

Landschappelijke inpassing agrarisch loonbedrijf

Wagenstraat 66A Wagenberg



20-06-24

Locatie en inleiding

De aanleiding voor het opstellen van de landschappelijke analyse en de daarop volgende landschappelijke inpassing is de wens om het agrarisch loonbedrijf aan de Wagenstraat 66 A/B om te zetten naar een transportbedrijf ten behoeve van loonwerk- en grondverzet-bedrijven. Daarnaast wordt het bestemmingsvlak uitgebreid ten behoeve van verharding voor het parkeren van de vrachtauto's. De gemeente verleent hieraan medewerking als onder andere wordt voldaan aan de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ten oosten van de kern Wagenberg, aan de Wagenstraat 66A/B, is een agrarisch loonbedrijf gevestigd. De Wagenstraat is een oud bebouwingslint waarbij de bebouwing bestaat uit (voormalige) agrarische bebouwing, zoals diverse oude langgevelboerderijen en woonhuizen uit de 18e en 19e eeuw. Naast historische bebouwing zijn er ook moderne woningen, vooral gebouwd na de jaren '50. De Wagenstraat is een belangrijke verkeersader. De straat heeft een gemengde functie met zowel woonhuizen als commerciële panden en voorzieningen zoals winkels en horeca. Het ten oosten gelegen Zeggestraatje is ontstaan toen het gebied bestond uit moerassige gronden die in de loop der tijd zijn ontgonnen. Wagenberg is ontstaan en verder ontwikkeld op een dekzandrug. De ten zuiden gelegen agrarische gronden zijn in gebruik als akkers. Iets verder naar het zuiden liggen de laaggelegen drassige polders, die niet geschikt zijn voor akkerbouw maar wel in gebruik zijn als weide.



Zicht op voorzijde plangebied gezien vanaf de Wagenstraat



Zicht op het plangebied gezien vanaf het ten oosten gelegen Zeggestraatje



Ontwikkelingsgeschiedenis

Het zandgebied in de omgeving van Wagenberg, dat zich uitstrekt van Terheijden, via Wagenberg tot Made, vormt van oudsher het vestigingsgebied van de mens. De dorpen Made en Wagenberg zijn op een zandrug ontstaan, wat een strategische locatie bood voor bewoning. De Wagenstraat maakt deel uit van het zuidelijke zandgebied, dat een groot deel van Noord-Brabant beslaat.

De afwisseling van diverse vormen van grondgebruik en de aanwezigheid van bebouwingskernen zorgen voor een relatief kleinschalige en besloten structuur. In de bebouwing-slinten liggen agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en woningen dicht bij elkaar. Deze linten bevatten een grote variëteit aan woningen, waaronder boerderijen en gewone woningen. De erfstructuur varieert sterk afhankelijk van de ligging; minder kaarsrechte wegen betekenen vaak minder orde in de erfstructuren.

De oorspronkelijke strokenverkaveling, die kenmerkend was voor het veenlandschap, heeft grotendeels plaatsgemaakt voor een onregelmatige blokverkaveling na het afgraven van het veen tot op het onderliggende zand. Dit blokverkavelde landschap wordt voornamelijk gebruikt voor akkerbouw en veeteelt. De akkerpercelen in dit gebied zijn, in vergelijking met het zeekleigebied, kleinschaliger en meer ingesloten door beplanting.

De Wagenstraat en omgeving beschikken over een historisch en gevarieerd landschap. Hoewel de kleinschalige verkavelingen grotendeels verdwenen zijn draagt een mix van agrarische bedrijven en woonhuizen, houtwallen en de slotenstructuur bij aan het (half)besloten karakter van het gebied.



