

2.3 Landschappelijke inpassing

Toetsingskader

Om het wijzigen van de bestemming ter plaatse van de Moststraat mogelijk te maken dient rekening te worden gehouden met de regels van de Provincie Noord-Brabant die zijn vastgelegd in de Verordening ruimte 2014, d.d. 15 juli 2015. In deze verordening is bepaald dat bij ruimtelijke ontwikkelingen (de omzetting van agrarisch naar agrarisch verwant wordt beschouwd als een dergelijke ontwikkeling) de ruimtelijke onderbouwing waarborgen bevat dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Met 'waarborg' wordt bedoeld een specifieke wijze van bestemmen en in combinatie met een landschappelijk inpassing, waaruit exact blijkt hoe de inpassing feitelijk plaats heeft. Daarnaast wordt via een berekening kwaliteitsverbetering de hoogte van de benodigde investering in het landschap bepaald.

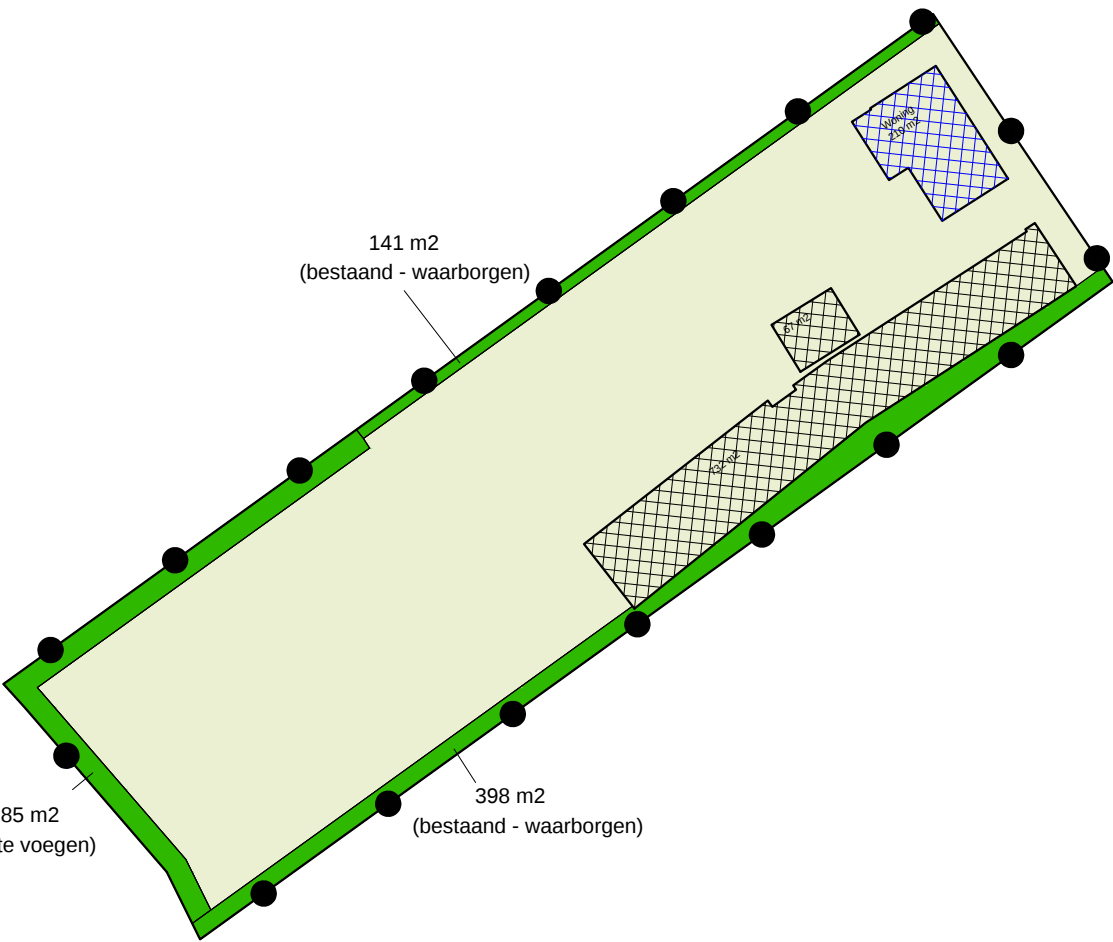
De regio West-Brabant heeft, in samenwerking met de provincie Noord-Brabant, eenduidige regionale afspraken gemaakt met betrekking tot de toepassing van het principe kwaliteitsverbetering van het landschap in het regionaal ruimtelijk overleg, neergeschreven in het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' d.d. 18 december 2014. De regio West-Brabant is landschappelijk gezien een regio met grote verschillen. Het afsprakenkader biedt ruimte voor kwaliteitsverbetering in en van verschillende landschappen en voor verschillende gedachten over kwaliteitsverbetering. Deze notitie is van toepassing op voorliggend plangebied.

Artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 stelt dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Onder kwaliteitsverbetering wordt verstaan: landschappelijke inpassing (van bebouwing), toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding, slopen van bebouwing, een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones. De regio hanteert diverse categorieën ruimtelijke ontwikkelingen, op basis waarvan een bepaalde inspanning in het landschap noodzakelijk is:

- 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 weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Beoordeling

Voorliggende ontwikkeling is toe te schrijven aan categorie 3. Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap dient een beschrijving en een verantwoording van de te nemen maatregelen ter plaatse toegevoegd te worden aan de ruimtelijke onderbouwing. In bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing is de berekening kwaliteitsverbetering en het bijbehorend landschappelijk inpassingsplan toegevoegd. Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering voor het landschap dient 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd te worden in het landschap. Dit komt neer op een bedrag van €2.348,-. Middels de sloop van gebouwen en de totale landschappelijke inpassing wordt €5.925,- geïnvesteerd in het landschap.



Huidige situatie

- 211 m2

 Woning
- 799 m2

 Bijgebouwen (te behouden)
- 183 m2

 Bijgebouwen (te slopen)
- 5.163 m2

 Agrarisch

Toekomstige situatie

- 211 m2

 Woning
- 799 m2

 Bijgebouwen (te behouden)
- 4.521 m2

 Agrarisch
- 824 m2

 Groen - landschappelijke inpassing

Compositie 5

stedenbouw bv

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35-37

4811 GB Breda

telefoon 076-5225262

e-mail info@c5s.nl

website www.c5s.nl

N

Schaal : 1:1.000

Papierformaat: A3

0m

10m

20m

30m

40m

50m

LIP Moststraat 2, Wernhout

Situatietekening

Opdrachtgever : Fam. van Opstal

Projectnummer : 152097

Gemeente : Zundert

Id./nr. : 152097I10-situatietekening

Getekend : 04-05-2016 TB

Status : ..

Berekening kwaliteitsverbetering Moststraat 2, Wernhout

Huidige situatie	opp.	€ / m2	€ tot
Agrarisch bedrijf (bouwvlak overig)	982	€ 25,00	€ 24.550,00
Agrarisch bedrijf (bouwvlak bij bedrijfswoning)	211	€ 100,00	€ 21.100,00
Agrarisch	5163	€ 7,00	€ 36.141,00
Groen - landschappelijke inpassing	0	€ 1,00	€ -
Totaal	6356		€ 81.791,00

Toekomstige situatie			
Agrarisch verwant bedrijf (bouwvlak overig)	799	€ 50,00	€ 39.950,00
Agrarisch verwant bedrijf (bouwvlak bij bedrijfswoning)	211	€ 100,00	€ 21.100,00
Agrarisch	4522	€ 7,00	€ 31.654,00
Groen - landschappelijke inpassing	824	€ 1,00	€ 824,00
Totaal	6356		€ 93.528,00

Waardevermeerdering € 11.737,00

20% tbv kwaliteitsverbetering € 2.347,40

Kostenraming plantvakken

Plantvak 1 - Windsingel	aant	€ / eenh	tot
Bosplantsoen*	185	€ 1,82	€ 336,15
Boomvormers**	11	€ 69,71	€ 766,84
Raster (m1)	265	€ 4,30	€ 1.139,77
			€ 2.242,75

