firma is voornemens één van de twee woningen met bijbehorende bedrijfsloods te verkopen. De beoogde partij is van plan kleinschalige agrarisch-ondersteunende werkzaamheden uit te voeren, hiervoor moet de bestemming gewijzigd worden in 'Bedrijf'. De tweede woning zal dan omgezet worden in een reguliere woning, hiervoor moet de bestemming gewijzigd worden in 'Wonen'.

Tevens is in 2012 foutief een relatieteken opgenomen met het bedrijf aan de overzijde (Minoorstraat 5), waardoor de feitelijk twee bedrijven planlogisch als één bedrijf worden beschouwd. Dit teken wordt verwijderd. Aan de bestemming van dit perceel zal niks worden gewijzigd.

Grondslag

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9). Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering.

Vanwege het veranderen van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' naar bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen', wordt voorliggend plan conform het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap' in de regio West-Brabant' gezien als een categorie 3 ontwikkeling. Hierin wordt de kwaliteitsverbetering berekend op basis van bestemmingswinst.

In dit document wordt het nieuwe plan landschappelijk ingepast.



Grenzen bestemmingsplan



HISTORISCHE ONTWIKKELING



ca. 1900



ca. 1940



ca. 1970



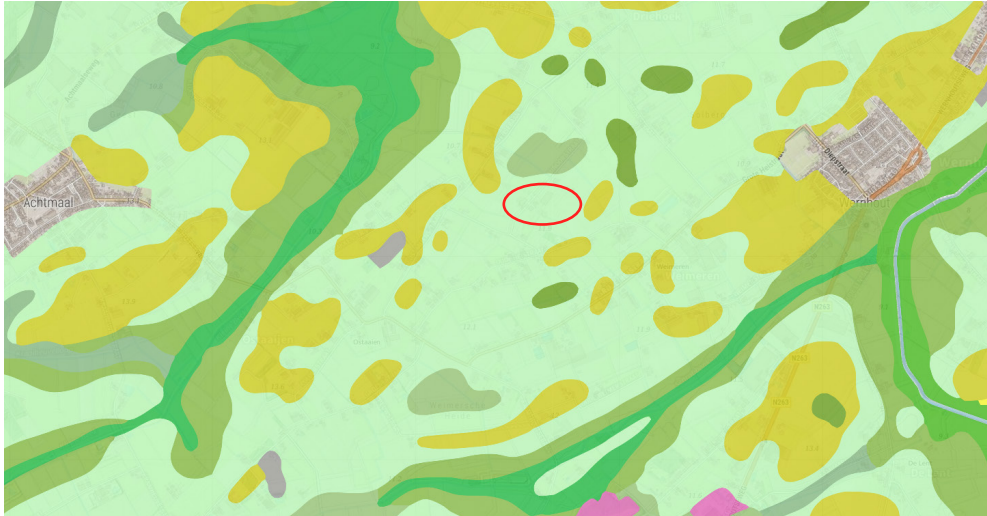
ca. 2000

West-Brabant heeft voornamelijk zandgronden aan de oppervlakte, met op sommige plaatsen leemlagen. Grote delen van het gebied waren bedekt met een veenlaag, welke tussen de 13e en 19e eeuw zo goed als verdwenen is door de verveningen. Hierna werden grote delen gebruikt als landbouwgrond, maar sommige delen bleven ook nog 'woest'. In de loop van de eeuwen werden deze gronden gebruikt voor de aanleg van landgoederen en (productie)bossen. Een dergelijk bos is ook te zien rondom het plangebied in 1900.

De omgeving van Zundert ontwikkelde zich tot een belangrijk centrum in boomteelt en ruilverkaveling bracht veranderingen aan in het landschap. Het platteland werd efficiënter ingedeeld waardoor belangrijke verschillen tussen de onderdelen van het landschap minder herkenbaar werden.

