

Memo

Datum : 30 juni 2014

Bestemd voor : Sterk adviesbureau voor bouwconstructies b.v.

Van : ing. G. Spruijt Paraaf : 

Projectnummer : 20130155-00 (uw ref. 10303)

Betreft : Landschappelijk inpassingsplan nieuwbouw loods aan de Moerdijksestraat 43 te Oudenbosch

AANLEIDING

Er is een ruimtelijke procedure opgestart, welke betrekking heeft op het realiseren van een nieuwe landbouwloods aan de achterzijde van het perceel aan de Moerdijksestraat 43 te Oudenbosch. Het perceel ligt aan de rand van het buitengebied van Halderberge. De landbouwloods is noodzakelijk voor het tijdelijk opslaan van de steeds grotere hoeveelheid akkerbouwproducten afkomstig van de achter gelegen akkerbouwpercelen en opslag en stalling van landbouwvoertuigen.

Binnen de vigerende bestemmingsplannen is het realiseren van een loods op de achterzijde van het perceel zonder planologische procedure niet mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge heeft op 8 januari 2013 besloten in beginsel medewerking te verlenen aan het verzoek voor een bouwblokvergroting.

Bij buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen dient verantwoord te worden op welke wijze zorg wordt gedragen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap, één en ander conform de voorwaarden van artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2012 en artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant.

De gemeente Halderberge heeft als reactie op de ruimtelijke procedure aangegeven dat voor de invloed van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op haar omgeving een onderbouwing van de kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk is.

Op d.d. 20 februari 2014 heeft er telefonisch overleg plaatsgevonden met de gemeente Halderberge inzake de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. In dit overleg is afgesproken dat de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving valt onder categorie 2 van de "Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" van de regio West-Brabant. Een onderbouwing van de landschappelijke inpassing in memo-vorm met bijbehorende verbeelding van de beoogde kwaliteitsverbetering wordt door de gemeente Halderberge als afdoende beschouwd.

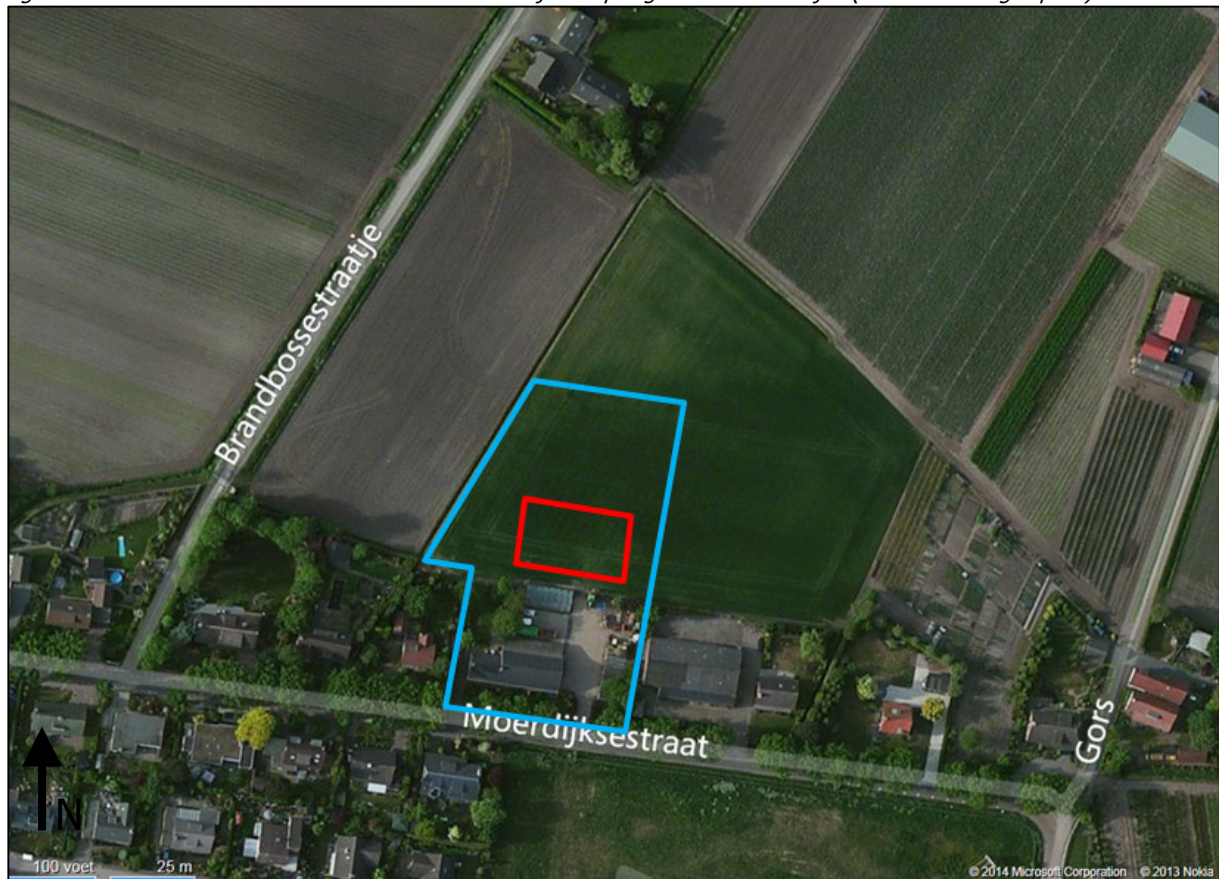
In artikel 3.2. van de Verordening ruimte 2014 wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat, zowel juridisch als planologisch, verantwoord dient te worden dat de realisering van de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke ruimtelijke verbetering.

