

GEMEENTE ZUNDERT

LOCATIE MARIENVILLESTRAAT 3 ACHTMAAL

BIJLAGE 1: INPASSINGSPLAN KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Opdrachtgever

Naam : Maatschap Van Hooydonk-Bernaerts
 contactpersoon : Dhr. van Hooydonk
 Adres : Marienvillestraat 3
 PC + plaats : 4885 KH Achtmaal
 Tel. :

Contactpersoon

Naam : Rokx Bouwadvies
 Contactpersoon : dhr. C. Rokx
 Adres : Vorenseindesweg 72
 PC + plaats : 4714 RH Sprundel
 Tel. : 0165-387929
 E-mail : info@rokxbouwadvies.nl

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE ZUNDERT
 Contactpersoon : Ben Ham
 Adres : Postbus 10.001
 PC + Plaats : 4880 GA Zundert
 Tel. : 076 - 59 69 817
 E-mail : b.ham@zundert.nl

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
 Auteur : ir. Jos Cuijpers
 Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
 PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
 Tel. : 06 - 5146 1115
 Mail : info@posd.eu
 Website : www.posd.eu
 Projectnummer : 08034-ip

Conclusie

Ter plaatse van het melkveebedrijf aan de Marienvillestraat 3 te Achtmaal vindt een uitbreiding van de stalruimte plaats. Daartoe moet het bouwvlak worden vergroot. Op grond van de Verordening ruimte 2014 moet daarvoor een tegenprestatie geleverd worden ter verbetering van de kwaliteit van het landschap. De uitbreiding van het bouwvlak gaat gepaard met de aanleg van een houtwal rondom het nieuwe bouwvlak. Daarmee wordt voldoende landschappelijke inpassing gewaarborgd.

Versietabel

versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	15 06 2015	conceptrapport	concept	JC
1-2	22 06 2015	Enkele aanvullingen	concept	JC
2-1	04 09 2015	Opmerkingen gemeente verwerkt	Voorl. eindrapp.	JC
3-1	23 12 2015	Opmerkingen provincie verwerkt	Voorl. eindrapp.	JC
3-2	01 02 2016	Enkele tekstuele opmerkingen	eindrapport	JC 

GEMEENTE ZUNDERT

LOCATIE MARIENVILLESTRAAT 3 ACHTMAAL

BIJLAGE 1: INPASSINGSPLAN KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Inhoud		
1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Doel	4
1.4	Leeswijzer	4
2	BELEIDSKADER KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP	5
2.1	Verordening ruimte 2014	5
2.2	Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap - De rood-met-groen koppeling - Provincie Noord-Brabant	5
2.3	Notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant	5
2.4	Landschappelijk beleidskader	6
2.4.1	Landschapsontwikkelingsplan Zundert en Structuurvisie Landschap 2025	6
3.	KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP VOOR DE LOCATIE MARIENVILLESTRAAT 4A EN 2B SCHIJF	7
3.1	Landschappelijke analyse	7
3.2	Huidige situatie	9
3.3	Landschappelijke inpassing - kwalitatief	10
3.4	Kwantitatief	11
3.4.1	Berekening	11
3.4.2	Besluitvorming en borging tegenprestatie	11
3.4.3	Uitvoering en handhaving	11
4	BEHEER	12
4.1	Houtwallen	12
4.2	Beheer houtwallen	12
5.	CONCLUSIE	13

