

Notitie: **Landschappelijke analyse**
Locatie: Geersbroekseweg 14 te Ulvenhout (AC)

Gilze, 29-11-2023

Kenmerk: BK/21170.002

Landschappelijke inpassing

Voor de beoogde ontwikkeling aan de Geersbroekseweg 14 te Ulvenhout is een landschappelijke inpassing opgesteld, zie Afbeelding 1. Onderliggend aan deze inpassing is in samenwerking met de gemeente Alphen-Chaam een analyse opgesteld van verschillende elementen in de omgeving, welke meegenomen dienen te worden in de landschappelijke inpassing.

De gemeente Alphen-Chaam heeft een gebiedsanalyse en een advies opgesteld, welke samen met de analyse van Van Dun Advies is verwerkt in deze notitie. De notitie dient als grondslag voor het opgestelde landschappelijk inpassingsplan.

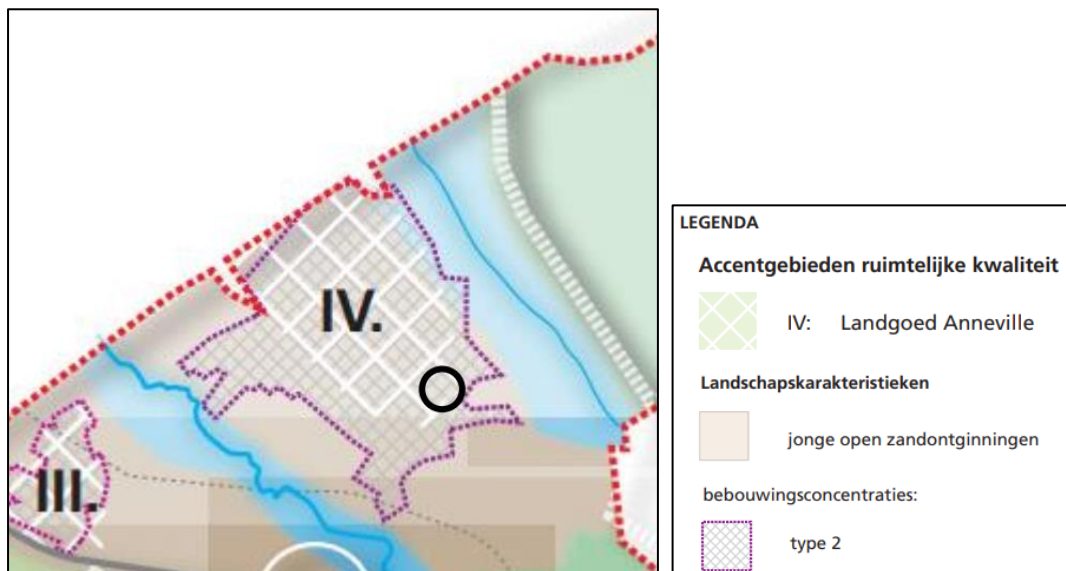


Afbeelding 1: Landschappelijke inpassing

Structuurvisie gemeente Alphen-Chaam

De gemeente Alphen-Chaam heeft haar structuurvisie vastgesteld op 27 februari 2014. Deze structuurvisie geeft thematisch en gebiedsgericht de hoofdlijnen, beleidskeuzen en vertrekpunten om de gewenste functioneel-programmatische-, kwalitatieve- en financiële regie te kunnen voeren. Belangrijkste hierbij is het vormen van een inspiratie- en afwegingskader gericht op het behoud en de versterking van de functionele en ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is gelegen binnen de landschapskarakteristiek 'jonge open zandontginningen' en binnen 'bebouwingsconcentratie type 2', zie Afbeelding 2. Bovendien is het plangebied gelegen binnen het accentgebied IV: Landgoed Anneville.



Afbeelding 2: Uitsnede kaart landschapstypen structuurvisie Alphen-Chaam (plangebied zwart omcirkeld)

Landschap

Ten aanzien van het landschap geldt vanuit de functionele regie als beleidsuitspraak dat de 'landschappelijk, visueel-ruimtelijke, cultuurhistorische identiteit en verscheidenheid dient te worden behouden en waar mogelijk versterkt'.