Gebiedsbeschrijving

De bouwblokvergroting heeft betrekking op het kadastrale perceel: gemeente Oudenbosch, sectie E en perceelnummers 123 en 125. Met het plangebied (fig. 1) wordt in deze memo de bestaande woning met bijbehorend bijgebouw en de bouwblokuitbreiding bedoeld.

Het totale oppervlak van het nieuwe bestemmingsvlak bedraagt ca. 2 ha. Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de Moerdijksestraat, waarvan de bebouwing de grens vormt van de kern Oudenbosch met het achtergelegen buitengebied. De bebouwing aan de noordzijde van deze straat wordt voornamelijk gekenmerkt door vrijstaande woningen met daartussen, ter plaatse van de Moerdijksestraat 43 en 45, een tweetal agrarische bedrijfspercelen. Ten zuiden van de Moerdijksestraat zijn tevens diverse vrijstaande woningen aanwezig. Ten zuiden van het plangebied is nog geen bebouwing aanwezig, maar is het op basis van het vastgestelde bestemmingsplan 'Vermuntsche Heeren' mogelijk om ter plaatse vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen te realiseren. Het plangebied ligt op de overgang van bebouwd gebied naar open polderlandschap ten noorden van de planlocatie. Oudenbosch ligt op de grens van het zandgebied en het rivierkleigebied, waarbij de omgeving wordt gekenmerkt door landbouwgebied.

Figuur 1: Luchtfoto met locatie landbouwloods rood omlijnd en plangebied blauw omlijnd (bron: www.bingmaps.nl).



Regionaal Ruimtelijk Overleg

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar "Structuurvisie ruimtelijke ordening" en de "Verordening ruimte" het principe van "kwaliteitsverbetering van het landschap" geïntroduceerd. De gemeente Halderberge sluit aan bij de notitie "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant d.d. 13-11-2012".

Zoals eerder vermeld is met de gemeente Halderberge overeengekomen dat de ruimtelijke ontwikkeling onder categorie 2 valt. Met de categorisering wordt aangegeven welke invloed de ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving, categorie 2 houdt het volgende in:

"Ruimtelijke ontwikkeling 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."