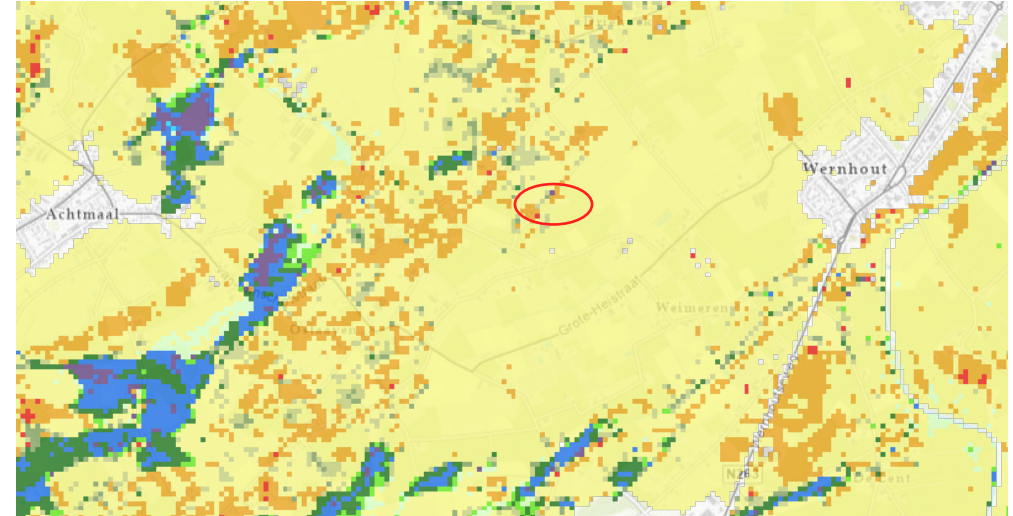
Dit geldt ook voor houtwallen en bossingels die vervangen werden door een modernere manier van afscheiden: met prikkeldraad. Tussen 1970 en 2000 is zichtbaar dat de bossingels ten noordwesten en noordoosten van het plangebied in lengte afnemen. Vandaag de dag is de bossingel niet meer zichtbaar.

BODEM EN ONDERGROND



Geomorfologische kaart plangebied en omgeving

Het plangebied is gesitueerd op een terrasafzettingsswelling (lichtblauw/-groen) tussen de twee beekdalen (donkergroene structuren) van de Kleine Beek en Aa of Weerijns in. Terrasafzettingsswellingen zijn hoger gelegen delen in het landschap die als gevolg van insnijding van een rivier zijn ontstaan. Ze vormen een licht reliëf en lopen af naar nabijgelegen beekdalen.



Watertrappenkaart plangebied en omgeving

Het lichte reliëf gevormd door de beekdalen en terrasafzettingsswellingen is terug te zien in de watertrappen van het gebied. Een watertrap wordt bepaald door de gemiddeld hoogste en laagste waterstand van het gebied.

De lagergelegen en nattere gebieden hebben gemiddeld een hogere grondwaterstand (blauw, groen) dan de hogergelegen gebieden (oranje, geel). Het plangebied ligt grotendeels in trap VI (geel) met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 40-80 cm onder maaiveld, tot een gemiddeld laagste grondwaterstand van meer dan 120 cm onder maaiveld. Vanwege de warmer en droger wordende zomers is het aannemelijk dat deze laagste grondwaterstand langere periodes in het jaar behaald wordt. Hierop moet de beplantingskeuze voor het landschappelijk inpassingsplan worden afgestemd.

