

Landschappelijke inpassing
Van Lierpark
Loon op Zand

augustus 2021

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

JB JANSEN
BOUWONTWIKKELING

Inleiding

Opgave

Om de dorpen in de gemeente Loon op Zand vitaal en leefbaar te houden, is een evenwichtige bevolkingsopbouw van groot belang. Nieuwe woningbouwontwikkelingen zijn een belangrijk middel om dit te bereiken. De gemeente streeft naar een gevarieerde woningvoorraad waar ruimte is voor diverse leeftijds-, huishoudens- en inkomensgroepen. Het accent ligt hierbij op vernieuwing van binnenuit, op 'inbreiding' (in bestaand bebouwd gebied) in plaats van op uitbreiding.

Om de huidige grote woonbehoefte binnen de kern Loon op Zand op te vangen en de bestaande minder passende bedrijfsactiviteiten aan de zuidzijde van de kern te beëindigen, wordt de voormalige (leder)fabriekslocatie van Van Lier - aan de zuidwestzijde van de kern - getransformeerd tot een nieuw en aantrekkelijk woongebied. Tevens wordt de agrarische bedrijfslocatie (paardenhouderij Van den Bijgaart) aan de Klokkenlaan 30-32 toegevoegd aan het woongebied en gesaneerd. Dit laatste is noodzakelijk omdat daarmee de bijbehorende geurcontour, die anders een belemmering zou zijn voor de nieuwe woningen, komt te vervallen.



Huidig bestemmingsplan

- *Oorspronkelijk plangebied Van Lierpark*
- *Gronden Van den Bijgaart (percelen 2073, 4722, 4723 en 4200)*
- *Bedrijfsbestemming*
- *Agrarische bestemming - paardenhouderij*

Inleiding

Om te komen tot een passende stedenbouwkundige invulling is het noodzakelijk om deels ook gronden mee te nemen die binnen de provinciale ‘groenblauwe mantel’, buiten het ‘bestaand stedelijk gebied’, gelegen zijn. Op navolgende afbeelding is te zien welk deel van het plangebied dit betreft.

Het transformeren van (voormalige) bedrijfslocaties binnen de bebouwde kom naar nieuwe woonlocaties is een trend die al langer bezig is. Zeker ook ten zuiden van het historische lint Bergstraat - Oranjeplein - Kloosterstraat. Anno 2021 resteren in Loon op Zand, buiten het plangebied, eigenlijk alleen nog de lederfabriek Gebr. Van Esch aan de Bergstraat en een transportbedrijf aan de Klokkenlaan 9. Het ligt in de lijn der verwachting dat binnen het komende decennium ook deze laatste Lederfabriek, direct ten westen van het plangebied, zijn activiteiten zal beëindigen en woningbouw nog verder in westelijke richting uitgebreid kan plaatsvinden.

De huidige contour van het bestaand stedelijk gebied uit de Interim Omgevingsverordening van de provincie is niet gerelateerd aan bestaande kadastrale eigendomsgrenzen en lijkt daarmee redelijk willekeurig begrensd. Door nu in deze zuidwestelijke kernrandzone te kiezen voor een duidelijk nieuwe grens voor het stedelijk gebied aan de zuidwestzijde van de kern wordt de kern aan deze zijde op duurzame wijze afgerond.

De locatie waarop het meest zuidwestelijke deel van het nieuwe woongebied wordt gerealiseerd, maakt onderdeel uit van de zuidwestelijke kernrandzone van Loon op Zand. Dit deel van het plangebied was grotendeels in gebruik als paardenwei c.q. paardenbak bij de voormalige paardenhouderij en betreft een overgangszone tussen het stedelijk gebied en het landelijk gebied; deze uitbreiding van de kern Loon op Zand ligt ingeklemd tussen:

- de bedrijfsbebouwing van de bestaande lederfabriek Gebr. Van Esch aan de Bergstraat die ook deels buiten het ‘bestaand stedelijk gebied’ is gelegen en dus verder de ‘groenblauwe mantel’ in steekt;
- de twee bestaande voormalige bedrijfswoningen aan de Klokkenlaan 30 en 32, met direct ten westen daarvan de beoogde nieuwe kleinschalige paardenstal.

