
MEMO

Van : Ir. Justus van den Berg

Project : Bleijdenhoeksestraat 2 Wouwse Plantage (44001747.20181924)

Opdrachtgever : L. Buurste

Datum : 12 juli 2019

Aan :

CC :

Betreft : Landschappelijke inpassing



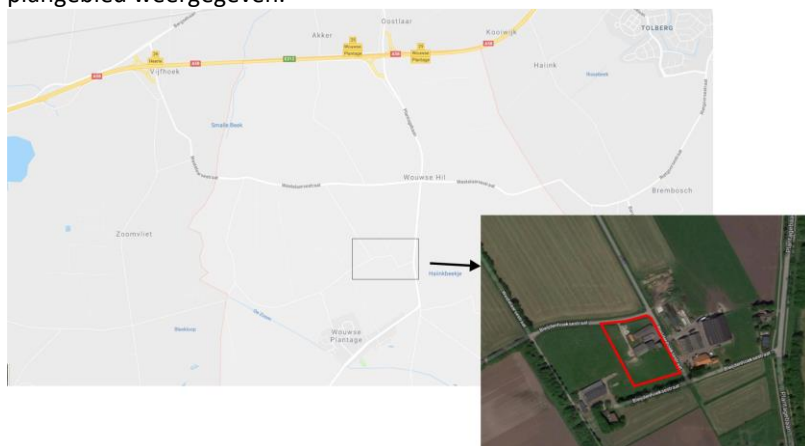
1. Landschapsplan erf Bleijdenhoeksestraat 2 Wouwse Plantage

1.1 Aanleiding en doel

De agrarische bedrijfsvoering aan de Bleijdenhoeksestraat 2 in Wouwse Plantage is beëindigd. Het voornemen is daarop om de bestaande bedrijfswoning in gebruik te nemen als een reguliere burgerwoning. Vervolgens zal een groot deel van de bestaande opstallen, op één schuur na, gesloopt worden. In het geldende bestemmingsplan *Buitengebied Wouw* is reeds geanticipeerd op dergelijke situaties en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bouwvlakken met een agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. De gemeente wil in principe medewerking verlenen aan het initiatief middels gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid. Hierbij blijkt het noodzakelijk te zijn om een beplantingsplan op te stellen. Dit landschapsplan geeft hieraan invulling.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het bouwperceel aan de Bleijdenhoeksestraat 2 in Wouwse Plantage. Het perceel ligt in het landelijk gebied, ten noorden van de kern van Wouwse Plantage. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied (bron: aangepast van Google Maps)

2. Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een voormalig agrarisch erf aan de Bleijdenhoeksestraat 2 te Wouwe Plantage. De bebouwing is in het noordoostelijke deel van het perceel gevestigd. Hier is sprake van een aantal grote schuren (bedrijfsgebouwen) en een bedrijfswoning. Tussentussend is sprake van verhard terrein. Zowel de bedrijfsgebouwen als de bedrijfswoning bestaan uit één bouwlaag met een kap. Aan de zuidzijde van het perceel, langs de oprit naar het naastgelegen perceel, staan enkele bomen. Aan de overige zijden van het perceel is geen sprake van een afscheiding in de vorm van beplanting. De overige gronden zijn ingericht als grasland. Het plangebied ligt in het buitengebied. Ten westen van het perceel ligt een agrarisch vleesvee-bedrijf. Ten oosten is een melkveehouderij gevestigd. Voor het overige is sprake van verspreide bebouwing en agrarische gronden. In figuur 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1 Luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied (bron: Google Maps)

2.2 Voorgenomen situatie

Nu de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd is het voornemen om het perceel uitsluitend als woonperceel in gebruik te nemen. Hierbij is het plan om de bestaande bedrijfswoning in gebruik te nemen als reguliere burgerwoning. Van de bestaande bedrijfsgebouwen wordt het merendeel gesloopt. Slechts één schuur zal in de voorgenomen situatie behouden blijven. In figuur 2.2 is weergegeven, met groene omlijning, welke gebouwen op het perceel behouden dienen te blijven.