Het plangebied is gelegen in het landschapstype 'Jonge open zandontginningen'. Het karakter van jonge open zandontginningen is grootschalig, open, vergezichten, grote bedrijven, openheid, op specifieke plaatsen wegbeplanting (bijv. tussen twee eenheden), grotere bospercelen en strakke lijnen. De verkaveling is grootschalig en rationeel. Deze karakteristieken zijn ook veelal kenmerkend voor de Geersbroekseweg ong. te Ulvenhout. Het grote perceel heeft een open karakter en er zijn bomenrijen langs de kant van de weg. Het landschappelijk raamwerk zal worden versterkt en de woning zal worden ingepast. Naast de woonkavel wordt nog een vergezicht naar het achterliggende landschap behouden. Bovendien zal de ruime kavel na opname van de woonbestemming nog steeds grootschalig en rationeel verkaveld zijn. Het landschap zal derhalve niet worden aangetast met de beoogde ontwikkeling.

Zoals hiervoor omschreven is het plangebied gelegen binnen het accentgebied IV: Landgoed Anneville. Landgoed Anneville is een cultuurhistorisch waardevol gebied, die nog duidelijk als ruimtelijke eenheid herkenbaar is. Uit de structuurvisie blijkt dat de specifieke kenmerken van het landgoed behouden moeten worden. Het betreft hier vrij besloten landschappen met centrale bebouwing, waar zichtlijnen hierop kenmerkend zijn. Door de beslotenheid, wordt door de beplanting veel aan het oog onttrokken vanaf de (openbare) routes, maar juist door die zichtlijnen is het van belang dat ook aan passend kleur en materiaalgebruik en detaillering aandacht geschonken wordt. De landschappelijke inpassing op de locatie aan de Geersbroekseweg 14 te Ulvenhout zal een bijdrage leveren aan het cultuurhistorisch waardevol gebied ter plaatse. De specifieke kenmerken van het landgoed zullen behouden blijven door

het creëren van een strookvormige percelering. Daarnaast zal de onregelmatige blokpercelering, zoals aanwezig in de Geersbroek, terugkomen op de planlocatie. Naast het bestaande zandpad zal aan beide zijden een houtsingel worden aangeplant tot de achterzijde van het perceel, hierdoor komt de bekende strookvormige percelering uit de Geersbroek ook terug op de planlocatie. Dit zal bijdragen aan de versterking van de waarden, alsook de cultuurhistorische waarden, in de omgeving.