Met de beoogde landschappelijke inpassing rondom de twee voormalige bedrijfswoningen en de nieuwe, kleinschalige paardenstal, worden de achterkanten van de nieuwe woonpercelen aan de westzijde het plangebied afgeschermd. Een stevig groen kader vormt de buffer tussen de woningbouwlocatie en het meer landelijke gebied ten zuiden.



Provinciale groenblauwe mantel en het plangebied

Om de landschappelijke inpassing te borgen, wordt het volgende voorgesteld:
Aan artikel 6 ‘Algemene gebruiksregels’ wordt in lid 6.1 ‘Strijdig gebruik’ de volgende bepaling toegevoegd:

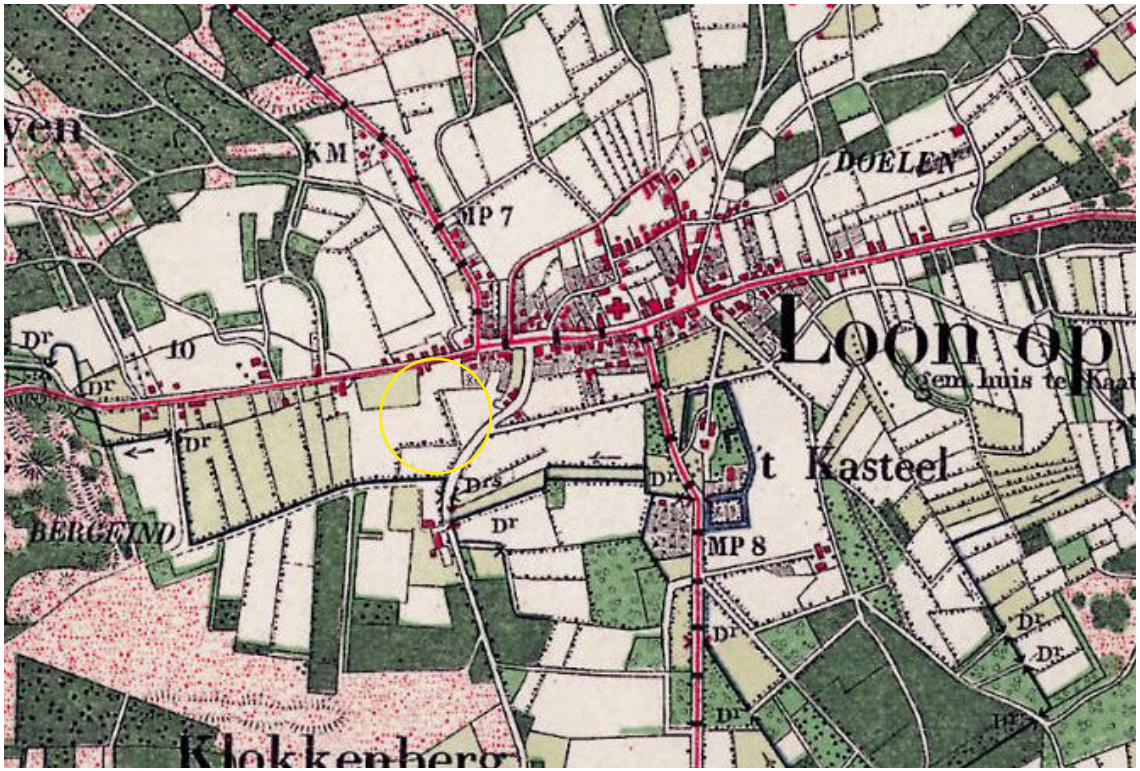
> f. tot een met het plan strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruiken van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen Landschappelijk Inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

Tevens wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de ‘Algemene gebruiksregels’ danwel de ‘Algemene afwijkingsregels’:
Afwijken van de gebruiksregels landschapsmaatregelen
Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de in lid 6.1 opgenomen verplichting tot de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen Landschappelijk Inpassingsplan indien een gelijkwaardige maatregel wordt getroffen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

In onderhavige document is de visie op de landschappelijke inpassing die benodigd is in het kader van de Interim Omgevingsverordening nader uitgewerkt.

