



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING VERVUL 18A RIJSBERGEN

11 FEBRUARI 2022

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: 11-02-2022

PROJECT: Landschappelijke inpassing Vervul 18A Rijsbergen

OPDRACHTGEVER: Walther Coppens

PROJECTNUMMER: 20210255

REFERTE: Rob Verkooijen, Faya Jansen

CONCEPT

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)
verdieping 36
3013 AL
Rotterdam

info@rho.nl
010 2018555

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	HUIDIGE SITUATIE	5
3	RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN	6
4	ANALYSE OMGEVING	8
5	BESTEMMINGSPLAN	10
6	INRICHTINGSPLAN	11

1 INLEIDING

Initiatiefnemer is voornemens om een woning met kantoor aan huis (maximaal 20 m²) op te richten op het perceel aan Vervul 18a te Rijsbergen, kadastraal bekend als gemeente Rijsbergen Sectie I nummer 316. Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Zundert aan het groene bebouwingslint Vervul.

Aan de zuidzijde van het Vervul ligt het natuurgebied de Pannenhoef. Dit is een waardevol natuurgebied van circa 700 hectare. Brabants Landschap heeft het gebied getransformeerd naar een aantrekkelijk gemengd bosgebied met onder andere 11 vennen.

Afbeelding 1: Plangebied



2 HUIDIGE SITUATIE

In de huidige situatie staat een oude loods die voorheen in gebruik was als paardenhouderij. De loods wordt in de huidige situatie niet meer gebruikt en zal worden gesaneerd. Ook de aanwezige verharding zal worden verwijderd. Een kenmerk van het bebouwingslint Vervul zijn de aanwezige groenstructuren. Aan weerszijden staan grote oude beuken en eiken die samen een groene route vormen naar het natuurgebied de Pannenhoef. Deze bomen hebben verschillende onderlinge afstanden waardoor er geen vast stramien aanwezig is.

Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing wordt onder andere rekening gehouden met de groene laanstructuren van het lint.



3 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

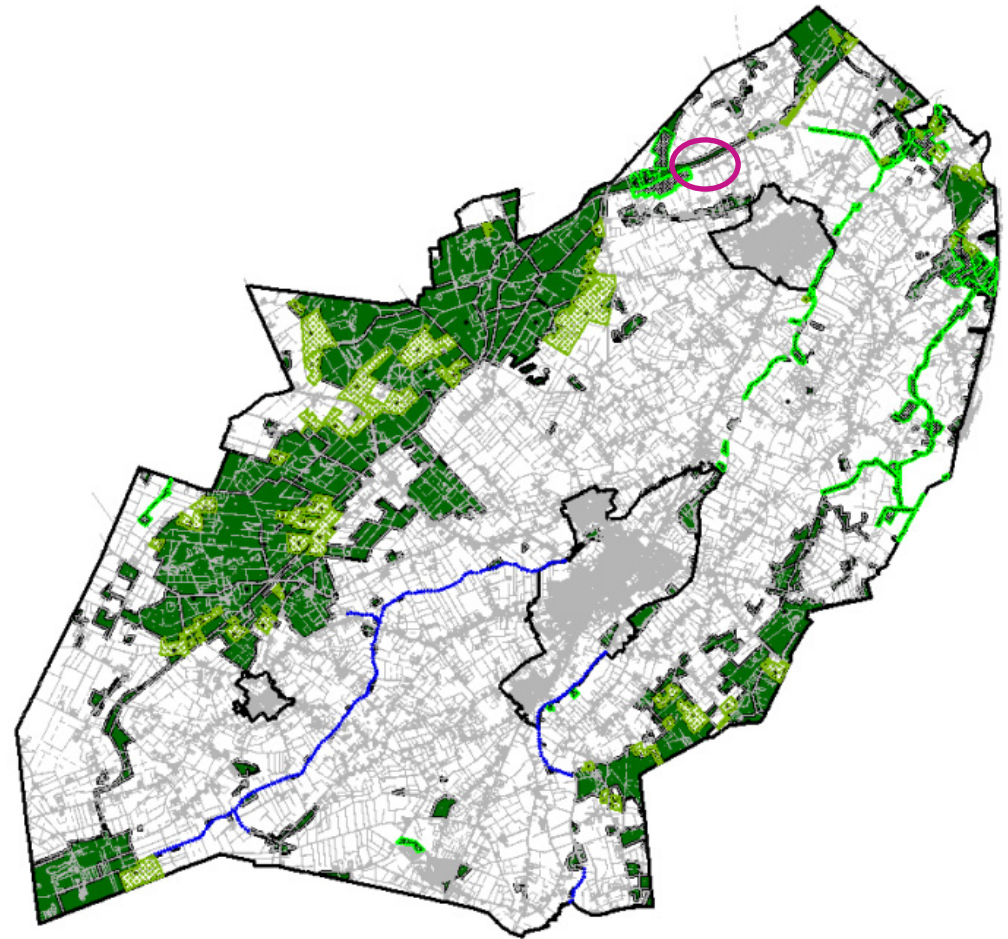
Het buitengebied van Rijsbergen is een waardevol landschap. Groen en water zijn onderdeel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het behoud hiervan is dan ook een eis vanuit de gemeente.

