

Bijlage landschappelijke inpassing



Project Vreezen

**Oude Weimerstraat 6
4884 MB te Wernhout**

**Huidige bestemming: Agrarisch
Gewenste bestemming: Wonen**

juli 2023

Aangevuld mei 2024

Inhoudsopgave

LIJST VAN TABELLEN	2
<u>INLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>HUIDIGE ANALYSE</u>	<u>4</u>
LOCATIE BESCHRIJVING.....	4
DE EISEN	4
<u>CONCLUSIE.....</u>	<u>12</u>
<u>V&A GEMEENTE ZUNDERT AANVULLING LIP</u>	<u>13</u>
VRAAG GEMEENTE ZUNDERT	13
BEANTWOORDING	13
Ad 1 INVESTERING.....	13
INVESTERINGSPLAN T.B.V. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	13
Ad 2 PAARDENBAK.....	14
Ad 3 VERBEELDING LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN.....	16

Lijst van tabellen

Tabel 1 Investeringsplan en kwaliteitsverbetering, voorwaardelijke verplichting 1	14
---	----

Inleiding

Op de locatie Oude Weimerstraat te Wernhout is een voormalige agrarische bedrijfswoning aanwezig. Het voornemen is om deze voormalige bedrijfswoning om te zetten naar een woonbestemming omdat de huidige, gepensioneerde bewoners dat ook zijn en geen agrarische bestemming nodig hebben of ambiëren.

In het voorliggend plan is de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling beschreven en daarmee wordt onderbouwd hoe deze zich verhoudt tot de regeling categorie 2 kwaliteitsverbetering van het landschap van de gemeente Zundert en de provincie Noord-Brabant.

Dit landschapsplan is als volgt opgebouwd:

- Huidige analyse.
- Landschappelijke inpassing.
- Beheer landschappelijke elementen.
- Referentiebeelden.
- Conclusie

In de bijlage V&A zijn de latere vragen van de Gemeente Zundert en antwoorden toegevoegd waarin ook een landschappelijk investeringsplan is opgenomen.

Huidige analyse

Locatie beschrijving

De planlocatie ligt in een gebied door de gemeente en provincie benoemd tot teeltgebied waar de cultuurgronden met vergezichten domineren. Het gebied bestaat uit agrarische percelen met beplanting meestal terug te vinden rondom de erven. Vrijstaande woningen en (boeren-) bedrijven wisselen elkaar af, waarbij de erf- en bedrijfsbebouwing vaak op elkaar aansluiten.

De bewoners hebben veel werk gedaan om de locatie een groen aanzicht te geven meest met veelal inheemse boom- en plantsoorten waarbij rekening is gehouden met (de gezondheid van) de aanwezige paarden.

De eisen

Zowel provincie Noord-Brabant als Gemeente Zundert stellen dat veranderingen in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn voor het landschap. Gemeente Zundert heeft in zijn structuurvisie landschapspakketten opgesteld voor dit gebied, deze pakketten versterken het landschap.

Onderstaand zal beschreven worden hoe de huidige situatie al tegemoetkomt aan deze eisen.

Beplanting:

Om de beeldkwaliteit te verhogen is er in het algemeen gekozen voor inheemse boom- en struiksoorten. De bestaande beukenhaag links en rechts van de woning, is met een totale lengte van circa 85 meter de belangrijkste afscheiding van de woning zelf. Deze afscheiding past uitstekend in de structuurvisie van de gemeente Zundert. Overzicht van huidige beplanting:

- De woning kent links en rechts een geknipte beukenhaag, *Fagus sylvatica*, de gewone beuk. Deze haag kadert de woning duidelijk af en laat daarmee de woning logisch en kwalitatief passen in het landschap. Deze haag wordt verder uitgebreid.
- Aan de achterzijde is op de erfgrens een 25 meter lange en circa 3 meter hoge, groenblijvende beplanting, *Fargesia Robusta* Pingwu (een niet woekerende bamboesoort), ingetekend mede om de tunnels van achterburen aan het zicht te onttrekken en als windbreker. De motivatie voor deze beplanting is dat deze plant het darmgestel van paarden stimuleert. Deze beplanting is vanaf de openbare weg niet zichtbaar.
- Op het perceel, in de wei zijn prominent 3 gezichtsbepalende lindebomen geplaatst:
 - een koningslinde *Tilia X Europaea Pallida*, circa 30 jaar oud, De koningslinde is een kruising van de zomer en winter linde en geplaatst voor een speciale gelegenheid. Deze boom is geplant toen de huidige bewoners de woning gekocht hadden.