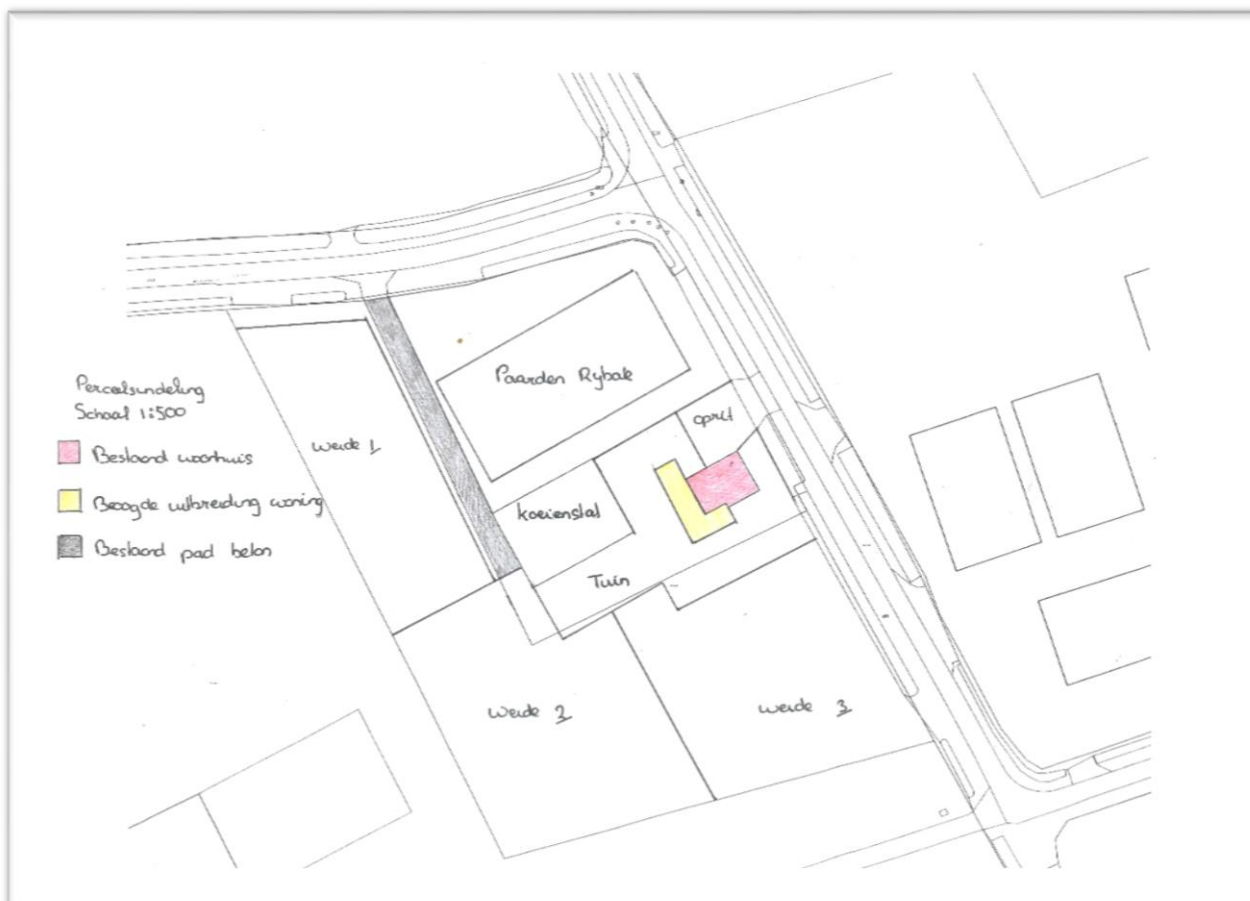


Figuur 2.2 Te behouden bebouwing (met groene omlijning)

2.3 Inrichtingsplan

Het inrichtings- en beplantingsplan is opgesteld door hovenier Richard Rockx in overleg met landschapsarchitect ir. J.J. van den Berg. De beoogde inrichting bestaat uit:

- woning met tuin;
- stal;
- rijbak;
- pad;
- drie weides.