1900



1950



1990



Anno nu

Beeldkwaliteitsnormen voor landschappelijke verbetering

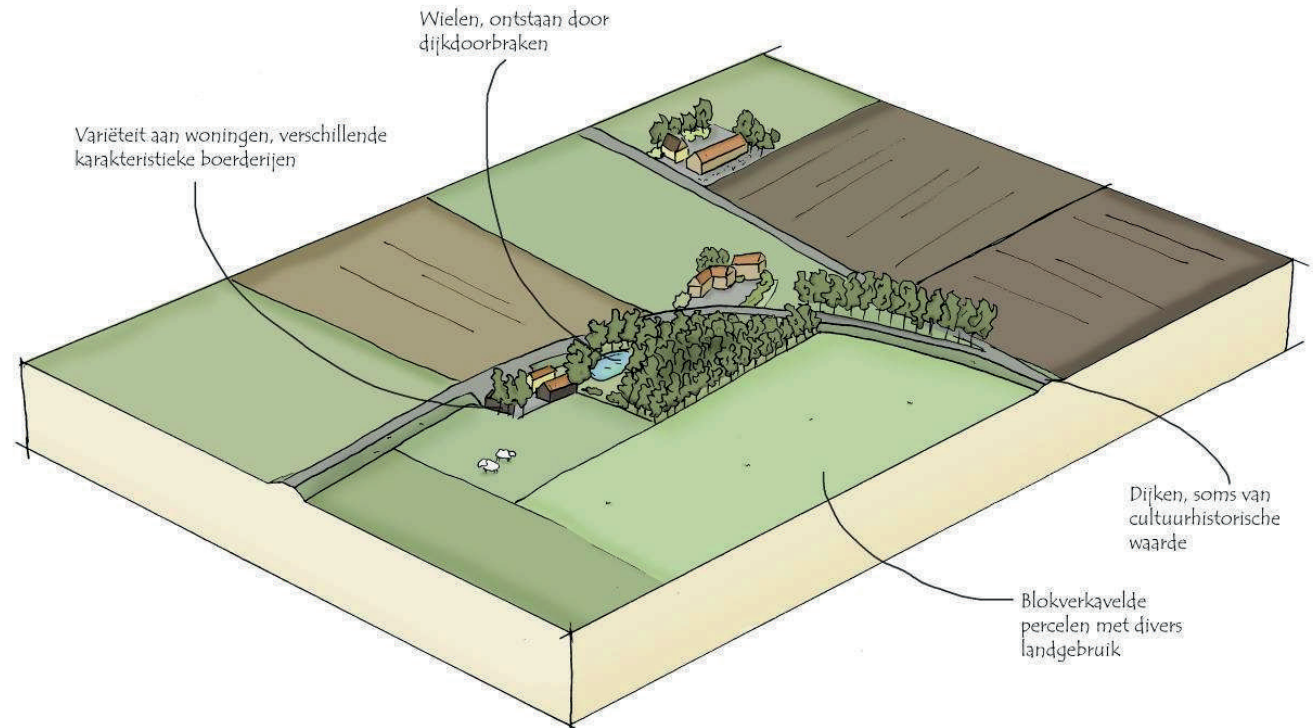
Erfbeplanting:

De inrichting van het landschap moet besloten zijn, rekening houdend met plaatselijke elementen. Erfgrenzen worden volledig ingeplant met een houtsingel, bosje of bomenrij, waarbij een klein deel onbeplant blijft voor de toegang tot agrarische percelen. Naast functionele verharde delen kunnen blokhagen, grasvlakken en vruchtbomen rond de woning worden ingezet om het algehele beeld te verzachten. Strategisch geplaatste boomgroepen of solitaire bomen kunnen het zicht op bedrijfsgebouwen en silo's verzachten.