GEMEENTE ZUNDERT LOCATIE MARIENVILLESTRAAT 3 ACHTMAAL

BIJLAGE 1: INPASSINGSPLAN KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

1 INLEIDING

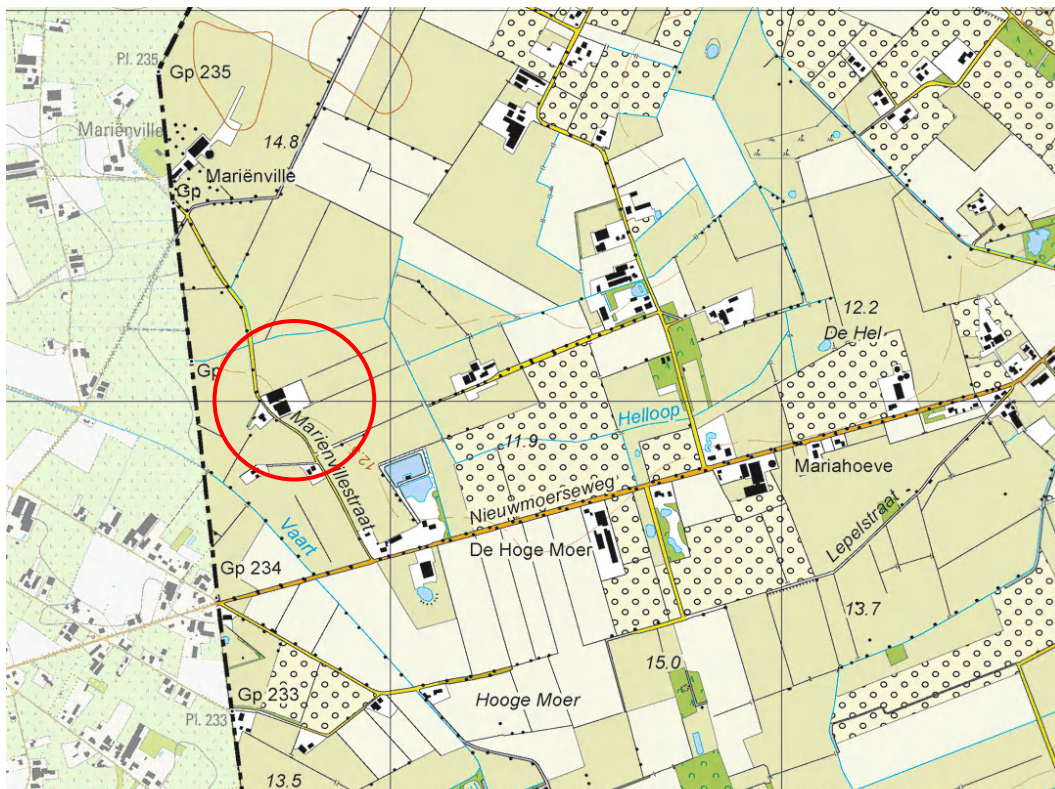
1.1 Aanleiding

Aan de Marienvillestraat 3 te Achtmaal is het melkveebedrijf van initiatiefnemer gevestigd. In het geldende bestemmingsplan is er ter plaatse van het bedrijf een agrarisch bouwvlak aanwezig, waarbinnen twee rundveestallen en opslagvoorzieningen gelegen zijn.

De initiatiefnemer wil een nieuwe melkveestal bouwen, waarin diverse moderne voorzieningen gerealiseerd zullen worden. Dit kan niet binnen het bestaande bouwvlak plaatsvinden en daarom moet het bouwvlak uitgebreid worden. Een inpassingsplan is daartoe vereist.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Zundert, ten westen van de bebouwde kom van Achtmaal.



Afbeelding 1 - Situatie plangebied

1.3 Doel

Doel van deze rapportage is het bieden inpassingsplan voor de geplande veranderingen met betrekking tot de locatie Marienvillestraat 3, als kwantitatief en kwalitatief kader voor de verandering van de bestemmingen aldaar.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap geschetst. In hoofdstuk 3 wordt de situatie van het plangebied in het landschap geanalyseerd, wordt het voor deze situatie relevante ontwerp toegelicht en worden de kwantitatieve gegevens berekend. In Hoofdstuk 4 worden de conclusies samengevat.



Afbeelding 2 - Luchtfoto van het plangebied, het bestaande agrarische bedrijf Marienvillestraat 3.

2 BELEIDSKADER KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

2.1 Verordening ruimte 2014

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar “Structuurvisie ruimtelijke ordening” en de “Verordening ruimte 2014” het principe van ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ geïntroduceerd. Dit principe houdt kort samengevat in, dat er enerzijds ruimte wordt geboden aan diverse ontwikkelingen, onder voorwaarde dat deze anderzijds gepaard gaan met maatregelen die het landschap -in de brede zin- versterken. Die versterking kan bijvoorbeeld plaats vinden door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing, of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen. Voor stedelijke ontwikkelingen bestond deze rood-met-groen koppeling al langer. Deze is nu ook opgezet voor het buitenstedelijk gebied.