Inleiding

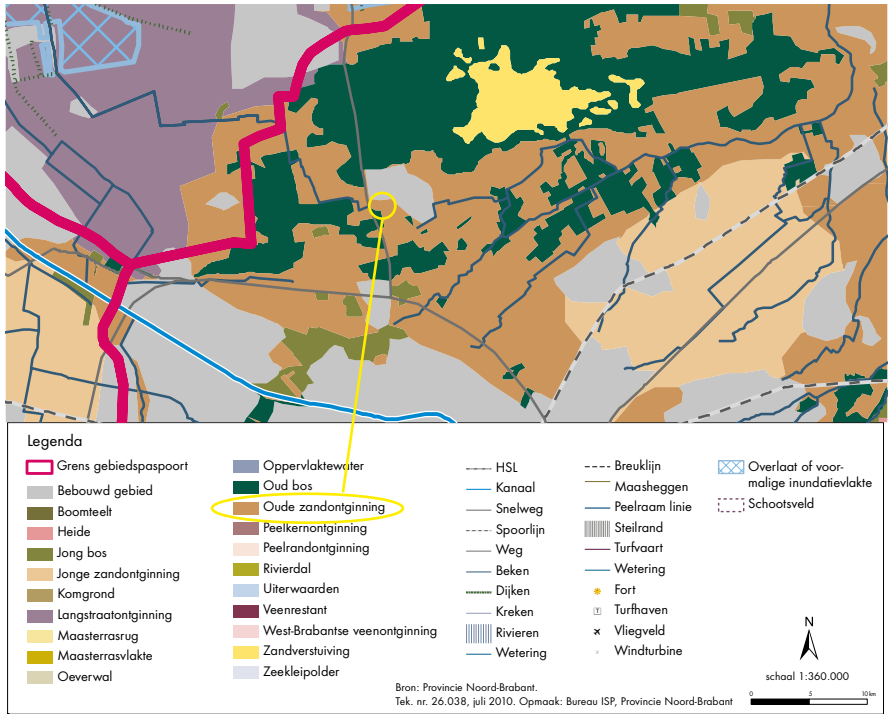
Historische context



Loon op Zand is duidelijk herkenbaar als lintdorp. De kavels ten zuiden van de Bergstraat lopen door tot aan het Vrijerslaantje en de watergang ten westen van het kasteel. (1930)
In geel de locatie van het plangebied tussen Bergstraat en watergang.