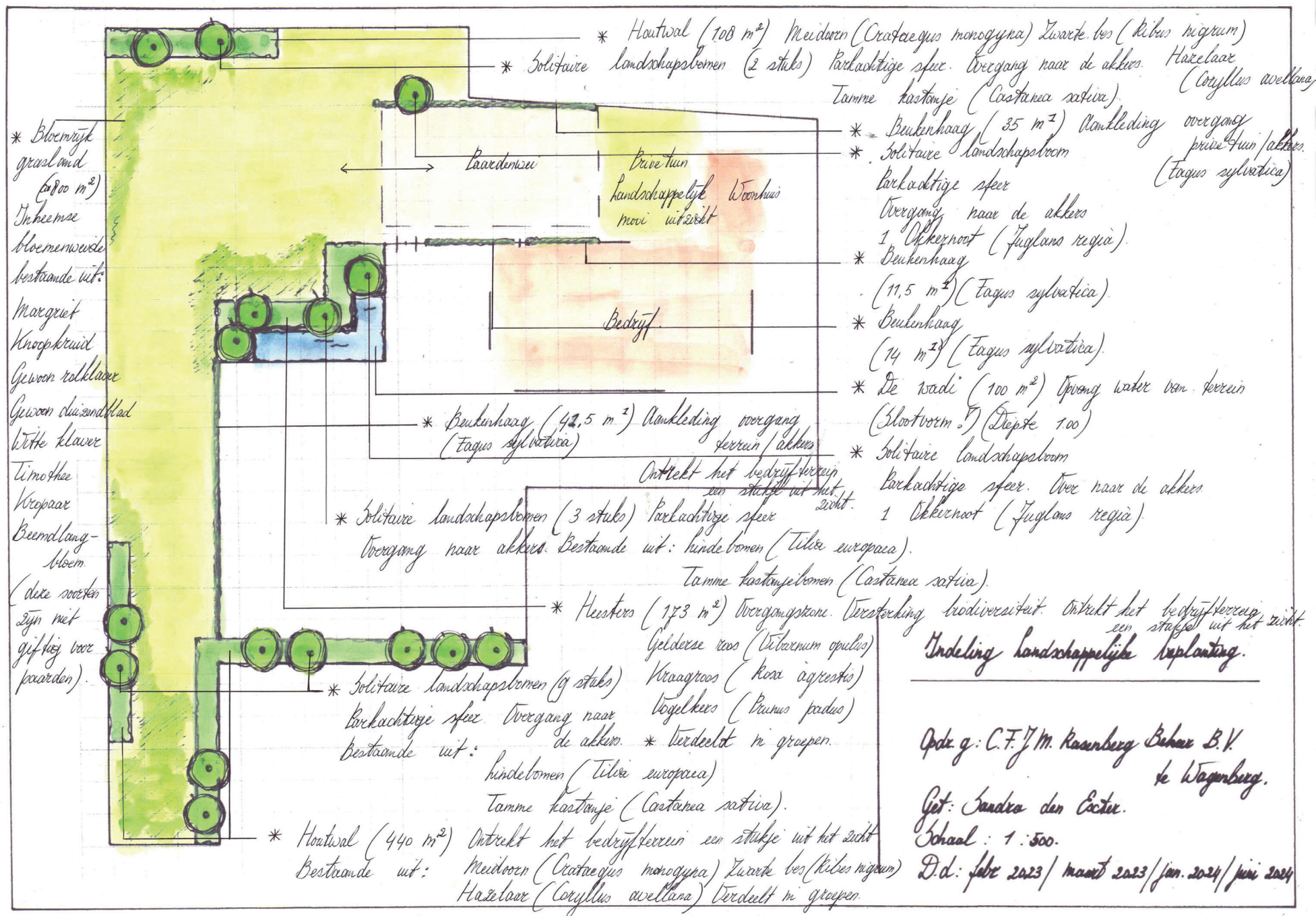
Bij de erfbeplanting worden landschappelijke beplantings-elementen en streekeigen soorten toegepast. Rond de woning is in de siertuin de toepassing van exoten mogelijk, waarbij de siertuin als zelfstandig element binnen het bouwvlak wordt omzoomd met hagen aan de woningzijde van de boerderij.

Vorm en Inrichting van het Erf:

De bouwvlakken hebben vaak een onregelmatige vorm die zich aanpast aan de situatie en bestaande landschapselementen in de directe omgeving. De woningen en woongedeelten zijn primair op de weg of in de richting van de weg gericht. Bedrijfsgebouwen liggen in principe in de tweede lijn, achter het hoofdgebouw of de achtergevelrooilijn.



Landschappelijk inpassingsplan



Berekening

Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap 20 juni 2024						
Investering aanleg en beheer landschapselementen						
landschapselement	Oppervlakte/ aantal	Kosten aanleg, norm per eenheid	Kosten aanleg	Kosten beheer per eenheid	Kosten beheer 6 jaar	Totaal
Bossingel (L3b)	721 m2 (64 planten per are: 461 planten)	€ 2,30/stuk	€ 1.060,3	€ 18.451,45/ha (cyclisch)	€ 1.330,35	€ 2.390,65
Knip- en scheerhaag (L7b)	102 m1 /510 planten	€ 2,30/stuk	€ 1.173,-	€ 6,91/meter (per jaar)	€ 704,82	€ 1.877,82
(Solitaire) bomen (L8a)	16	€ 90,22/stuk	€ 1.443,52	€ 31,86/stuk (per keer)	€ 509,76	€ 1.953,28
Kruidenrijk grasland (B4b)	Ca. 800 m2	€ 1.533,07/ha	€ 122,65	€ 2.868,94/ha (per keer)	€ 1.289,73	€ 1.412,38
Waterbergingsvoorziening (L15a)	100 m2 (100m3)	€ 6,66/m3	€ 666,-	€ 1.586,14/ha (per jaar)	€ 95,17	€ 761,17
Totaal landschapselementen						€ 8.395,3
Verplichte kwaliteitsverbetering						€ 22.431
Resterende bedrag naar gemeentelijk fonds						€ 14.035,7