In Rijsbergen is het groen onder te verdelen in groen in het dorp en in het landschap. Beide hebben hun eigen karakteristieke kwaliteiten.

Door de Ecologische verbindingszones worden natuurgebieden aan elkaar gekoppeld. De verbindingszones fungeren als trekroutes of verblijfplaatsen. Zo valt het natuurgebied de Pannenhoef onder deze natuurgebieden.

Bij het ontwikkelen van plannen is het van belang dat er rekening gehouden wordt met de huidige flora en fauna op de locatie. Andere aandachtspunten vanuit de gemeente zijn:

- Behoud en versterken groenstructuren in het dorp en het groen buiten het dorp beter beleefbaar maken;
- Voldoende ruimte reserveren voor groen en water bij planontwikkeling;



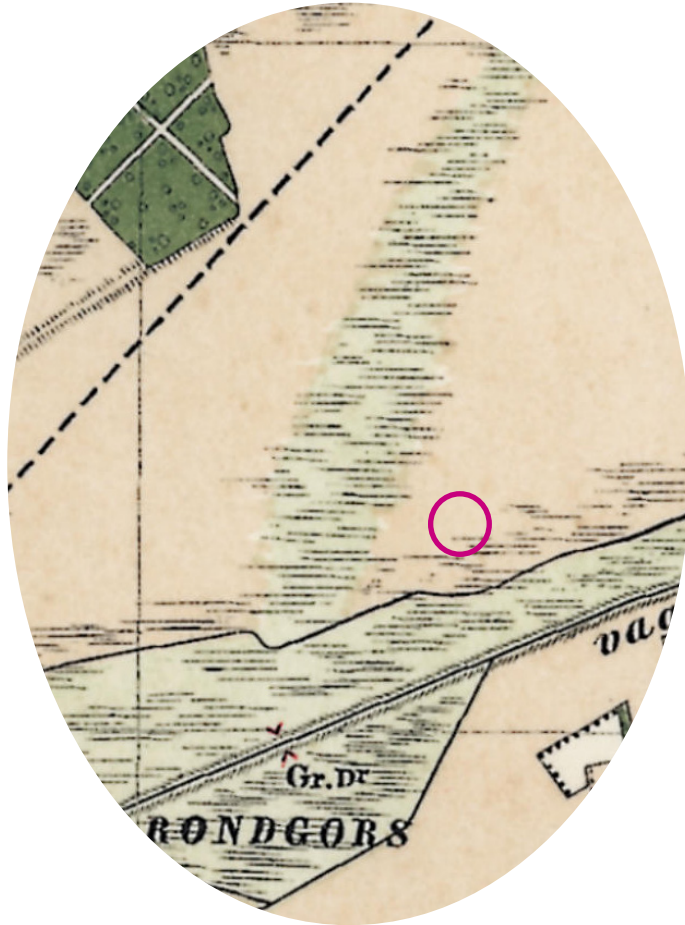
Afbeelding 2: Natuur en ecologische verbindingszone
(Bron: Structuurvisie Buitengebied 2025)