2.2 Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap - De rood-met-groen koppeling - Provincie Noord-Brabant

De Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap biedt informatie aan gemeenten om invulling te geven aan de rood-met-groen koppeling. Deze handreiking is een hulpmiddel en geen verplichte regel of beleidskader: gemeenten kiezen hun eigen methode om uitvoering te geven aan de Verordening ruimte. Belangrijke voorwaarde om de rood-met-groen koppeling toe te passen is dat gemeenten over een kwalitatief kader beschikken waarin is aangegeven welke landschapsambities er voor een gebied zijn. Hiervoor is al veel materiaal bij gemeenten beschikbaar. Bijvoorbeeld in de vorm van landschaps-ontwikkelingsplannen, beeldkwaliteitplannen en visies in het kader van het stimuleringskader groenblauwe diensten. Maar ook de gebiedspaspoorten die door de provincie als uitwerking van de Structuurvisie ruimtelijke ordening zijn opgesteld bieden hiervoor informatie.

De rood-met-groen regeling is een instrument om (een deel van) de ambities ook daadwerkelijk te realiseren. In de handreiking zijn verschillende methodieken met elkaar vergeleken en is de methodiek die het meest praktisch toepasbaar lijkt -het vaststellen van forfaitaire bedragen- verder uitgewerkt.

De provincie wil de handreiking graag gebruiken om in de regionaal ruimtelijke overleggen afspraken te maken over hoe gemeenten toepassing geven aan de rood-met-groen verplichting zoals in de Verordening ruimte beschreven. Dit heeft als voordeel dat bij individuele ruimtelijke besluitvorming naar deze afspraken kan worden verwezen.

2.3 Notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdient het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken worden gemaakt. Deze notitie bevat een voorstel over hoe in de regio West-Brabant om te gaan met deze kwaliteitsverbetering.

De regio West-Brabant is landschappelijk gezien een regio met grote verschillen. Waar het zuidelijk gedeelte overwegend bestaat uit een meer kleinschalig landschap op zandgronden, wordt het landschap naar het noorden toe grootschaliger met open polders op zee- en rivierklei. In het landschap komen ook relictten uit het verleden voor, zoals linies, vestingen en turfvaarten. Ook de infrastructuur en de verstedelijking bepalen voor een groot deel het beeld van het landschap.

Vanwege deze diversiteit zal de ene gemeente andere gedachten hebben bij kwaliteitsverbetering van het landschap dan de andere. De notitie biedt dan ook ruimte voor al deze verschillende landschappen en al deze verschillende gedachten

over kwaliteitsverbetering. Wel is er een eenduidige regeling opgenomen voor de regio West-Brabant.

In de notitie is beschreven hoe de rood-met-groen koppeling op uniforme en eenduidige wijze wordt toegepast, inclusief minimale basisinspanning (een gemeente kan er voor kiezen een grotere inspanning te vragen) en mogelijkheid van fondsvorming, de periodieke verantwoording over uitvoering en het voeren van ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

In de notitie wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen:

- 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: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

De onderhavige ontwikkeling valt, nu de omvang van het nieuwe bouwblok onder de 1,5 ha blijft, onder **categorie 2**. Dat betekent dat maatwerk vereist is en dat globaal 10% van de oppervlakte van het bouwblok ingevuld moet worden voor landschappelijke inpassing. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van 12.000 m². Het nieuwe bouwvlak heeft een oppervlakte van 15.000 m². Daarvan moet minimaal 10% benut worden voor landschappelijke inpassing, dus minimaal **1.500 m²**.

2.4 Landschappelijk beleidskader

2.4.1 Landschapsontwikkelingsplan Zundert en Structuurvisie Landschap 2025

De gemeente Zundert wil met het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en de Structuurvisie landschap 2025 aangeven hoe ze de toekomstige veranderingen in het landschap kan inzetten en sturen om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te borgen. Dat gebeurt door nieuwe vormen van landschappelijke kwaliteit te schetsen voor de meest dynamische gebieden in de gemeente. Voor de gebieden waar het beleid minder dynamiek voor staat geeft het plan aan hoe bestaande landschappelijke kwaliteiten kunnen worden behouden en versterkt en hoe nieuwe ontwikkelingen daarin kunnen worden ingepast.