Hoewel het uitgangspunt van landschappelijke inpassing het aanplanten van groen is, kan het begrip breder worden gezien. De definitie luidt: "het inpassen van een gebouw, of een gebruik in het landschap op perceels-, of clusterniveau, waarbij afstemming plaatsvindt op de structuur van het landschap door middel van de architectuur en/of sloop, of situering van de gebouwen en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting, dan wel de aanleg van andere landschappelijke elementen, zoals waterpartijen, of grondwallen".

Landschappelijke inpassing vereist maatwerk. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. De landschappelijke inpassing bij categorie 2 vindt bij voorkeur plaats op of direct aansluitend aan het bouwvlak/bestemmingsvlak. Aan deze vorm van kwaliteitsverbetering worden zowel kwantitatieve als kwalitatieve eisen gesteld:

- De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een goed erfbeplantingsplan/landschapsinpassingsplan. Dit plan bestaat minimaal uit een ontwerptekening met een overzicht van de te nemen maatregelen en specificaties, zodat helder is op welke wijze de landschappelijke inpassing vorm wordt gegeven. Indien beplantingen onderdeel uitmaken van het plan worden er uitsluitend inheemse soorten (Stika) toegepast;
- Indien op het perceel al groenstructuren of landschapselementen bestaan, welke planologisch niet zijn verankerd en die aan de criteria van kwaliteitsverbetering voldoen, mogen deze worden meegeteld, indien deze van toegevoegde waarde zijn voor de landschappelijke inpassing;
- Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

Bij de vormgeving en invulling van landschappelijke inpassing wordt gekeken naar de algehele situering van bouwvlak/bestemmingsvlak en niet alleen naar wat er door de desbetreffende ruimtelijke ontwikkeling wordt toegevoegd of veranderd.

GEBIEDSANALYSE

Rond 1870 betrof de Moerdijksestraat en de Brandbossestraatje een laanstructuur, met rondom de akkers en groenstructuren. Aan de Moerdijksestraat ter hoogte van de huidige spoorverbinding Roosendaal-Dordrecht en het Gors waren rond 1870 al enkele woningen gelegen. In het tussengelegen gedeelte van de straat waren nog geen woningen. Het woonhuis in het plangebied is van 1929 en hoort daarmee bij een van de eerste woningen in het tussengelegen gedeelte van de straat. In de loop der jaren zijn er in de straat en omgeving meerdere woningen bijgekomen en groeide het bebouwd gebied van Oudenbosch uit tot tegen het plangebied.

De bodemkundige hoofdeenheid binnen het plangebied wordt gekenmerkt als 'zandgronden, voedselarm en vochtig tot droog'. De locatie is gelegen in een vrijafwaterend gebied en kent een maaiveldniveau ca. 1,75 m +N.A.P.. Het dichtstbijzijnde peilbeheersgebied, gelegen op 1.000m ten oosten van het plangebied, het betreft peilbesluit Balrouwsche Vaart en heeft een zomerpeil van 1,45 m -N.A.P. en winterpeil van 1,80 m -N.A.P.. Aan de voorzijde en westkant van het plangebied loopt een watergang, die stroomafwaarts uitkomt op de Mark.

De woning betreft een langgevelboerderij, waarbij het stal-/schuurgedeelte nog als zodanig in gebruik is. Op het bestaande erf aan de westzijde van de woning is een tuin gelegen met enkele heesters en bomen, de rest van het erf is nagenoeg volledig verhard. De woning staat parallel aan de Moerdijksestraat met een voortuin van ca. 5 m diep. Deze voortuin bestaat uit een gazon met enkele borders met voornamelijk heesters. De achtertuin van ca. 15 m diep is gelegen direct achter het woongedeelte van de langgevelboerderij. In de border staan naast heesters en coniferen ook enkele bomen in de ontwikkelingsfase.

Direct achter en naast het stal/schuurgedeelte van de langgevelboerderij is het terrein volledig verhard. Op het huidige bouwblok staat op de grens met het agrarisch gebied een kweektunnel. Op de topgevel van de boerderij staat een klein bijgebouw tegen het perceel van huisnummer 45. Het achterterrein wordt verder gebruikt voor de stalling van landbouwmaterieel, welke noodzakelijke zijn voor de bedrijfsuitvoering.