- Een tweetal winter lindes, *Tilia Cordata* circa 10 jaar oud, recent geplant met het oog op de woonbestemming.

Gekozen is voor de lindebomen omdat:

- sinds 1920 er vier markante lindebomen aan de Oude Weimerstraat hebben gestaan, waarvan er op dit moment nog steeds een -zeer oude- linde resteert bij Oude Weimerstraat 8
- vanwege de inheemse boomsoort, bekend om zijn stikstof opnemend vermogen en geliefd bij insecten met name de bij.
- deze geen bedreiging zijn voor de paardengezondheid.
- Langs de erfgrens en slootrand is een 40-tal knotwilgen geplant variërend in leeftijd en regelmatig onderhouden/geknot. Wilgen zijn -binnen bepaalde grenzen, sterk gezondheid bevorderend voor paarden en duidelijk op zijn plaats in het Hollandse landschap.
- Verder zijn verschillende bomen en over het terrein verspreid o.a. zijn hoogstamfruitbomen, beuk, berk, es, vlier- en vlinderstruiken, kastanjes en walnootbomen te vinden

De grond wordt voor de paarden in de wei daarbij natuurlijk “arm” gehouden, mest wordt beperkt gebruikt, gif wordt gemeden. Deze groene aankleding van het huis vormt een prima doorbreking van de vergezichten van de meer geïndustrialiseerde teelt gebieden.



Figuur 1 Kadastrale kaart Oude Weimerstraat 6 aangevuld met een indicatief boomoverzicht ter illustratie.



Figuur 2 Onderhouden beukenhaag aan rechterzijde woning doorlopend tot achterzijde



Figuur 3 Onderhouden beukenhaag aan rechterzijde/achterzijde woning



Figuur 4 Onderhouden beukenhaag aan linkzijdige woning doorlopend achter schuur



Figuur 5 Traditionele vlier



Figuur 6 Gezichtsbepalende koningslinde



Figuur 7 Toekomstig gezichtsbepalende winterlindes



Figuur 8 Circa 100 jaar oude linde, overgebleven van 4 lindes bij Oude Weimerstraat 8



Figuur 9 Knotwilgen pad langs slootrand.

Conclusie

De woning en de bijbehorende beplanting passen uitstekend in het landelijke gebied door de ligging aan de weg en de duidelijke afscheiding met onderhouden beukenhagen en overige begroeiing die duidelijk een tuin van een woning vormt.

De aanpalende wei is zelfs vanuit een groenperspectief, zeer aantrekkelijk voor de landelijke variatie door de verschillende, meestal inheemse boom en struiksoorten en de daar altijd vrijlopende paarden.

Daardoor biedt het minimaal de kwaliteit die een woonbestemming van dit landschap eist en zijn er geen aanpassing noodzakelijk bij de voorgenomen bestemmingswijziging.

Appendix

V&A Gemeente Zundert aanvulling LIP

Vraag gemeente Zundert

23 november 2023 is gevraagd een aantal topics toe te lichten op het Landschappelijke Inpassingsplan

1 “Er heeft een overleg plaatsgevonden over het landschappelijke inpassingsplan aan de Oude Weimerstraat 6 in Wernhout (Z23-003802) en hierin is geconcludeerd dat officieel volgens de regeling kwaliteitsverbetering er altijd een investering plaats dient te vinden in het landschap. Uit de LIP werd duidelijk dat het perceel wel heel groen is ingericht, maar dat er niks nieuws geplant wordt nu voor het wijzigen van de bestemming. Klopt dit of is/wordt er wel degelijk nieuw groen aangeplant? Uit het overleg werd me duidelijk dat het plan anders niet voldoet aan de regeling kwaliteitsverbetering als er geen nieuwe investering plaatsvindt in het landschap.