Afbeelding 3: Rondje Pannenhoef (Bron:Route.nl)

4 ANALYSE OMGEVING

HISTORIE



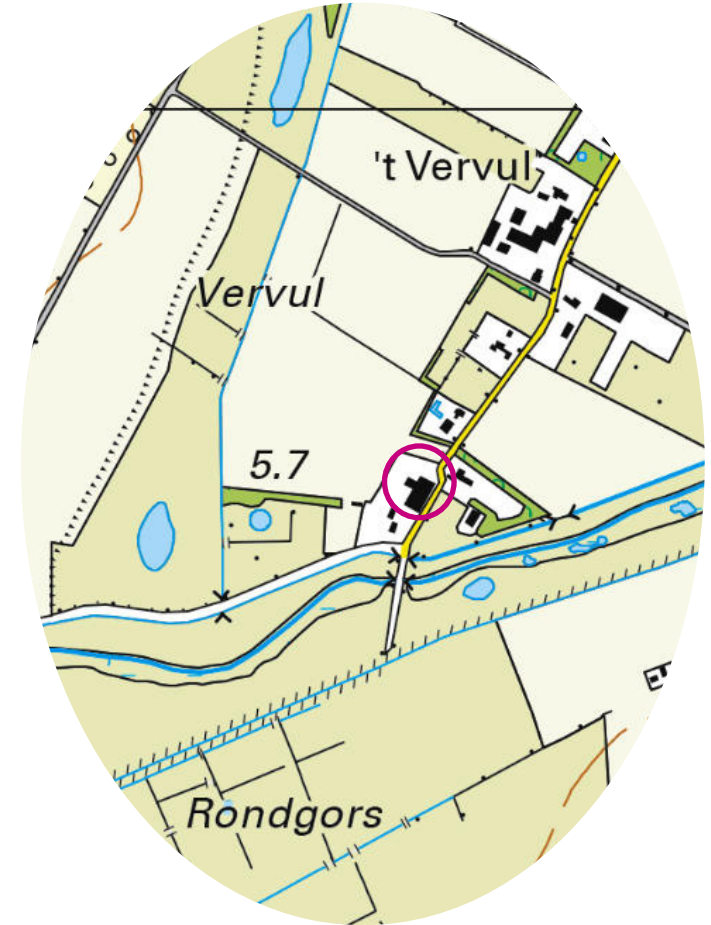
1939

- Het Vervul is nog een ontginnings/natuurgebied
- De Turfvaart is een rechte waterloop
- Vanaf 1940 komt het Vervul in beeld



1950

- Het ontginningsgebied heeft plaats gemaakt voor een laan met her en der bebouwing
- De erfen zijn niet groen omsingeld



2020

- De Trekvaart ligt slingerend in het natuurgebied De Pannenhoeft
- Het Vervul heeft meer bebouwing gekregen
- Achterliggende percelen worden gebruikt voor akkerbouw/grasland

SITUERING VERVUL

Aan het Vervul is een groene laan met bomen, ruime voortuinen en verschillende woningtypologieën. In de straat is geen sprake van rooilijnen, wel staan de woningen op zo'n afstand van de weg dat er een ruime zichtlijn ontstaat in de straat.

Bij de ontwikkeling zullen deze kenmerken worden gehandhaafd en versterkt.

De bomenlaan is kenmerkend voor het Vervul. Aan weerszijde staan beuken en eiken.

Op het betreffende perceel zijn de coniferen inmiddels gekapt, waardoor ruimte is ontstaan om de bomenlaan en dus ook de groenstructuur ter plaatse en richting het natuurgebied te versterken.



5 BESTEMMINGSPLAN

Bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'

De als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijn de een bometeeltbedrijf. Ter plaatse gelden de functieaanduidingen 'bedrijfswoning uitgesloten' en 'specifieke vorm van agrarisch – hoort bij elders gevestigd agrarisch bedrijf' waardoor ter plaatse geen bedrijfswoning is toegestaan en enkel activiteiten uitgevoerd mogen worden ten behoeve van een bedrijf dat elders zijn hoofdvestiging heeft.