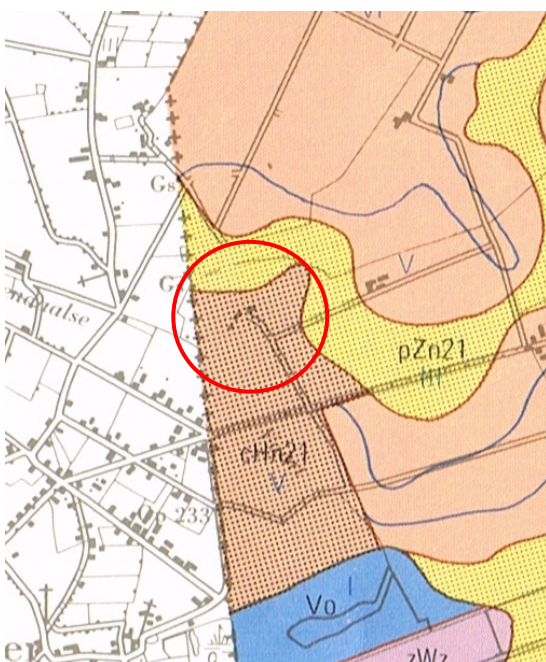
Het plangebied wordt gerekend tot de "Extensieve productielandschappen". Daarin wordt de volgende landschapsontwikkeling voorgestaan. Voor wat betreft de grotere eenheden jonge ontginningen aan de west- en zuidkant van de gemeente, is behoud en herstel van de beplanting belangrijk, enerzijds om de buitenranden te accentueren, anderzijds om de interne hoofdstructuur herkenbaar te houden. Hiervoor zijn de projecten "Wegenpatroon & Begeleidende Beplanting" en "Groenblauwe diensten en Landschapsontwikkeling" van belang. Daarnaast blijft het behoud van de openheid een belangrijk gegeven.

3. KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP VOOR DE LOCATIE MARIENVILLESTRAAT 4A EN 2B SCHIJF

3.1 Landschappelijke analyse

ondergrond

Voorheen was het gebied in de omgeving van Achtmaal bedekt met een laag oligotroof veen ("hoogveen"). Dit veen is vanaf de late middeleeuwen afgegraven, waarna de pleistocene zandondergrond tevoorschijn kwam, met het pleistocene landschap. In de bovenlaag van die zandondergrond is een humeuze laag ontstaan (podzolgronden). Podzolgronden zijn meestal nog niet zo lang in cultuur. Vlak ten noorden van het plangebied ligt een oud beekdal (Gooreerdgrond) met een dikke humeuze bovenlaag.



Afbeelding 3 - bodemkaart: cHn21 = Laarpodzolgronden in leemarm en zwak lemig fijn zand; pZn21 = Gooreerdgronden in leemarm en zwak lemig fijn zand; V = grondwatertrap V: Gemiddelde hoogste grondwaterstand minder dan 40 cm onder maaiveld en gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 120 cm onder maaiveld (bron: Stiboka: Bodemkaart van Nederland, 1:50.000, blad 49 Oost, Wageningen, 1982).

ontwikkeling van het gebied

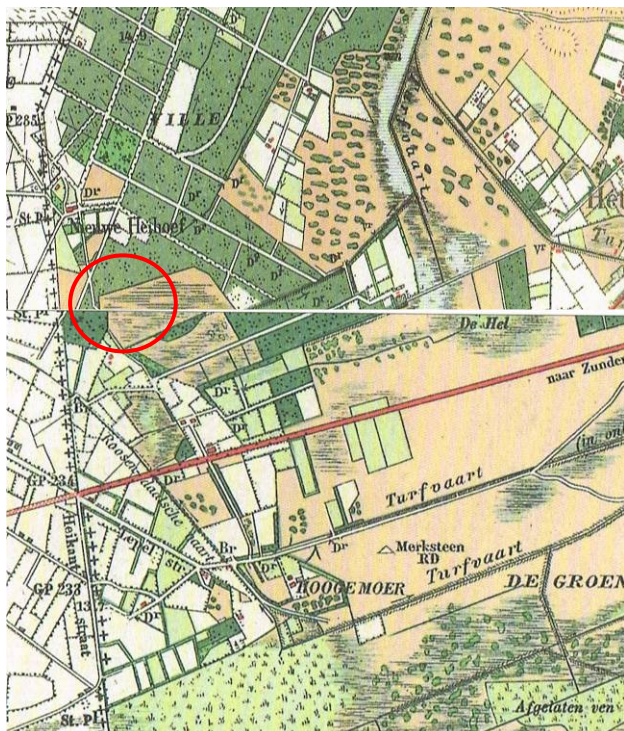
Dat de turfwinning in het verleden een erg belangrijke rol speelde in deze omgeving, blijkt wel uit de oude topografische kaart (afbeelding 4). Daaruit blijkt dat er in de vroege negentiende eeuw nog volop restanten aanwezig waren van turfvaarten en trekwegen (wegen langs een turfvaart waar de paarden liepen die de turfschepen trokken).