2 Daarnaast kwam er nog wat feedback over de paardenbak, volgens het vigerende bestemmingsplan is een paardenbak niet toegestaan binnen de bestemming Wonen. Ben je hiervan op de hoogte? Hetzelfde geldt voor het bouwwerk/schuilhok voor paarden, dit is niet rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming Wonen. Zou je hier eens naar willen kijken?

3 Tot slot is er nog gevraagd de landschappelijke inpassing op te nemen in de verbeelding. Zou je dit voor mij in orde willen maken?

Beantwoording

Ad 1 Investering

Volgens de regeling kwaliteitsverbetering dient er altijd een investering in het landschap plaats te vinden.

De aanleiding voor de bestemmingswijziging is niet in de “Rood voor Rood” of “Rood voor Groen” regeling. Voor deze regeling is een investering vereist.

Deze bestemmingswijziging betreft een functionele verandering waarbij het specifiek gaat over de functieveranderingen ‘Van agrarische bestemming naar woonbestemming’. Het betreft ook geen nieuwe woning maar een woning uit 1982. Niettemin wordt tegemoetgekomen aan de vraag door onderstaand een investeringsplan voor de landelijke inpassing toe te voegen

Investeringsplan t.b.v. landschappelijke inpassing

De gevraagde en vereiste investering is al over een groot aantal jaren gaande (de woning is sinds 2000 in gebruik als woning) en is gericht:

- op het toevoegen van groen (heesters, struiken, bomen),
- op de functie wonen (bestrating en terrassen inpassing in landschap) en
- in het algemeen op het natuur- en diervriendelijk maken van de omgeving.

Zo zijn in 2023 de linden aangeplant, is de slootrand van heesters voorzien en zijn er meerdere uilenkisten en egelhuizen geplaatst. Deze investeringen zijn gedaan met het oog op de bestemmingsplanwijzing en de inpassing in de omgeving.

Natuurlijk wordt ook geïnvesteerd in het noodzakelijke onderhoud hiervan. Zo is de beukenhaag recent aangevuld in het kader van de voorbestemming. Hiernaast wordt op dit moment voorbereidingen getroffen om een ‘paarden-aaipad’ te maken waarbij passanten overdag in de gelegenheid worden gebracht het land in te lopen teneinde de paarden te kunnen aaien en paaien.

Tenslotte wordt voorbereidingen getroffen om te investeren in een asbest schuurdak vervanging waarbij inpassing in het landschap een belangrijk uitgangspunt is.

Door deze inpassingen wordt de uitstraling van de woning nog beter passend bij de vergezichten van de openheid van omliggende percelen, terwijl de beplanting van het erf duidelijk het woongedeelte begrensd.

Tabel 1 Investeringsplan en kwaliteitsverbetering, voorwaardelijke verplichting 1

<u>Investering in landschapselement</u>	<u>Effect en kwaliteitsverbetering</u>	<u>Geschatte investering in 1000 EUR</u>
• Vervanging asbest schuurdak.	Door de woonstijl zal de dak uitstraling meer passen bij de nieuwe bestemming.	10
• Schuuraanzien zal een aanzien krijgen als woonschuur passend bij de nieuwe bestemming.	Door het aanpassen van het uiterlijk van de schuur (verven) zal de kwalitatieve inpassing beter passen bij de komende woonbestemming en zullen de traditionele snel-bouwstenen het bedrijfsmatige gebouw verbergen.	3
• Aangepast uiterlijk hooischuur.	Door een minder opvallende kleurstelling past dat beter in het landschap.	2
• Uitbreiding beukenhaag en bamboe afscheiding	De beukenhaag en bamboeafscheiding zal op meerdere plaatsen doorgetrokken worden zodat de afscheiding ‘wonen’ nog beter overkomt.	1
• Niet voorwaardelijk: Uitbreiding linde in grasweide.	De grasweide zal nog een (zomer of winter) solitaire linde krijgen t.b.v. stikstofopname, aanzien en schaduw.	1
• Niet voorwaardelijk: Uitbreiding knotwilgen.	Het paarden-aaipad zal duidelijker met groenelementen worden weergegeven en het aantal knotwilgen zal daarvoor uitgebreid worden.	1