Beheer (10 jaar)	aant	€ / eenheid	tot
Singels (are)	1,85	€ 82,69	€ 152,97
Bomen (stuks)	11	€ 63,71	€ 700,81
			€ 853,78

Totaal inpassing € 3.096,53

Overig	aant		
Sloop van gebouwen (m2)	183	25	€ 4.575,00
Plankosten			€ 600,00
			€ 5.175,00

Surplus investering (daadwerkelijke investering minus benodigde investering) € 5.924,13

Soorten & beheer

*Bosplantsoen			
plantafstand: 1,25 x 1,25m			
driehoeksverband			
Soorten: (geen giftige tbv gebruik weilanden)	maat	uitgroei h.	aantal
Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn)	40/60 cm	500 cm	37 stuks
Viburnum Opulus (Gelderse roos)	60/80 cm	300 cm	37 stuks
Rosa arvensis (Bosroos)	60/100 cm	200 cm	37 stuks
Amelanchier lamarckii (Krentenboompje)	60/80 cm	600 cm	37 stuks
Cornus sanguinea (Rode kornoelje)	40/+ cm	200 cm	37 stuks
Beheer:			
Onkruid maaien en afvoeren in eerste jaren tot beplanting meer besloten is. (juni en september)			
Ondergroei die daarna ontstaat (bloemrijk) is eigen aan de singel			
Na drie jaar regelmatig snoeien (oktober - maart) en eventueel dunnen van in elkaar gegroeide struiken			

** Boomvormers windsingel			
8 m. hart op hart			
lijnverband			
Soort:	maat	uitgroei h.	aantal
Acer Pseudoplatanus (gewone esdoorn)	250/300 cm	25 - 30m	11 stuks
Beheer:			
Terugsnoeien in oktober-december. Takken uitdunnen in juni			

Landschappelijk inpassingsplan
Moststraat 2, Wernhout

Toekomstige situatie



Windsingel (houtwal)
- 285 m2 bosplantsoen (struikvormers)
- 11 solitaire bomen (boomvormers)

- entree erf
- Te behouden bebouwing
- Landschapselementen



4 mei 2016
schaal: 1 op 500
0 5 10 15 20 25 m

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

MEMO

Project : Landschappelijk inpassingsplan Moststraat 2, Wernhout
Opdrachtgever : fam. Van Opstal
Contactpersoon :
Datum : 03-05-2016
Referentie : 15209701m10
Onderwerp : Toelichting landschappelijke inpassing
Behandeld door : Dhr. ir. T.W.S. Bijlsma

1. Inleiding

De familie van Opstal, woonachtig aan de Moststraat 2 te Wernhout, wenst haar agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen naar een Agrarisch verwante bedrijfsbestemming om een honden- en kattenpension en hondentrimsalon ter plaatse te starten.

2. Beleidsmatig toetsingskader

Om de omzetting van het bouwvlak met de bestemming 'agrarisch- agrarisch bedrijf' naar 'agrarisch verwant' mogelijk te maken dient, rekening te worden gehouden met de regels van de Provincie Noord-Brabant, die zijn vastgelegd in de Verordening ruimte 2014, d.d. 15 juli 2015. In deze verordening is bepaald dat bij ruimtelijke ontwikkelingen (de omzetting van agrarisch naar agrarisch verwant wordt beschouwd als een dergelijke ontwikkeling) de ruimtelijke onderbouwing waarborgen bevat dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Met 'waarborg' wordt bedoeld een specifieke wijze van bestemmen en in combinatie met een landschappelijk inpassingsplan, waaruit exact blijkt hoe de inpassing feitelijk plaats heeft. Daarnaast wordt via een berekening kwaliteitsverbetering de hoogte van de benodigde investering in het landschap bepaald.