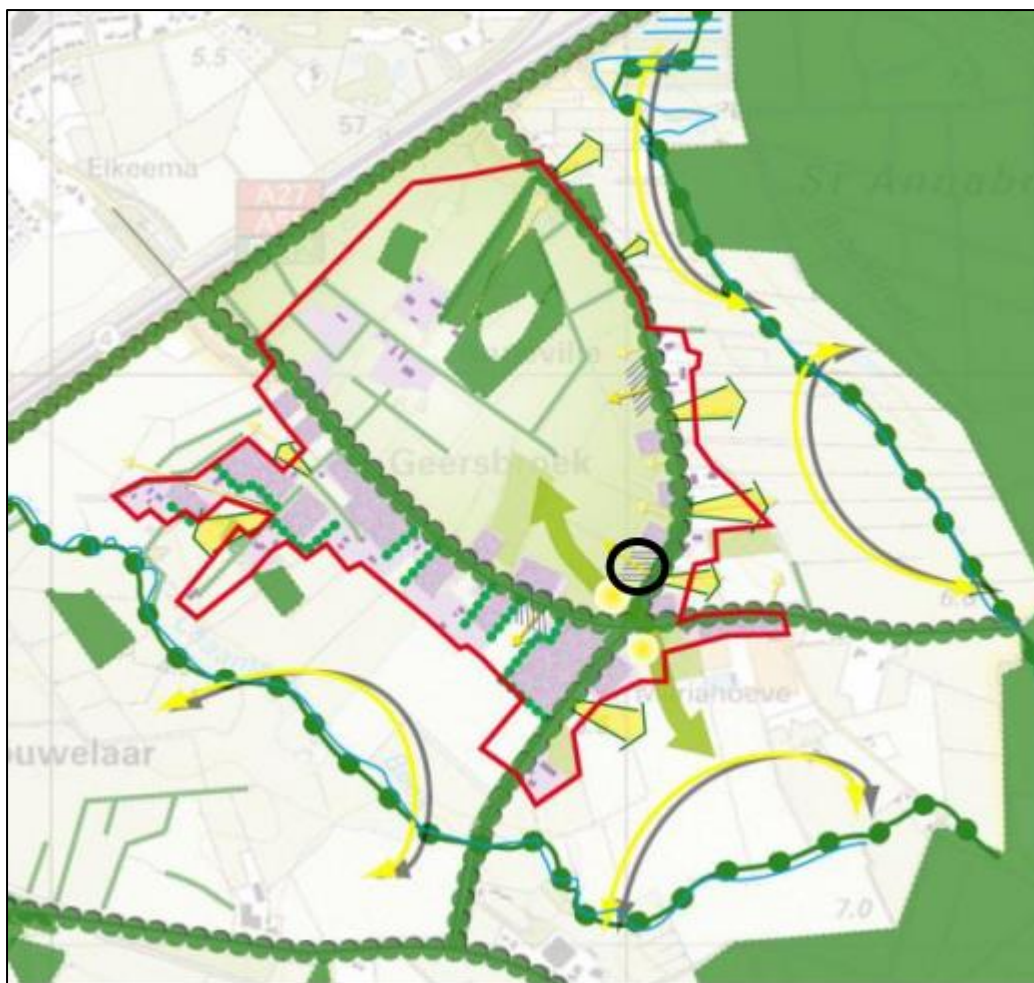
Wonen

Conform de structuurvisie behoort incidentele woningbouw tot de mogelijkheden in het buitengebied. Het toevoegen van een woning in het buitengebied is volgens de gemeentelijke structuurvisie mogelijk wanneer er gebruikt wordt gemaakt van de provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling, waarbij een woning gebouwd mag worden wanneer een intensieve veehouderij beëindigd wordt en de stallen worden gesloopt. Het is ook mogelijk tegen betaling (aan de Ontwikkelingsmaatschappij van de provincie) een recht te kopen voor het realiseren van een woning. Uit de gemeentelijke visie blijkt dat woningbouwinitiatieven in bebouwingscluster type 2 in principe afweegbaar zijn. Een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpassing is een vereiste. Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waardoor de woning landschappelijk in de omgeving wordt ingepast, zie Afbeelding 1. Omdat het plangebied is gelegen in een bebouwingscluster, is de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning passend binnen de ruimtelijke visie van de gemeente. Milieuwinst wordt behaald door de aankoop van een ruimte -voor-ruimte bouwtitel. Deze titel vertegenwoordigt in het verleden behaalde milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Voor de bebouwingsconcentratie 'Geersbroek' is een ruimtelijke visie opgesteld, die als bijlage bij de structuurvisie is opgenomen. De ruimtelijke visie voor de bebouwingsconcentratie Geersbroek is op Afbeelding 3 weergegeven. In de ruimtelijke visie zijn locaties aangewezen die in aanmerking komen voor nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen. Deze locatie is niet gemarkeerd als een desbetreffende zoeklocatie. Deze zoeklocaties zijn echter niet bindend, in het verleden heeft de gemeente Alphen-Chaam eerder afgeweken van de zoeklocaties, mits hier een goede motivering aan ten grondslag ligt.