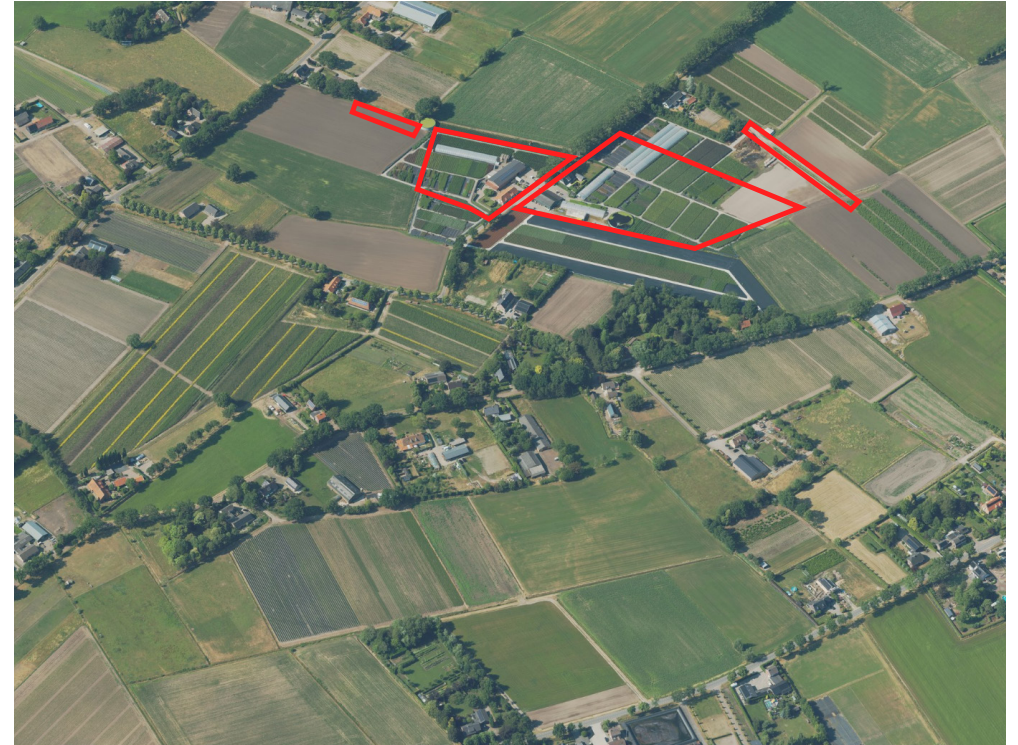
BESTAANDE SITUATIE

Analyse bestaande situatie

Door vroegere verveningen, ontginningen, bebossingen en houtwallen heeft het gebied kenmerken van een kampenlandschap. Op luchtfoto's zijn vormen van dit kleinschalige kampenlandschap nog steeds zichtbaar, alleen door ontbossing ten behoeve van landbouw en bometeelt minder herkenbaar geworden. Houtwallen werden vervangen door modernere erfafscheidingen en zijn komen te verdwijnen. Schaalvergroting in de agrarische sector heeft geleid tot een efficiënt landschap, maar qua beleving en landschapswaarden weinig onderscheidend.

Het plangebied ligt aan de Minoorstraat; een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 60 km/u. De omgeving bestaat uit smalle, landschappelijke wegen van asfalt en hetzelfde regime. Op sommige plekken staat er een enkele of dubbele bomenrij langs de weg. De Minoorstraat heeft een enkele bomenrij die ter hoogte van het plangebied wordt onderbroken vanwege de agrarische activiteiten. De gronden aan weerszijden van de Minoorstraat zijn veelal vlak met op sommige plekken nog restanten van het kampenlandschap in de vorm van korte bomenrijen, bosplantsoenen en beplante percelen.

In de omgeving van het plangebied liggen smalle greppels die de afwatering van het gebied verzorgen. Deze greppels worden door Waterschap Brabantse Delta beheerd en behoren tot categorie-B waterlopen.