In figuur 11 zijn deze inpassingen opgenomen naast de reeds eerder uitgevoerde inpassingen.

De bewoners merken verder op, gezien AOW gerechtigd en afhankelijkheid daarvan, dat slechts beperkte verdere investeringen mogelijk zijn en het daarom over komende jaren te zullen spreiden.

Ad 2 Paardenbak

“Er is feedback gekomen over de paardenbak, welke volgens het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan binnen de bestemming Wonen. Hetzelfde geldt voor het bouwwerk/schuilhok voor paarden, dit is niet rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming Wonen. Zou je hier eens naar willen kijken?”

De bewoners merken op dat er geen sprake is van een ‘paardenbak’ aangezien de paarden niet bereden worden maar volledig conform natural horsemanship in vrijheid worden gehouden. De bescherming tegen de elementen vindt plaats door een inloopstal die is gesitueerd in de schuur achter het huis.

Voor de veiligheid van de omgeving staan de paarden achter een minder dan 2 meter hoge, open en eenvoudige afscheiding (schrikdraad voorzien van de nodige waarschuwingen). waarschijnlijk wordt met de paardenbak de zandweide bedoeld maar dat is een wei waar het meeste gras verwijderd is en de natuurlijke zandbodem zichtbaar is. Doel is paarden een plek te geven waar ze juist niet (te) veel kunnen eten en een natuurlijk zandbad kunnen nemen.

Het bouwwerk/schuilhok is geen schuilhok maar een simpele overkapping ten behoeve van de winter voorraad hooi. Een eenvoudige 8 palen constructie met dak. Door het winddoek lijkt het mogelijk een robuust en massief bouwwerk maar qua formaat en dakoppervlakte past het ruim binnen de norm van de woonbestemming. Voorgesteld wordt deze overkapping tot de erfbebouwing te rekenen en is geen onderdeel van de zandwei/paardenbak. Daarmee wordt het maximale oppervlak aan bijgebouwen nog steeds niet overschreden.

Overzicht en oppervlak van bijgebouwen

<u>Oppervlakte van</u>	<u>Afmeting in meters</u>	<u>Oppervlakte in m2</u>
Schuur	9x9	81
Hooioverkapping	5x10	50
Tuinhuis	3x2	6
Totaal		137
Norm maximaal oppervlak aan bijgebouwen		200

Ad 3 Verbeelding landschappelijk inpassingsplan

In onderstaande verbeelding is het landschappelijke inpassing plan opgenomen met de bestaande en voorwaardelijke nieuwe elementen.



alle maten in het werk te controleren / wij zijn niet verantwoordelijk voor maatverschillen en of ontbrekende onderdelen welke de bouw completeren

Figuur 10 Voorwaardelijke bestaande (lichtgroen) en nieuwe (donkergroen) landschapselementen voor de woonbestemming

Begrenzing locatie en woonbestemming.

Het voorwaardelijke inpassingsplan betreft de verbeelding zoals in figuur 12 indicatief is weergegeven. Bewoners willen laten zien dat zij wel de totale ruimte, zoals in figuur 11 is weergegeven, als een geheel beschouwen en verbeteringen doorvoeren. Het is echter niet de bedoeling deze totale ruimte als voorwaardelijk plangebied of als woonbestemming te classificeren.



Figuur 11 Verbeelding Totaal perceel Oude Weimerstraat 6 Bron Google Earth, begrenzing indicatief



Figuur 12 Verbeelding woonbestemming Bron Google Earth begrenzing indicatief