De toelichting op het landschappelijk inpassingsplan bestaat uit een aantal onderdelen. Eerst volgt een beschrijving van het kenmerkende omliggende landschap en de bijbehorende landschapselementen. Deze analyse biedt de handvaten om een gedegen inpassing te verantwoorden. Vervolgens worden middels een overzichtstekening en beplantingsplan de landschapselementen geduid die voor landschappelijke inpassing zorgen.

3. Analyse van het omliggende landschap

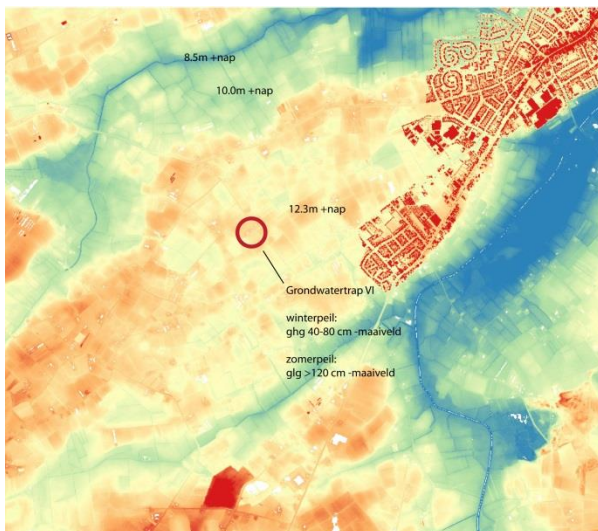
Het plangebied bevindt zich ten westen van de kern Wernhout op een hoogte tussen de dalen van de Kleine Beek, de Schrobbersloop, en Aa of Weerijs. In de 'landschapsvisie Zundert' (jan. 2012) wordt het omliggende landschap gekenmerkt als 'Voormalig kleinschalig kampenlandschap.' In dit landschap was vroeger veel erfbeplanting aanwezig, bijna alle kavelgrenzen waren beplant. Dit leverde een kleinschalig besloten gebied op. Inmiddels is veel erfbeplanting (mede door schaalvergroting) verdwenen en vanuit de gemeente ligt de wens er om het kenmerkende landschap terug te brengen.

Het streefbeeld is als volgt geformuleerd: “een kleinschalig besloten landschap, met bomen langs de lanen, verspreide bomen langs perceelsgrenzen en nieuwe houtwallen en hagen.”

Het kleinschalige kampenlandschap is op de historische kaart van omstreeks 1925 nog goed zichtbaar. De beplantingspatronen die op de historische kaart staan weergegeven zijn op de luchtfoto nog maar deels te herkennen.



Het plangebied in het voormalige kampenlandschap (links) en in het huidige landschap (rechts)



Het plangebied bevindt zich op de hoogte tussen de verschillende beekdalen. Het bodemprofiel kenmerkt zich als Laarpodzol (lemig fijn zand) en is ontstaan door plaggenbemesting in combinatie met een lage grondwaterstand (grondwatertrap VI).



Overzicht huidige landschapsstructuren

4. Landschappelijke inpassing

Het doel van de landschappelijke inpassing is om de inrichting van het erf aan te laten sluiten bij de landschappelijke structuren van de omgeving om zodoende de landschappelijke kwaliteit te versterken.

De inpassing van het erf geschiedt door middel van waarborging van bestaande landschapselementen en het toepassen van nieuwe landschapselementen. Het plangebied bevat in de huidige situatie al enkele kenmerkende landschapselementen. De noordwestelijke en zuidoostelijke perceelsgrens is reeds beplant met een haag, waarmee de bebouwing in de huidige situatie al visueel afgeschermd is van het landschap.

Naast de waarborging van bestaande kwaliteiten vindt er een verdere verbetering van de landschappelijke kwaliteit plaats aan de achterzijde van het perceel. Aansluitend op de bestaande hagen wordt een houtwal gesitueerd die de overige kavelgrenzen ook van beplanting voorziet. In het plan is hier een windsingel (een opgaande houtwal met enkele solitaire bomen) opgenomen van 3m breed met daarin diverse struiksoorten en boomvormers. (zie het landschappelijk inpassingsplan in de bijlage).