Het bestemmingsvlak van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' mag beschouwd worden als bouwvlak. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd met in achtname van de aan te houden afstanden tot de weg en zijdelingse perceelsgrenzen.

'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel'

Het overige deel van het perceel is bestemd als 'Agrarisch met waarden – groenblauwe mantel'. Deze gronden zijn bestemd voor een bij de schaal en aard van het gebied passend agrarisch grondgebruik, water en waterhuishoudkundige doeleinden, behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Deze bestemming zal met de ontwikkeling niet gewijzigd worden, ter plaatse wordt een tuin behorend bij de burgerwoning beoogd.

Waarde – Attentiegebied ehs

Aan de noordzijde geldt voor een strook van circa 5 meter binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied ehs'. De gronden hier zijn mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden). In de nieuwe situatie wordt beoogd een gedeelte van deze strook in te zetten voor de woonfunctie c.q. tuin.



Afbeelding 5: Nieuw bestemmingsplan Vervul 18A

6 INRICHTINGSPLAN

Bij het opstellen van het nieuwe inrichtingsplan aan de Vervul 18a is rekening gehouden met de karakteristieke bomenlaan, de zichtlijnen en het versterken van de EHS. Doordat de bebouwing niet tegen de weg ligt, ontstaat er ruimte voor ruime voortuin, wordt er meer lucht gecreëerd en wordt de huidige bomenlaan versterkt. Er ontstaat een groenzone met nieuwe bomen (beuk) waar geen parkeerplekken of bebouwing het zicht naar het natuurgebied onderbreken. Parkeren is op de kavel gesitueerd en zal doormiddel van een haag deels aan het zicht ontnomen worden.

Aan de noordzijde van de kavel is een groenstrook opgenomen die als stapsteen fungeert voor de EHS. Deze zone is gericht op het versterken van de EHS en daarom is bebouwing hier niet toegestaan. De struweelsoorten die gebruikt worden zijn inheems en hebben voldoende structuur om een schuilplaats te bieden aan kleine zoogdieren en vogels. De struweelbeplanting heeft een breedte van 1 tot 3 meter en bestaat uit meerdere soorten beplanting. Door soorten te combineren is er in het voorjaar en zomer een rijke bloei met een grote, gevarieerder rijkdom aan insecten en daarmee voldoende voedselaanbod voor vogels. In de nazomer en herfst is er een groot aanbod aan bessen.

De struweelhaag bestaat uit:

- Wilg
- Lijsterbes
- Mispel
- Esdoorn

Aan de noordzijde en aan de zuidzijde wordt een haagbeuk geplaatst om geen inkijk te hebben vanaf de onverharde weg aan de noordzijde.



Afbeelding 6: Inrichtingsplan Vervul 18A



NIEUWE BOMEN (BEUKEN)

GROENZONE VERSTERKEN
EHS; INVULLEN MET INHEEMS
STRUWEEL EN HAAGBEUK

VRIJ UITZICHT NAAR DE
ACHTERLIGGENDE AKKERS

OPRIT

NIEUWE BOOM; BEUK

VOORTUIN VRIJ HOUDEN
VAN BEBOUWING; ZICHT EN
OPENHEID CREËREN

NIEUWE BOOM 14/16 CM; BRUINE
BEUKEN (DUURZAME BOOM)

TUIN

TOEGANG VOORDEUR

BOMENLAAN VERSTERKEN
MET BEUKEN (10X)

PARKEERPLEKKEN UIT HET ZICHT

DIERENVERBLIJF

GROENZONE VERSTERKEN EHS; INVULLEN
MET INHEEMS STRUWEEL (2 METER) EN
HAAGBEUK (1 METER)

RHO ADVISEURS

LEEWARDEN - ROTTERDAM - DEVENTER - MIDDELBURG - EINDHOVEN