Voor de landschappelijke analyse is de historische situatie van de omgeving van belang. Als we naar de Bonnekaart uit 1908 kijken (Afbeelding 5), dan blijkt, dat dit gebied toentertijd gekenmerkt werd door houtwallen en snoeiheggen. veel van de agrarische percelen waren omgeven door zulke brede houtwallen en/of snoeihagen. Die hadden natuurlijk als voornaamste functie om het eigen vee binnen te houden en/of andermans vee en grootwild buiten te houden. In die tijd stookte men op het platteland nog vrijwel niet op olie- of kolen, maar vrijwel uitsluitend op hout. Daarom hadden deze houtwallen en hagen ook een belangrijke functie voor de plaatselijke grotendeels zelfvoorzienende agrarische economie. Tegenwoordig zijn die houtwallen vrijwel geheel verdwenen uit het landschap.



Afbeelding 4 - Situatie van het plangebied omstreeks 1830. Duidelijk is te zien hoe het plangebied aan de rand van een "cultuureiland" ligt van enkele akkertjes en bosjes, naast de onontgonnen gronden met restanten van turfwinning.

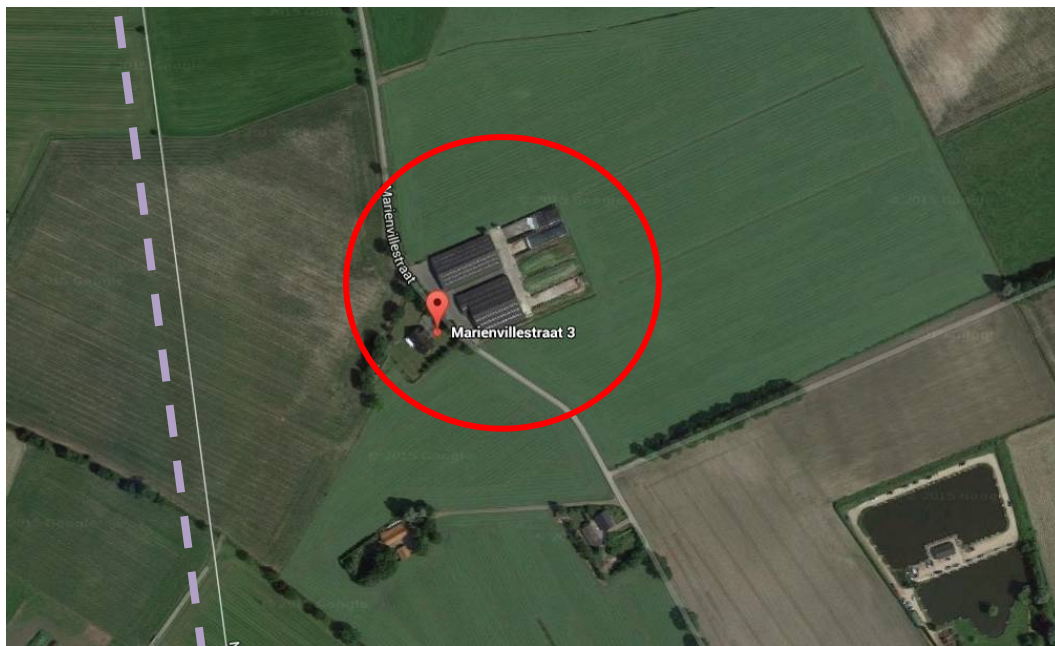
Inmiddels is het landschap ook in andere opzichten sterk veranderd. De turfvaarten zijn deel opgevuld, deels nog in gebruik als afwateringssloot. In het huidige landschap zijn vrijwel geen relictten van het oude landschap herkenbaar.