Figuur 2.3 Hoofdropzet van de beoogde inrichting

Het inrichtingsplan geeft een beeld van de landschappelijke inpassing. De hoofdropzet van de landschappelijke inpassing is dat van een erf in het buitengebied. Elementen die worden toegepast zijn:

- beukenhagen voor de afscherming van het erf en de overgang naar de aangrenzende wegen;
- fruitbomen;
- rode beuken aan de noordzijde van het erf;
- groene beuken op het erf (zuilvorm) en sierpeer (aan de zuidzijde) ter geleding van de schuur;
- langs de weides knotwilgen;
- siertuin rond de woning met een walnoot.



Figuur 2.4 Inrichtingsplan

soort	aantal
Juglans regia	1
Salix alba	10
Fagus sylvatica purpurea	6
Pyrus clleryana chantileer	12
Fagus sylvatica (pilaar)	3
Fruitbomen malus/pyrus	6
Scheerhaag Fagus sylvatica	Dubbele haag 8 stuks per m 80-100: 1568 stuks

Tabel 2.5 Beplantingsplan

3. Toetsing aan beleid

3.1 Inspanningsverplichting

Op grond van het beleid zoals vastgelegd in de rapportage “*Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant (29 mei 2013)*” valt de omvorming van een agrarische kavel naar een woonbestemming in categorie 1, mits de oppervlakte aan bijgebouwen niet groter is dan 200m². De stal die behouden blijft heeft is groter dan 200m². Hierdoor valt de beoogde ontwikkeling dus in categorie 2. Initiatiefnemers vinden het niet wenselijk om de te behouden schuur te verkleinen naar 200m². Categorie twee zijn de ontwikkelingen die in het landelijke gebied passen en waarvoor alleen maar een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk is, zie kader.

- **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.*

Definitie landschappelijke inpassing: 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 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.

3.2 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

De beoogde landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering bestaat uit de volgende aspecten:

- landschappelijke inpassing in de vorm van erfbeplanting;
 - o prijs is in onderling overleg bepaald
- sloop van stallen met asbestgolfplaten en mestkelders;
 - o prijsopgave is gebaseerd op de handreiking
- verkleining van het bouwvlak;
- sanering grondverontreiniging;
 - o prijsopgave is gebaseerd op een offerte van een saneringsbedrijf
- sanering asbestgolfplaten op te behouden schuur;
 - o prijs is gebaseerd op een offerte van een saneringsbedrijf.

Door de functiewijziging van agrarisch naar wonen en door de sanering van agrarische bedrijfsgebouwen verandert de impact van de locatie op het omliggende landschap. De locatie is in de nieuwe situatie veel minder prominent aanwezig in het landschapsbeeld. De te realiseren erfbeplanting draagt verder bij aan een groene uitstraling die past bij wonen in het buitengebied. De uitstraling van het perceel voegt zich vanuit het noorden en oosten gezien meer in de groene achtergrond van de aanwezige bomenrijen op de aangrenzende percelen. Voor de blik in oostelijke richting geldt dat het aanzicht van het aangrenzende agrarische bedrijf wordt verzacht.

De investering in de kwaliteitsverbetering zijn minimaal €71.115,-, zie tabel 1.

Element	Oppervlakte	Grondslag	Bijdrage €
Sloop stallen en mestkelders	1: Stal 60 m ²	€25,- per m ²	617 x 25 = 15.425,-
	2: Stal 261 m ²	€25,- per m ²	
	3: Garage 152 m ²	€25,- per m ²	
	4: melkstal 144 m ²	€25,- per m ²	
Verwijderen verontreiniging	350m ³		42.840,-
Landschappelijke inpassing	Geschoren heg: 196 m	€10,- per m = 2000,-	3.500,-
	Fruitbomen: 8 bomen	€50,- per stuk = 400	
	loofbomen: 22 bomen	€50,- per stuk + 1100,0	
Saneren asbestgolfplaten op te behouden schuur	Totaal 1.000m ²		9.350,-
totaal			71.115,-

Tabel 1 elementen van de kwaliteitsverbetering



Figuur 3.1 Te slopen en te behouden bebouwing