Luchtfoto plangebied en omgeving

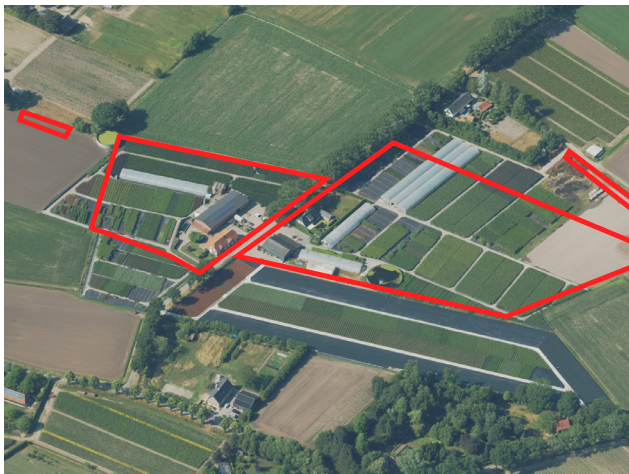
BESTAANDE SITUATIE

Legenda

-  plangebied
-  bestaande bebouwing
-  waterbassin
-  boomteeltontwikkelingsgebied
-  bestaande bomen
-  bestaand water



BESTAANDE SITUATIE



Luchtfoto plangebied en omgeving



Bedrijfsloods en -woning Minoorstraat 2/2a



Bedrijfsloods en -woning Minoorstraat 5



Bomenrij langs Minoorstraat



Greppel noordzijde perceel Minoorstraat 2/2a



Zuidrand perceel Minoorstraat 2/2a

IMPACT OP HET LANDSCHAP

In ruimtelijke opzet blijft het plangebied gelijk. In de nieuwe bestemmingen wordt gebruikt gemaakt van de bestaande bebouwing en het bouwvlak van Minoorstraat 5 blijft gelijk. Hierdoor is de impact van het nieuwe plan op het landschap gering. Het bouwvlak van Minoorstraat 2/2a wijzigt wel van bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' naar bestemming 'Bedrijf' en 'Wonen'. Hier is sprake van een ontwikkeling. Vanwege de verplichting een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren bij een ontwikkeling in het buitengebied, geeft dit de mogelijkheid landschappelijke kenmerken weer zichtbaar te maken. Zoals omschreven heeft de ontwikkeling van het gebied in de geschiedenis er namelijk voor gezorgd dat deze kenmerken minder herkenbaar zijn geworden.

In de omgeving van de gemeente Zundert bevinden zich veel boomkwekerijen, waar het plangebied en directe omgeving ook onderdeel van zijn. Opgaande beplanting, zoals laanbomen en houtwallen, gingen hier vaak niet mee samen. Daarbij is deze teelt vaak gebaat bij een efficiënt productielandschap waar deze landschapselementen als ondergeschikt werden gezien. Tegenwoordig is er meer oog voor cultuurhistorie en landschapswaarde waardoor deze elementen nu dus toch passend zijn.

De nu open erfgronden van de percelen geven aanleiding om een landschappelijk kenmerk terug te brengen, namelijk laanbomen, een houtwal of een bossingel. Aan de noordwest hoek van het perceel

van Minoorstraat 2/2a staan enkele solitaire bomen. Door landschappelijk passende en inheemse bomen hieraan toe te voegen kan een landschapsbomenrij gecreëerd worden. Er is tevens voor gekozen om ook de perceelsgrens van het nieuwe bedrijfsp perceel van bomen te voorzien. Op deze manier krijgt de aanwezige bebouwing een landschappelijke inpassing en wordt er voorzien in meer opgaande beplanting die in historische ontwikkeling van het gebied verdwenen zijn.

Het nieuwe bestemmingsplan voldoet hiermee aan het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'.



Minoorstraat 5 links en Minoorstraat 2/2a rechts

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Legenda

-  a. aanplanten landschapsbomenrij
-  b. aanplanten landschapsbomen
-  c. aanplanten landschapsbomenrij¹
-  plangebied
-  bestaande bebouwing
-  waterbassin
-  indicatieve indeling bedrijfsperceel
-  woonperceel
-  boomteeltontwikkelingsgebied
-  bestaande bomen
-  bestaand water

¹ Dit is een verplichting van het vigerende bestemmingsplan "Vijfde veegplan bestemmingsplan buitengebied Zundert".



