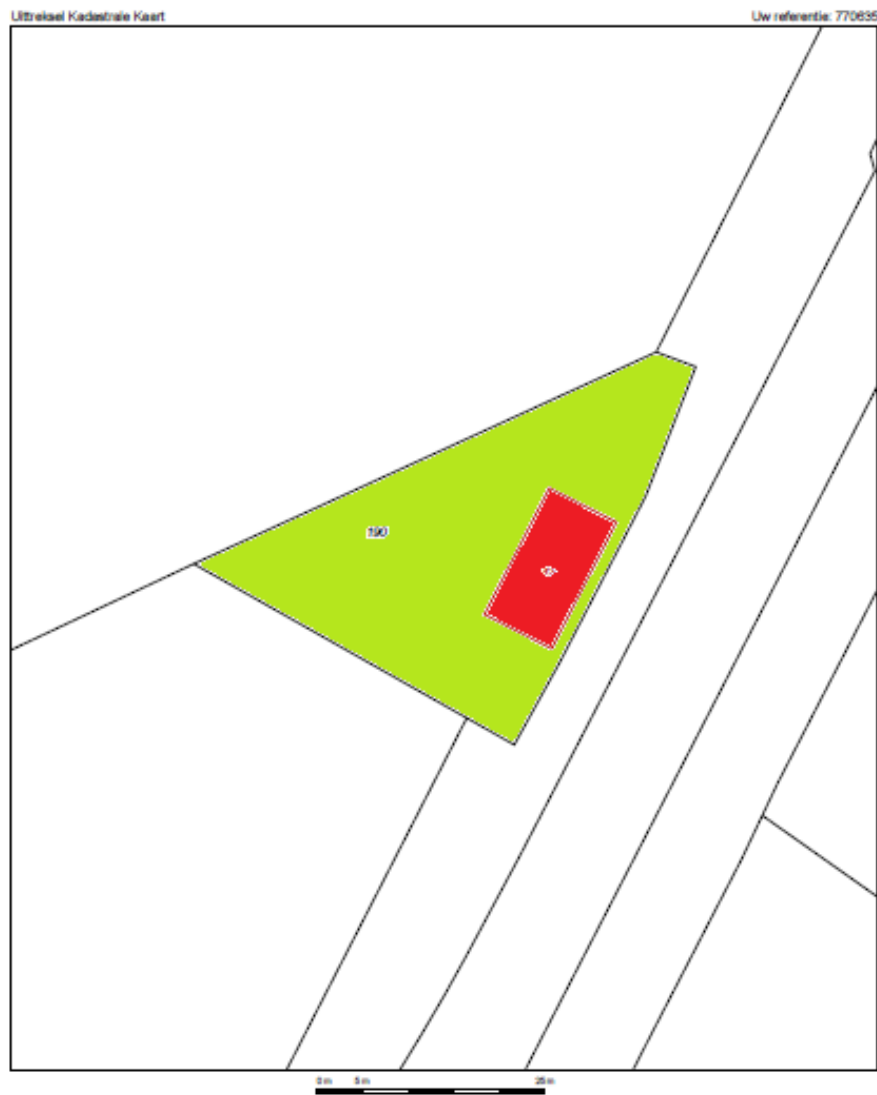


Landschappelijke inpassing

Bredaseweg 47 te Klein Zundert

16 december 2018




Mens en Omgeving

Landschappelijke inpassing

Bredaseweg 47 te Klein Zundert

16 december 2018

Opdrachtgever:
De heer Blander
Liesboslaan 13,
4813 EA Breda

Uitgevoerd door:
Mens en Omgeving
Dinantstraat 45
4826 LH Breda
ing. Bart Boschma
tel: + 31 6 42612535
e-mail: bart@mensenomgeving.nl

Inhoud	
H1 Inleiding	bkz.4
H2 Kwaliteitsverbetering van het landschap	blz. 5
H3 Het plangebied	blz. 6
H4 Landschappelijke inpassing	blz. 7

HI Inleiding

I.1 Aanleiding

In opdracht van de heer Blander heeft Mens en Omgeving een Wijzigingsplan opgesteld voor de Bredaseweg 47 te Klein-Zundert.