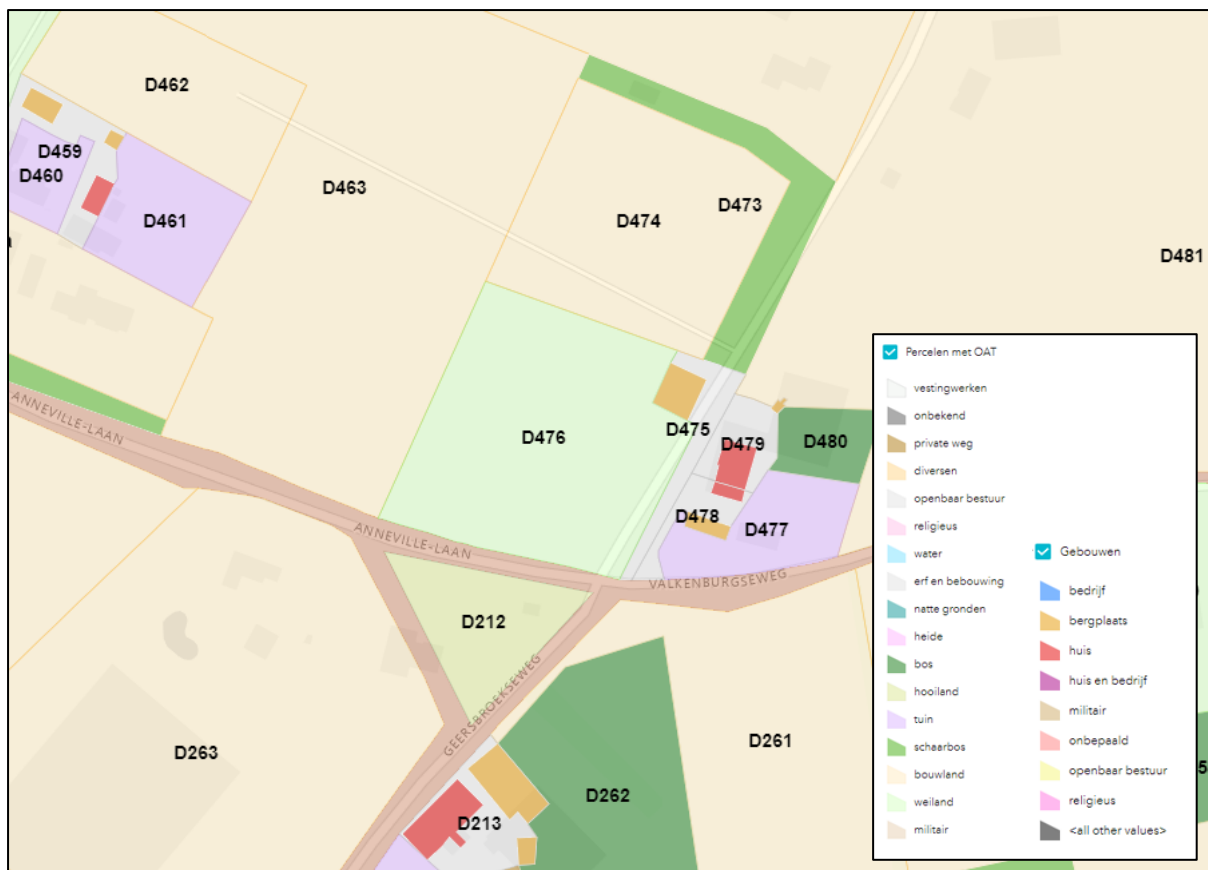
Voor de bebouwingsconcentratie 'Geersbroek' staat vermeld dat toevoeging van bebouwing door inbreiding toelaatbaar is, mits dit gepaard gaat met het verdwijnen van ongewenste bebouwing elders. Door de aankoop van een ruimte-voor-ruimte bouwtitel wordt voldaan aan het bijdragen van de sloop van ongewenste bebouwing elders. Ruimtelijke inpassing is volgens de ruimtelijke visie van groot belang. Bovendien dienen de specifieke kenmerken van het landgoed Anneville behouden blijven. Het landgoed betreft een vrij besloten landschap met centrale bebouwing, waar zichtlijnen hierop kenmerkend zijn. Door de beplanting wordt veel aan het oog onttrokken vanaf de (openbare) routes. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een besloten, maar van een open landschap. De landschappelijke inpassing zal aansluiten bij de beplanting in de omgeving. Bovendien zal naast de woonkavel een open zichtrelatie gehandhaafd blijven.

In de bebouwingsconcentratie bestaat nog ruimte voor nieuwe woningen, daarnaast zijn er mogelijkheden tot verdichting van de bebouwing en wordt het landschap niet aangetast.



Afbeelding 3: Ruimtelijke visie Geersbroek, plangebied zwart omcirkeld

Verder blijkt uit de kadastrale minuutplannen 1824 dat de planlocatie voorheen bestond uit het kadastrale nummer D476, zie Afbeelding 4. Zoals blijkt uit de kadastrale minuutkaart is er voorheen een gebouw aanwezig geweest op de planlocatie, ongeveer ter plaatse van de gewenste Ruimte-voor-Ruimtewoning. Ook uit de kaart uit topotijdreis blijkt dat het gebouw op de planlocatie in 1930 nog op dezelfde positie is gesitueerd. De bebouwing is voor het eerst op een kaart uit 1967 niet meer te zien, zie Afbeelding 5. Een Ruimte-voor-Ruimtewoning ter plaatse van de planlocatie is op grond van de historie passend op de planlocatie.