AANPLANT EN BEHEER INPASSINGSMATREGELEN

Landschapsbomen in bomenrij

Een bomenrij bestaat gewoonlijk uit één, twee of meer rijen bomen die ongeveer van dezelfde leeftijd zijn. Het bestaat uit inheemse loofbomen en de bomen staan in een langgerekte en relatief smalle zone zonder agrarisch gebruik, met een plantafstand van minimaal 8 en maximaal 12,5 meter.

Locatie a.: verplichting uit het nieuwe bestemmingsplan

Aanplant

De landschapsbomen worden aan de noordwest hoek van het perceel Minoorstraat 2/2a aangeplant, in het verlengde van de reeds aanwezige bomen achter het perceel aan de Ostaayensebaan 15a. Hierdoor worden de huidige bomen aangevuld en verlengd tot landschapsbomenrij. 5 bomen worden in een strook van 50 meter tussen de bestaande bomen geplant met een gelijke plantafstand. De bomen hebben een plantmaat van 12-14 of groter.

Mogelijke soorten

Tilia cordata (kleinbladige linde)
Quercus robur (zomereik)
Acer campestre (veldesdoorn)

Locatie b.: verplichting uit het nieuwe bestemmingsplan

Aanplant

De landschapsbomen worden aan de zuidrand van het bedrijfsperceel aangeplant. Op deze manier krijgt de perceelsgrens een landschappelijke inpassing. 3 bomen worden in een strook van 27 meter geplant met een onderlinge plantafstand van minimaal 8 meter. De bomen hebben een plantmaat 12-14 of groter.

Mogelijke soorten

Tilia cordata (kleinbladige linde)
Quercus robur (zomereik)
Acer campestre (veldesdoorn)

Locatie c.: verplichting uit vigerende bestemmingsplan 'Vijfde veegplan bestemmingsplan buitengebied Zundert'

Aanplant

De landschapsbomen worden in het verlengde van Minoorstraat 3 aangeplant. Hierdoor wordt de bestaande bossing verlengd en versterkt. 12 bomen worden in een strook van 135 meter geplant met een gelijke plantafstand.

Aan te planten soort

Tilia cordata (kleinbladige linde), plantmaat 20-25.

Beheer

Het beheer bestaat uit 1 maal per 3 jaar begeleidende snoei. Snoei aan alle kanten gelijkmatig en in de periode tussen 1 augustus en 15 maart. De lengteverhouding tussen de stam en de kroon bedraagt ongeveer 1/3 stam en 2/3 kroon.



Referentie volwassen landschapsbomenrij

INVESTERINGSBIJDRAGE

Waardeontwikkeling			
	Grondwaarde (m2)	Oppervlakte (m2)	Waarde
Bestaande situatie			
Bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' (perceel Minoorstraat 5, eerste 1,5 hectare)	€ 25,00	15.000	€ 375.000,00
Bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' (perceel Minoorstraat 5, resterende oppervlakte)	€ 15,00	7.527	€ 112.905,00
Bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' (perceel Minoorstraat 2/2a)	€ 25,00	10.383	€ 259.575,00
Bestemming 'Agrarisch - Agrarisch boomteeltontwikkelingsgebied'	€ 10,00	200	€ 2.000,00
Bestemming 'Groen - Landschapselement'	€ 1,00	542	€ 542,00
		totaal huidige situatie	€ 750.022,00
Toekomstige situatie			
Bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' (perceel Minoorstraat 5, eerste 1,5 hectare)	€ 25,00	15.000	€ 375.000,00
Bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' (perceel Minoorstraat 5, resterende oppervlakte)	€ 15,00	7.527	€ 112.905,00
Bestemming 'Agrarisch - Agrarisch boomteeltontwikkelingsgebied' (perceel Minoorstraat 2/2a)	€ 10,00	7.530	€ 75.300,00
Bestemming 'Wonen'	€ 200,00	404	€ 80.800,00
Bestemming 'Bedrijf'	€ 40,00	2.341	€ 93.640,00
Bestemming 'Groen - Landschapselement'	€ 1,00	850	€ 850,00
		totaal toekomstige situatie	€ 738.495,00
		Waardeontwikkeling	€ -11.527,00