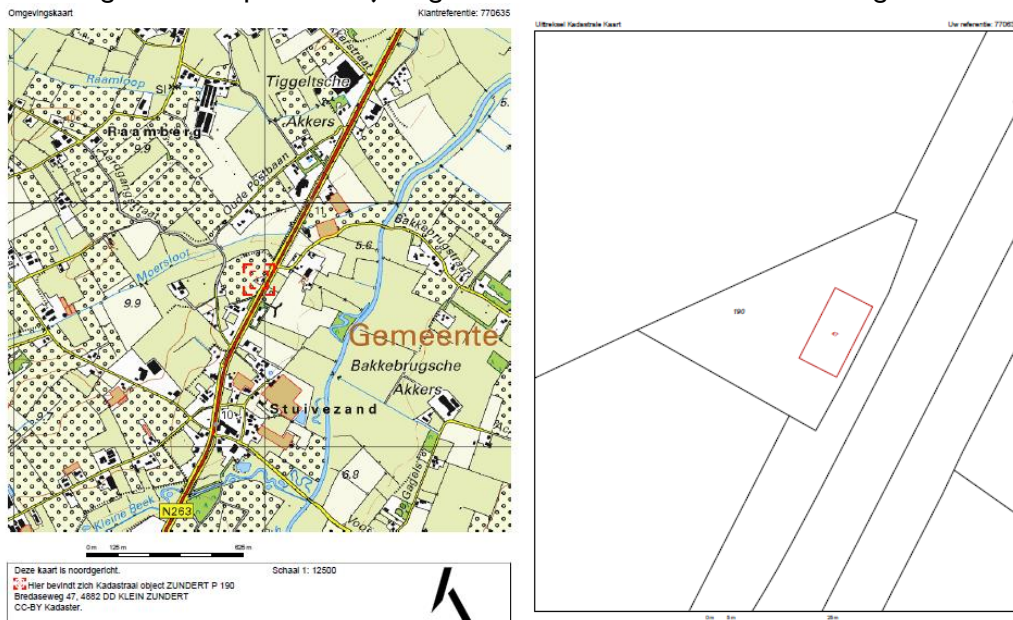
Aanleiding is het voornemen van de heer Blander om de situatie zoals deze nu is, gebruikt als woning, te legaliseren. Tijdens een controle in het najaar van 2017 hebben toezichthouders van de gemeente Zundert geconstateerd dat er in het pand illegaal gewoond wordt.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsprocedure opgenomen die het onder voorwaarden mogelijk maakt om de horecabestemming te wijzigen naar de bestemming “Wonen”.

In samenspraak met de gemeente Zundert is de wijzigingsprocedure opgestart. Hiertoe dient een wijzigingsplan opgesteld te worden.

I.2 Ligging

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Zundert. Aan de Bredaseweg 47, de hoofdweg tussen de plaatsen Rijsbergen en Zundert. Kadastrale aanduiding Zundert P 190.



Bron: Uittreksel kadastrale kaart

H2 Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

Een bestemmingsplanwijziging moet passen binnen het vigerend beleid. De Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte bepalen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant. Een aspect ervan is de Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voor West-Brabant heeft de regio samen met de provincie een notitie gemaakt, het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering.

Het afsprakenkader biedt duidelijkheid voor het grootste gedeelte van de buitenstedelijke ruimtelijke ordening. In het afsprakenkader staan 3 categorieën waarmee bepaald wordt of en hoe er kwaliteitsverbetering van toepassing is bij ontwikkelingen

In de notitie zijn een drietal categorieën opgesteld:

- 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.

Het initiatief op de planlocatie bestaat uit het wijzigen van de huidige bestemming 'Horeca' naar de bestemming 'Wonen'. In het vigerende bestemmingsplan heeft het huidige bestemmingsvlak op de locatie Bredaseweg 47 een oppervlakte van circa 1.045 m².

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie voldoet niet aan de specifieke ontwikkelingen die opgenomen zijn in categorie 1 of 2. Dus valt de ontwikkeling op de planlocatie onder categorie 3.

Voor categorie 3 moet de kwaliteitsverbetering van het landschap vertaald worden in een investering in het landschap, omgerekend in euro's. Door het veranderen van de bestemming is de bestemmingswinst verwaarloosbaar, zo blijkt uit berekeningen. Vanuit dit perspectief zou een kwalitatieve landschappelijke inpassing, conform categorie 2, volstaan.