Afbeelding 5 - Situatie van het plangebied in 1908. Opvallend zijn de 'groene kamers': de door hagen en houtwallen omgeven perceeltjes; de randen hadden een functie voor de houtproductie en als afscheiding van de percelen; de omrandingen zijn inmiddels geheel verdwenen en in plaats van een heggenlandschap is een open landschap ontstaan.

3.2 Huidige situatie

Het plangebied is gesitueerd ten westen van de kern Achtmaal.



Afbeelding 6 - Het plangebied; duidelijk is te zien dat het agrarisch gebied vrijwel geen opgaande beplanting heeft; langs de Marienvillestraat is enige eenzijdige wegbeplanting zichtbaar; links is ter oriëntatie de grens met België aangegeven.

Op de luchtfoto (afb. 6) is te zien dat de omgeving thans een aaneengesloten vrijwel open landbouwgebied betreft, met hier en daar langs de wegen enige wegbeplanting. Zo'n 100 jaar geleden, blijkens afbeelding 5, was het nog een sterk besloten, kleinschalig gebied met vele houtwallen en/of snoeihagen. Een verdere vergroening door het aanbrengen van houtwallen met inheemse beplanting is gewenst.

3.3 Landschappelijke inpassing - kwalitatief

Algemeen

Het landschapsplan is geïnspireerd op de historische structuur van het gebied. In het verleden werden de percelen omsloten door houtwallen en snoeihagen. Het landschappelijk inpassingsplan sluit daarop aan: aan de randen van het nieuwe huisperceel zijn houtwallen geprojecteerd, die eenzelfde uitstraling hebben als de historische houtwallen moeten hebben gehad.



Afbeelding 7 - Inpassingsplan: de bestaande bebouwing is lichtgrijs gekleurd, de nieuwe bebouwing donkergrijs; het nieuwe bouwvlak is bruin omrand; de landschappelijke inpassing is rondom, onmiddellijk aansluitend aan het nieuwe bouwvlak geprojecteerd; de doorgangen houden verband met de routing.

houtwal

Het is niet exact bekend welke struiken en bomen er in deze omgeving vroeger in de houtwallen en snoeihagen aangeplant werden, maar waarschijnlijk waren het inheemse

soorten als eik, els, haagbeuk, braam, lijsterbes etc. Deze werden om de paar jaar tot vrijwel het maaiveld afgezet, waarna er nieuwe scheuten opkwamen, die op den duur een dicht netwerk van takken vormden. In het beplantingsplan is aansluiting gezocht bij het vermoedelijke sortiment van inheemse struiken en enkele (uiteraard eveneens inheemse) boomvormers.

Omzoming van het huisperceel aan de noord-, oost- en zuidzijde.

Locatie : (zie afbeelding 7)

Breedte : 5 meter

Oppervlakte : 15000 m²

Aantallen en soorten : 855 stuks

Boomvormers		D =	aantal
Zomereik	Quercus robur	60-80	46

Plantwijze : rijverband midden in de houtwal, afstand h.o.h. 6 m

Struikbeplanting		D=	aantal
Hazelaar	Corylus avellana	60-80	90
Vuilboom	Rhamnus frangula	60-80	62
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	60-80	62
Zwarte els	Alnus glutinosa	60-80	85
Veldesdoorn	Acer campestre	60-80	85
Hondsroos	Rosa canina	60-80	85
Gelderse roos	Viburnum opulus	60-80	85
Sleedoorn	Prunus spinosa	60-80	85
Krentenboompje	Amelanchier laevis	60-80	85
Kardinaalsmuts	Euonymus	60-80	85

Plantwijze : verschoven verband van 1x1 m.

De landschappelijke inpassing is rondom het nieuwe bouwvlak geprojecteerd, in de vorm van beplantingsstroken van 5 m breed. De totale oppervlakte bedraagt 1500 m². Het plan voldoet aan de STIKA-normen.

3.4 Kwantitatief

3.4.1 Berekening

In paragraaf 2.3 is aangegeven dat de onderhavige ontwikkeling onder categorie 2 valt. Dat betekent dat 10% van het onderhavige bouwvlak ingevuld moet worden voor landschappelijke inpassing. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van 12.000 m². Het nieuwe bouwvlak heeft een oppervlakte van 15.000 m². Daarvan moet volgens de regels van de gemeente Zundert minimaal 10% benut worden voor landschappelijke inpassing, dus minimaal 1500 m². In het inpassingsplan is een oppervlakte van 1500 m² houtwal opgenomen met inheemse, op deze locatie passende beplanting. Het plan voldoet aan de voorwaarden.