Het schoonmetselwerk (fig. 2) van de langgevelboerderij bestaat uit kruisverband met drieklezoor in strekkenlaag, tevens zijn er betonnen lateien en muurankers zichtbaar. In het metselwerk van de topgevel van het stal-/schuurgedeelte is boven de schuifdeur een halfcirkelvormig gebogen metselwerkconstructie opgenomen. Tevens is er in het metselwerk een ronde rollaag rondom het ronde raam opgenomen en het bouwjaar 1929. Het dak is bedekt met ruitvormige leien en is voorzien van een betimmerde bakgoot. De onderhoudsstaat van de gebiedseigen langgevelboerderij is zeer goed.

Figuur 2: Foto topgevel langgevelboerderij metselwerk.



Op de grens met huisnummer 41 staat een beukenhaag van 1,60 m hoog. In de berm aan de noordzijde van de Moerdijksestraat staat een rij met Amerikaanse eiken (fig. 1), welke zich in de stakenfase bevinden. De locatie van de toe te voegen nieuwe landbouwloods is in gebruik als akkerbouwland. In het Brandbossestraatje ter hoogte van het plangebied is geen opgaande groenstructuur aanwezig. Verder ten noorden in het Brandbossestraatje en het Gors, zijn de groenstructuren als groene kamers rondom de woningen en tuinen goed herkenbaar.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Voor categorie 2 vindt de landschappelijke inpassing bij voorkeur plaats op of direct aansluitend aan het bouwvlak/bestemmingsvlak. Bij de vormgeving en invulling van landschappelijke inpassing wordt gekeken naar de algehele situering van bouwvlak/bestemmingsvlak en niet alleen naar wat er door de desbetreffende ruimtelijke ontwikkeling wordt toegevoegd of veranderd. De methode voor het bepalen van de basisinspanning van categorie 2 berust bij voorkeur niet op een percentage van de waardevermeerdering die geïnvesteerd dient te worden in het landschap.

Om de omvang van de landschappelijke inpassing (methodiek Breda) te bepalen wordt in de toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant de volgende formule toegepast: *De lengte van drie zijden van het bouwblok x een breedte van 3 meter landschappelijke inpassing*. De lengte van de drie zijden van de bouwblokvergroting, welke nu bestemd is als accentgebied agrarische ontwikkeling (gebied achter de huidige bebouwing), bedraagt 120 m. De omvang van de landschappelijke inpassing bedraagt hiermee 120 meter x 3 meter breed = 360 m².

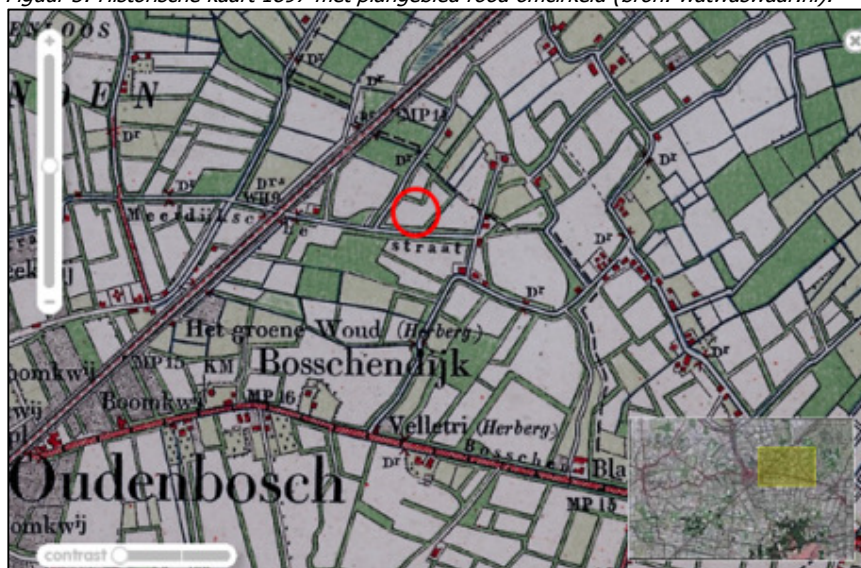
De kernpunten om invulling aan de basisinspanning te geven, luiden als volgt:

- De landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak;
- Behouden aanwezige landschappelijke elementen in het plangebied zelf; groenstructuren en kleinschalige cultuurlandschap;
- Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door behoud en te ontwikkelen van kenmerken van het landschap;
- Toename van natuurwaarden en de landschappelijke diversiteit en kwaliteit;
- Planologische verankering middels de anterieure overeenkomst. De landschappelijke inpassing is opgenomen binnen de regels van het bestemmingsplan en tevens zijn er bestemmingsvlakken opgenomen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Toelichting op het inpassingsplan

In de toegevoegde bijlage is de verbeelding beoogde kwaliteitsverbetering Moerdijksestraat 43 te Oudenbosch weergegeven. Als basis hebben de bestaande groenstructuren, ten noorden in het Brandbossestraatje en het Gors, gediend. Hier zijn de groenstructuren als groene kamers rondom de woningen en tuinen goed herkenbaar. De inheemse bomensoorten (STIKA) die hiervoor zijn gebruikt, zijn voornamelijk zomer- en winteresik, populier en gewone es. De zomer- en winteresik worden voornamelijk toegepast op de zandgronden en de populier en gewone es meer in het polderlandschap. De historische kaart van rond 1897 (fig. 3) is niet gedetailleerd, maar laat vanuit de Moerdijksestraat en Brandbossestraatje een gesloten groenstructuur zien.

Figuur 3: Historische kaart 1897 met plangebied rood omcirkeld (bron: watwaswaar.nl).



De basis inspanning voor de landschappelijke inpassing bedraagt conform de methodiek Breda 360 m². Binnen het plangebied zijn geen duidelijk groene lijnelementen en/of landschapselementen aanwezig, met uitzondering van de gebiedseigen langgevelboerderij. In de Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant zijn verschillende groene landschapspakketten beschreven, die kunnen worden ingezet voor de landschappelijke inpassing. Met de aanplant van een hakhoutsingel (landschapspakket L1A) aan de noord- en westzijde van de bouwblokvergroting wordt er een bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering. Er wordt geadviseerd om de hakhoutsingel minimaal 2 meter van de achtergevel (noordzijde) van de nieuw te bouwen loods te planten. Dit in verband met het onderhoud en de toegankelijkheid rondom de loods. Een hakhoutsingel is een vrij liggend lijnvormige aaneengesloten landschapselement, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken met een bedekking van minimaal 90%, dat als hakhout wordt beheerd. Door de aanplant van de hakhoutsingel wordt er een groene lijnelement aan de omgeving toevoegt dat er van oudsher thuishoort. Het groene lijnelement sluit tevens aan bij de groenstructuren in de directe omgeving, die als groene kamers rondom de woningen en tuinen liggen. Door de aanleg van de hakhoutsingel wordt de landbouwloods vanuit het Brandbossestraatje gecamoufléerd en grotendeels aan het zicht onttrokken.

De lengte van de twee zichtbare zijden van de bouwblokvergroting vanuit het Brandbossestraatje bedraagt 93 m. De hakhoutsingel dient een breedte van 3,9 m te krijgen, om te voldoen aan de 360 m² van de methodiek van Breda. Met de aanleg van de hakhoutsingel en dit planologisch te verankeren in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt voldaan aan de benodigde basisinpassing van 360 m² landschappelijke inpassing.

Aan de hakhoutsingel worden de volgende algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer gesteld:

- Het element is tenminste 25 meter lang en is tenminste 2 meter en ten hoogste 20 meter breed;
- Tenminste 90% van de stobben 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;
- 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;
- 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.