H3 Het plangebied

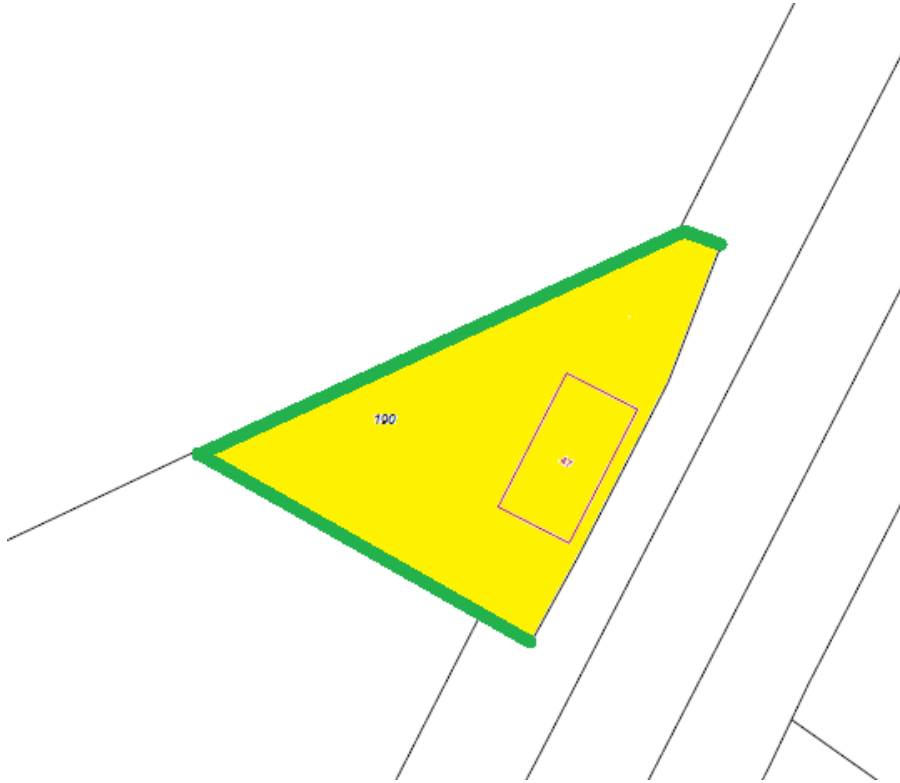
Het plangebied is onderdeel van het buitengebied van de gemeente Zundert. Het plangebied is gelegen tussen de plaatsen Zundert en Rijsbergen. Op enige afstand van het beekdal van de Aa of Weerij. Gelegen in het buurtschap Stuivezand.

Het gebied is open en ruim opgezet. De open gronden zijn agrarisch in gebruik, waarbij boomkwekerijen de boventoon voeren.

Aan de Bredaseweg staan diverse woningen, zowel aan de weg als iets naar achter toe gelegen. Het merendeel van de huizen is grondgebonden, vrijstaand en vrij traditioneel van karakter.

H4 Landschappelijke inpassingsmaatregelen

Binnen het plangebied is voorzien in een windhaag van 2,5 m breed en 3 meter hoog, als buffer naar de omliggende boomteeltbedrijven. De windhaag zal blijvend groen moeten zijn, om blijvend de bufferfunctie te hebben.



Inrichtingsvoorstel perceel met groenstrook, te beplanten als windhaag met groen blijvende beplanting

Beeldkwaliteit

Er is extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit gewenst vanuit de ligging in een bijzonder welstandsgebied. Tevens heeft de groenzone een bufferfunctie voor het rondom gelegen boomteeltontwikkelingsgebied. Nu en in de toekomst is het buitengebied het gebied, waar het goed wonen, werken, recreëren en leven is.

De karakteristieken van het landelijke buitengebied behouden en vinden hun plaats met zowel landbouw als natuur en recreatie. Het prachtige buitengebied is een plaats voor rust en ruimte. Zonder dit te verstoren, is een goede balans tussen recreatie en economische belangen hierbij leidend.

Met de groenzone wordt verwezen naar de reeds bestaande hagen in het landschap. Deze structuur wordt nu ook toepast, met een extra dichte aanplant vanwege de bufferfunctie specifiek voor deze locatie.

Beplanting

Voor de groenzone is bepaald dat het circa 2,5 meter breed moet zijn en circa 3 meter hoog. Vaste, zo groen mogelijk blijvende beplanting in dichte haagvorm is gewenst. Gebruik makend van inheemse en historisch verantwoorde boom en struikgewas.

Gekeken naar de verschillende landschapspakketten vanuit het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (STIKA), is gekozen voor Landschapspakket LIA: Hakhoutsingel

Een hakhoutsingel is een vrijliggend lijnvormig aaneengesloten landschapselement, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken met een bedekking van minimaal 90%, dat als hakhout wordt beheerd.



Hakhoutsingel zonder overstaanders, uit Bijlage C bij de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer, uit Bijlage C bij de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant:

- Het element is tenminste 25 meter lang en is tenminste 2 meter en ten hoogste 20 meter breed;
- Tenminste 90% van de stobbes van het element wordt als hakhout beheerd en de diameter van het hakhout (uitgezonderd de overstaanders) is maximaal 20 cm op 1,30 meter boven de hakhoutstoot;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en hakhoutstoven en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuwe hakhoutsingel, uit Bijlage C bij de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant:

- alleen gebruik inheemse bomen en/of struiken;
- plantverband van minimaal 1,25 m x 1,25 meter of 1,50 m x 1,00 meter en maximaal 2,00 m x 2,00 meter (per are element de aanplant van maximaal 64 planten subsidiabel);
- aanplant met 2- of 3 jarig bosplantsoen van inheemse soorten;
- raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij indien aangrenzend perceel beweid wordt;
- afstand tussen 2 nieuwe parallel lopende hakhoutsingels op één perceel is tenminste 50 meter.