Afbeelding 4: Uitsnede kadastrale minuutplannen 1824, bron: gemeente Breda



Afbeelding 5: Uitsnede kaart topotijdreis 1930



Uitsnede kaart topotijdreis 1967

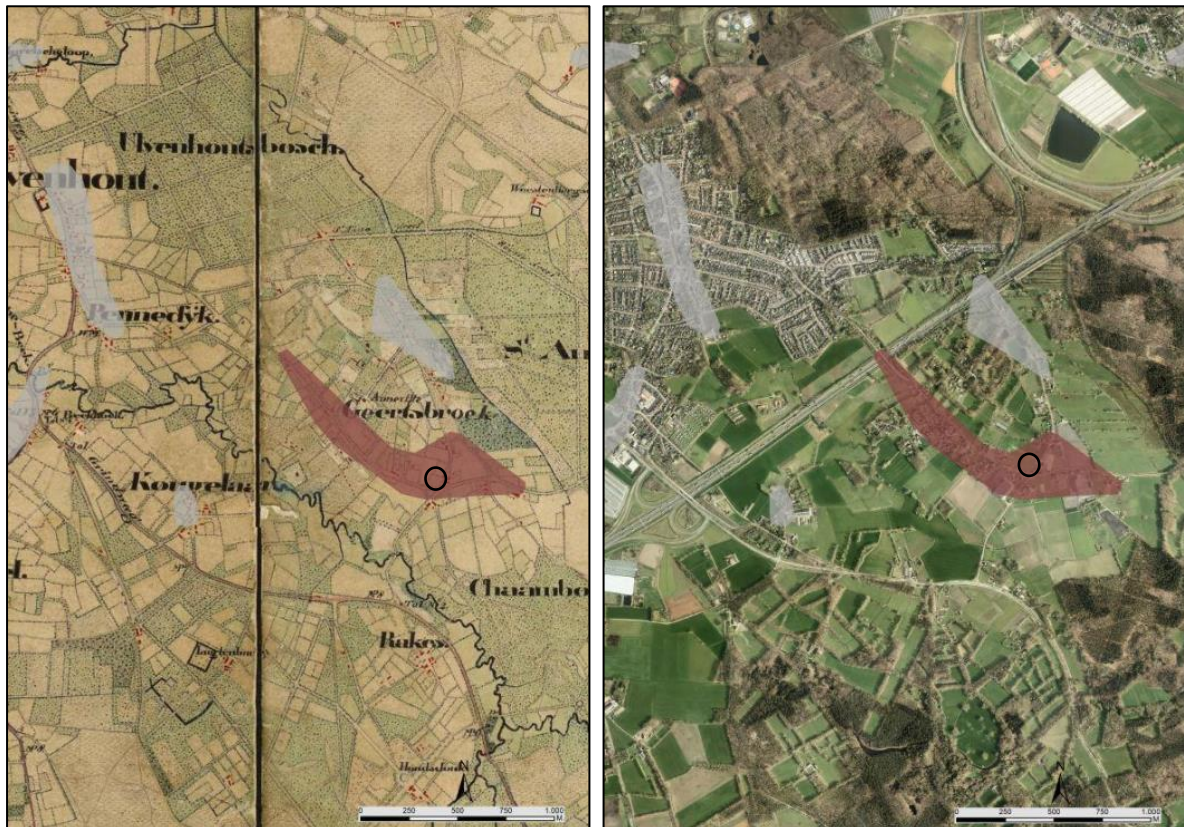
Geconcludeerd kan worden dat een ruimte-voor-ruimte woning op deze locatie aanvaardbaar is conform de structuurvisie van de gemeente Alphen-Chaam.

Cultuurhistorie

Het gehucht Geersbroek ligt voor het overgrote gedeelte in de gemeente Alphen-Chaam. Slechts het uiterste puntje ligt ten noorden van de A58 en ligt op Breda's grondgebied. Van oorsprong lag het gehucht in de gemeente Ginneken en Bavel. Het straatgehucht strekt zich voornamelijk uit langs de Annevillelaan en het gebied rond de kruising met de Geersbroekseweg en de Valkenburgseweg.

Geersbroek wordt voor het eerst genoemd in 1451 en dan aangeduid als 't Ghaersbroeck. Het achtervoegsel Broek is zeer algemeen en duidt op een laaggelegen, moerassig gebied. Geers zou afgeleid zijn van gras. Het zal hier om het gebied gaan waardoor de Broekloop stroomt. Een gekanaliseerd stroompje waarlangs in eerste instantie turf zal zijn gestoken. Het gehucht ligt op een hogere dekzandrug tussen de twee beekdalen. In het begin van de 19e eeuw bestond het uit 19 boerderijen of woonhuizen. Rond bijna elk woonhuis was wel een moestuin te vinden. Tussen het bouwland bevonden zich ook nog heidepercelen. Nog niet al het land was dus in cultuur gebracht.