Gezien de ligging van het plangebied op zandgronden, heeft het de voorkeur om voor de overstaanders zomer- en/of winterse toe te passen. Hiermee wordt er goed aangesloten bij de bestaande groenstructuren in de directe omgeving en wordt er voldaan aan het toepassen van de inheemse bomensoorten (STIKA). De zomer- en/of winterse dient als belangrijkste hakhoutsoort te worden toegepast, eventueel aangevuld met berk, haagbeuk en dergelijke. De beplanting kan worden aangevuld met besdragende struiken, zoals lijsterbes, zoete kers en meidoorn, die een voedselbron voor vogels vormen. Het is verstandig de diverse bomen en struiken in groepen van één soort te planten in plaats van individueel te mengen.

Bij een hakhoutsingel kan het plantsoen op verschillende manieren worden aangeplant. De keuze bestaat uit het aanplanten in een vierkants- of driehoeksverband. Voor de aanplant kan gekozen worden voor een plantafstand van 1,5 bij 1,5 meter. Normaliter vindt het afzetten 1 maal in de 10-20 jaar plaats. Door het pleksgewijs terugzetten van het hakhout, ontstaat er in de singel verschil in leeftijdsopbouw. Dat is gunstig voor planten en dieren. Vogels vinden er dan niet alleen laag hout om in te nestelen, ook de soorten die het hogerop zoeken kunnen er terecht. Met het behouden van enkele overstaanders in de singel, wordt er een groter verschil in leeftijdsopbouw verkregen.

Om te voldoen aan de 360 m² hakhoutsingel is een breedte van 3,90 m voldoende. Aan de randen van het plantvak wordt beroepsmatig gerekend met een halve plantafstand ($0,75 + 1,50 + 1,50 + 0,75 = 4,50$ m). Met een breedte van 3,90 m wordt gekomen tot de volgende verdeling ($0,45 + 1,50 + 1,50 + 0,45 = 3,90$ m). De beplanting staat met een breedte van 3,90 m dicht op de rand van het plantvak met een grotere kans op overhangend groen die intensiever beheer vereist. Indien de opdrachtgever een plantafstand kiest van 4,50 m i.p.v. 3,90 m is er een minder intensief beheer benodigd.

Met de aanplant van de hakhoutsingel en het planologisch vastleggen ervan wordt voldaan aan de basisinspanning landschappelijke inpassing. Met de aanplant van een eikenbomenrij (landschapspakket L8B) aan de oostzijde van het plangebied, wordt de bouwblokvergroting volledig omsloten door een groene omlijning. Met dit extra groene lijnelement is de groene kamer volledig gesloten en sluit tevens aan bij de historische situatie van 1897. Het is aan de opdrachtgever of hij deze extra landschappelijke inpassing wil gaan toepassen.

Door de aanplant en vastleggen in een anterieure overeenkomst van de hakhoutsingel aan noord- en westzijde van de bouwblokvergroting met een breedte van 3,9 m of 4,50 m en het eventueel aanplanten van de extra eikenbomenrij, is de ontwikkeling passend binnen de landschappelijke inpassing en eigen aan het landelijk gebied. Het heeft tevens een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op de bestaande dan wel de extra te accentueren lokale landschapskwaliteiten.

BIJLAGEN

1. Verbeelding beoogde kwaliteitsverbetering Moerdijksestraat 43 te Oudenbosch



LEGENDA

Landschappelijke inpassing met waardevolle elementen



Groene lijnelementen

Landschapspakket L1A, breedte 3,9 meter
Overstaanders : Zomer- en/of wintereik, haagbeuk, berk, zwarte els
Hakhoutsoorten : Zomer- en/of wintereik en dergelijke
Besdragende struiken : Lijsterbes, meidoorn, etc.

(Afstand tot landbouwloods minimaal 2 meter
ivm onderhoud en toegankelijkheid).



Landbouwloods



Bomenrij eventueel doortrekken

Landschapspakket L8B
Soort : Zomer- en/of wintereik



Bomenrij

Soort : Amerikaanse eik



Haag op erfgrens

soort : Beukenhaag



Voor- en achtertuin

Landschappelijk inpassingsplan
Moerdijksestraat 43
te Oudenbosch

20130155
02-05-2014