Inleiding

Gebiedspaspoort provincie Noord-Brabant



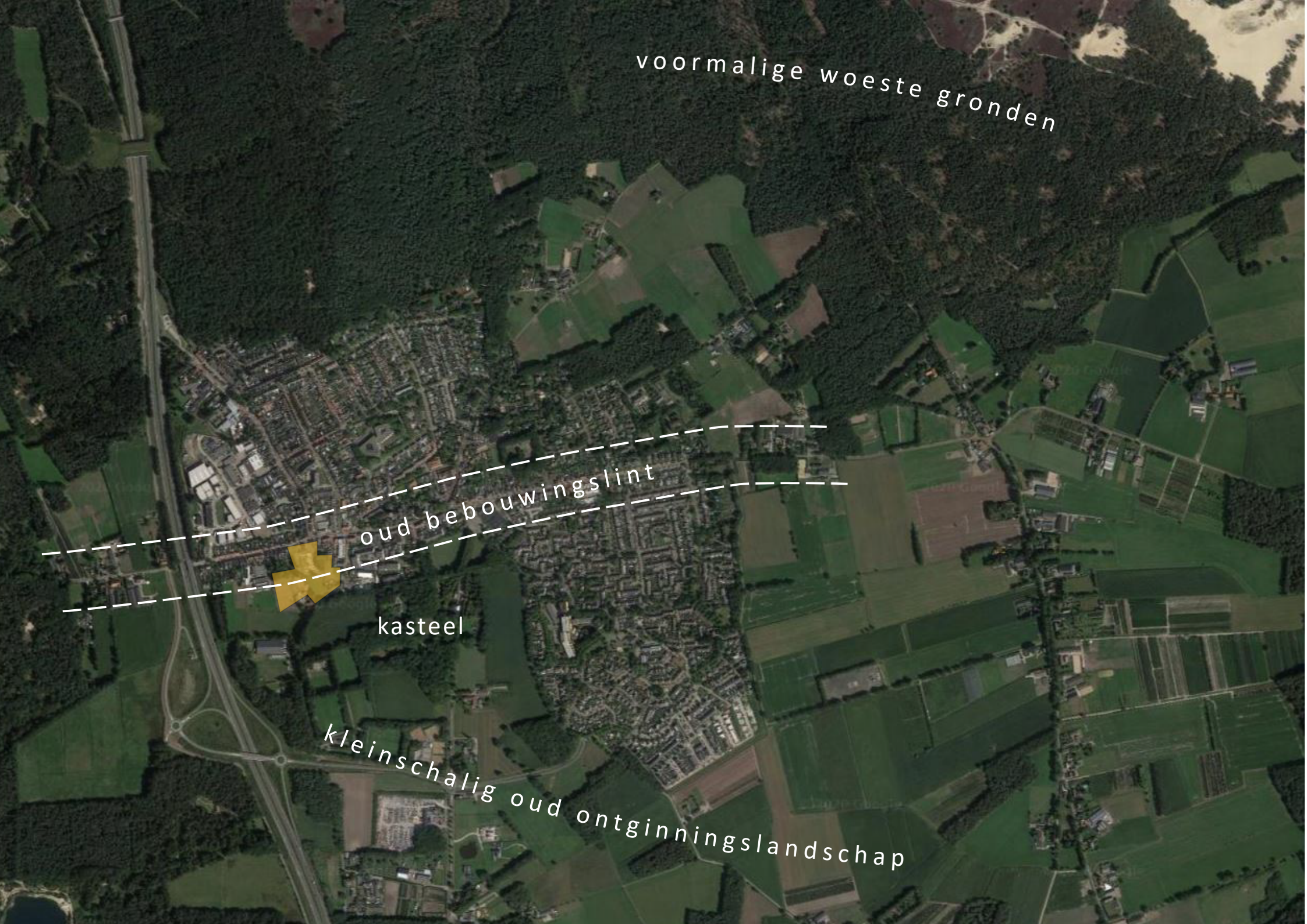
Loon op Zand ligt op de flank van oude bosgebieden (voormalige woeste gronden) aan de noordkant en het kleinschalige landschap van oude ontginningen aan de zuidkant.

Het gebied valt binnen het Gebiedspaspoort Meierij.
Relevante ambities uit Gebiedspaspoorten - hfst. 10.2 Ambitie Meierij (pagina 60) voor het plangebied zijn:

1. Het karakter van de Meierij als groen hart van Brabant versterken. Dit kan door:
    a. mogelijkheden te bieden voor menging van functies in buitengebied en verbreding van de landbouw. De ontwikkeling van dorpen, steden en de intensieve landbouw (o.a. boomteelt en intensieve veehouderij) vindt plaats in samenhang met het versterken van landschapselementen die bijdragen aan de biodiversiteit en het groene, kleinschalige karakter van de Meierij: zoals poelen, houtwallen, open graslanden, bomenlanen en onverharde wegen;

3. In te zetten op behoud van de fijnmazigheid van de oude ontginningen door meer aandacht voor groen ondernemerschap bij agrariërs gericht op recreatie, zorg, educatie en natuurontwikkeling en door mogelijkheden te bieden voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen en andere vormen van wonen, groene dorpsranden.

7. Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van poelen en kleine wateren, waterlopen, kleinschalig besloten landschap, open weide- en akkergebieden en het halfopen landschap met bomenrijen goede indicatoren zijn.


voormalige woeste gronden
oud bebouwingslint
kasteel
kleinschalig oud ontginningslandschap

Relatie bebouwing en landschap



De noordrand van Loon op Zand grenst overwegend aan bosgebieden.
De bebouwingsrand aan de zuidkant is fijnmaziger; landbouwgrond en bosgebied wisselen elkaar af.

Ten noorden en westen van het kasteel ontstaat door doorlopende groenstroken en bosschages een koppeling tussen bebouwing en buitengebied.

In het plangebied ontbreekt deze relatie tussen opgaande beplanting en (lint)bebouwing.