Op Afbeelding 6 is het gehucht Geersbroek weergegeven op een militair-topografische kaart en op een luchtfoto. Hierop is te zien dat de planlocatie is gelegen in het gehucht.



Afbeelding 6: Gehucht Geersbroek weergegeven op de militair-topografische kaart van ca. 1850 en op een actuele luchtfoto, planlocatie zwart omcirkeld

Ruimtelijke analyse

De locatie en omgeving aan de Geersbroekseweg ong. bestaat uit een aantal ruimtelijke dragers. De locatie is gelegen aan de rand van het landgoed Anneville. Rondom het landgoed (dat bestaat uit 6 hectare grond) zijn verschillende bospercelen, lanen en singels aanwezig, welke gezamenlijk de 'groene kamers' vormgeven. Deze groene kamers (zie afbeelding 7) bestaan voornamelijk uit landbouwgronden en akkerlanden. De kamers en de inkaderingselementen zorgen voor verschillende besloten ruimtes met daarbij zichtlijnen richting het landgoed.



Afbeelding 7: Ruimtelijke dragers Geersbroekseweg en omgeving

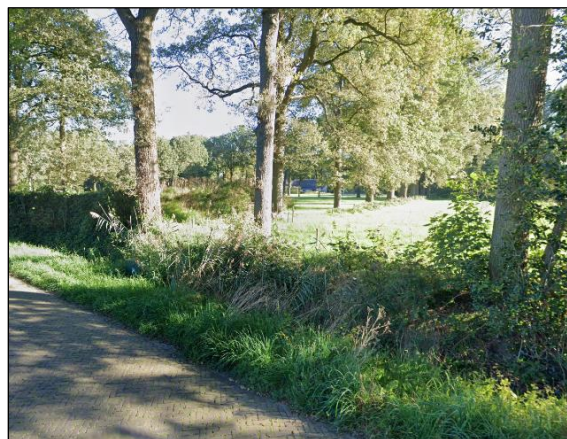
Belangrijke (landschappelijke) dragers van de locatie zijn als volgt:

- Relatie tot landgoed Anneville en de landschappelijke inrichting hiervan
- De verschillende bos- en struweelsingels in de omgeving
- De 'Groene kamers' en bijbehorende zichtlijnen

De beoogde ruimte-voor-ruimtewoning dient voor op het perceel gepositioneerd te worden. Hiermee staat deze in lijn met de al bestaande bebouwing aan de Geersbroekseweg. Het beoogde perceel dient omkaderd te worden met een houtsingel. Dit sluit aan op de bestaande groene dragers uit de omgeving en vormt daardoor ook een nieuwe 'groene kamer'. Deze houtsingel wordt parallel gerealiseerd aan de landbouwweg, al bestaand op het perceel. Hierbij is het mogelijk om de zuidzijde van deze weg op een zelfde manier in te richten om de landschappelijke dragers extra aan te sterken.



Afbeelding 8: Bestaande structuren



Afbeelding 9: Landgoed Anneville

Ruimtelijke dragers

De beoogde woning aan de Geersbroekseweg dient zichtbaar te zijn vanaf de straat. Deze wordt aan de voorzijde begeleid met een knip- en scheerhaag, zoals gebruikelijk in het buitengebied. Aan de achterzijde wordt een vergelijkbare haag aangeplant om de grens van het perceel aan te duiden. Hierdoor ontstaat er in combinatie met de beoogde houtsingel een nieuwe 'groene kamer'. Deze staat door de beoogde hagen los van het beoogde perceel.

De beoogde houtsingel is deels aangeplant en dient geïntensiveerd te worden, waardoor een volwaardige, brede groenstrook/struweelhaag ontstaat. Hierdoor krijgt deze ruimte een ecologische waarde, wat bijdraagt aan de biodiversiteit. Het struweel dient ingericht te worden met inheemse soorten, welke bijdragen aan flora & fauna van het gebied. Deze dient tenminste 5 meter breed te zijn. Mede hierdoor wordt het beoogde bijgebouw aan de achterzijde ingepast.

Einde notitie.