3.4.2 Besluitvorming en borging tegenprestatie

De voorgestelde maatregelen zullen in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Met de eigenaar zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin wordt vastgelegd dat de maatregelen die hiervoor zijn genoemd zullen worden uitgevoerd, dat de landschappelijke compensatie op eigen terrein zal worden aangelegd en in stand gehouden.

3.4.3 Uitvoering en handhaving

De anterieure overeenkomst waarborgt de aanleg en instandhouding van de nodige compenserende maatregelen. De gemeente handhaaft de afspraken.

4 BEHEER

4.1 Houtwallen

Houtwallen zijn lijnvormige beplantingen met bomen-, struiken- en kruidenlaag op een verhoogde wal. Houtwallen komen met name voor op de hoger gelegen zandgronden. Deze elementen vormden vaak begrenzings van percelen of vormden een afscheiding (vee- en wildwerende functie). Vanwege hun rol als natuurlijk "prikkeldraad" werden vaak struiken met doornen aangeplant. Daarnaast leverden de houtwallen brandhout en geriefhout. Ze zijn landschappelijk en ecologisch van bijzondere betekenis.

4.2 Beheer houtwallen

Regulier beheer bestaat uit het beheren van de houtwallen volgens de hakhoutmethode. De fasering houdt in dat pleksgewijs 33% (willekeurig gekozen) van de struikvormers om de 3 jaar wordt afgezet. Hierbij blijven de boomvormers behouden. Indien er kale plekken ontstaan kan overwogen worden beplantingen door te planten met het aangegeven sortiment.

Streef- eindbeeld houtwal

Een verhoogd grondlichaam met oude bomen op ruime afstand, naast pas uitlopende stobben en goed ontwikkelde onderbegroeiing. Op de wal staat streekeigen beplanting. Deze lijnelementen geven een eigen karakter en beleving aan de agrarische bedrijfsvestiging.

Het sortiment behorend op houtwal

Boomvormers: inlandse eik.

Struikvormers: Hazelaar, Vuilboom, Lijsterbes, Zwarte els, Veldesdoorn, Hondсроos, Gelderse roos, Sledoord, Krentenboompje, Kardinaalsmuts.

Beheer

Bij hakhoutbeheer wordt de begroeiing in een cyclus van 8 tot 15 jaar bij de grond afgezet. Om tot een regulier beheer over te gaan zal er eerst een aantal eenmalige maatregelen moeten worden uit gevoerd.

Algemene eisen groenbeheer

De volgende algemene eisen zijn van toepassing:

- Intensieve maatregelen uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels, overeenkomstig de Flora- en faunawet;
- Een zone van 0,5 meter vanaf de erfgrens is vrij van houtachtige beplantingen;
- Bomen nabij wegen moeten zijn opgekroond tot een hoogte van 6 meter om overlast te voorkomen, zoals verkeershinder;
- Indien nodig vindt er direct snoei plaats aan bomen en beplanting waar zich gevaarlijke situaties voordoen (zieke/dode takken, plakoksels, gebroken takken etc.).

Reguliere maatregelen

- 3x / jaar 100% uitmaaien van de ongewenste vegetatie met name na het inboeten en herplanten;
- 1x/ 4 jaar 100% van hakhout terugzetten;
- 1x/ 2 jaar 50% dunnen van houtachtige beplantingen;
- 1x per jaar 100% snoeien overhangende beplanting in 1 meter zone langs erfgrens;
- Versnipperen van vrijkomend takhout en snippers afvoeren. Vrijkomend hout van voldoende maat verwerken tot openhaardhout.

5. CONCLUSIE

Ter plaatse van het melkveebedrijf aan de Marienvillestraat 3 te Achtmaal vindt een uitbreiding van de stalruimte plaats. Daartoe moet het bouwvlak worden vergroot. Op grond van de Verordening ruimte 2014 moet daarvoor een tegenprestatie geleverd te worden ter verbetering van de kwaliteit van het landschap. De uitbreiding van het bouwvlak gaat gepaard met de aanleg van een houtwal rondom het nieuwe bouwvlak. Daarmee wordt voldoende landschappelijke inpassing gewaarborgd.