Door de voorgestelde ontwikkeling ontstaat een kans om een verbinding tussen (lint)bebouwing en buitengebied te maken. Daarnaast zorgt beplanting aan de west- en zuidzijde voor minder zicht op de bebouwing vanuit het buitengebied.

Visie
Landschappelijke inpassing

Basis voor de visie is een doorgaande, groene ruimte tussen de lintbebouwing (Bergstraat) en het landschap (Vrijerslaantje) als ruimtelijke en functionele verbinding.
Vanuit de centrale ruimte binnen het plangebied worden meerdere groene verbindingen met de omgeving gemaakt.

Daarnaast wordt opgaande beplanting toegevoegd om de nieuwe bebouwing landschappelijk in te passen. Een stevig groen kader vormt de buffer tussen de woningbouwlocatie en het meer landelijke gebied ten zuiden. Naar het noordwesten kan de landschappelijke inpassing minder stevig zijn, omdat daar deels op de aangrenzende lintbebouwing wordt aangesloten.

Door beplanting langs de Klokkenlaan toe te voegen ontstaat een directe koppeling tussen (lint)bebouwing en het landschap. Bijkomend positief effect is dat de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Bergstraat vanaf de Klokkenlaan minder zichtbaar is.

Visie


Bergstraat
Ruimtelijke en functionele verbinding tussen lint en landschap
'Vrijerslaantje'
Klokkenlaan
Toevoegen beplanting zorgt voor minder zicht op de (nieuwe) bebouwing

Verkavelings- en inrichtingsschets



Landschappelijke inpassing randzone

De zuidwestelijke rand van het plangebied grenst overwegend aan open landschap, daarom is hier een goede inpassing van de randen belangrijk.

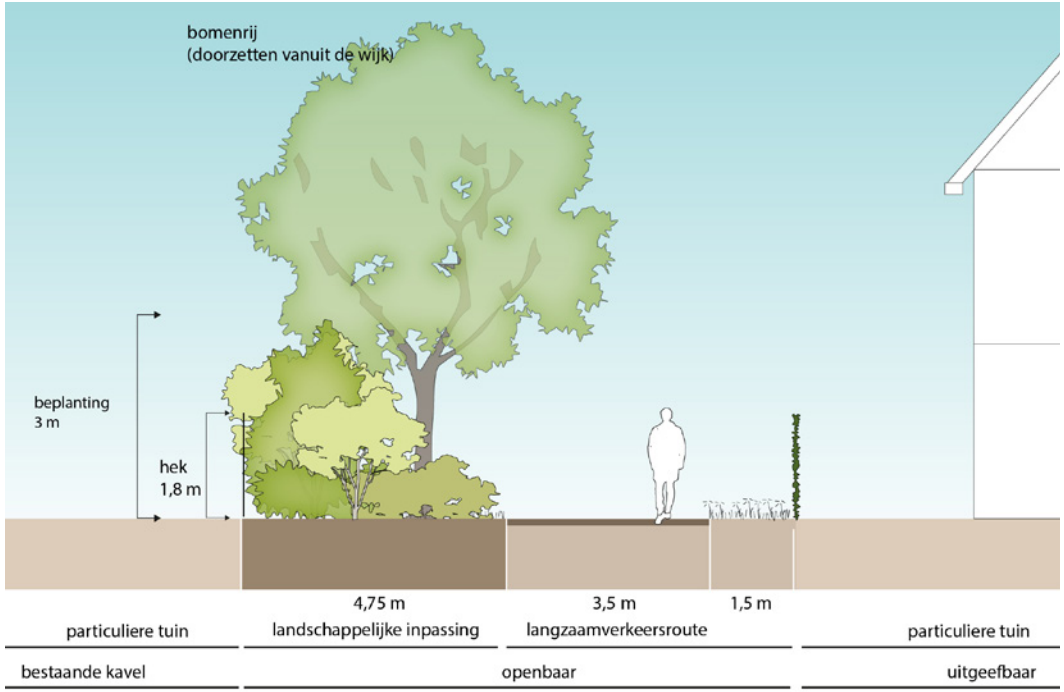
Toelichting

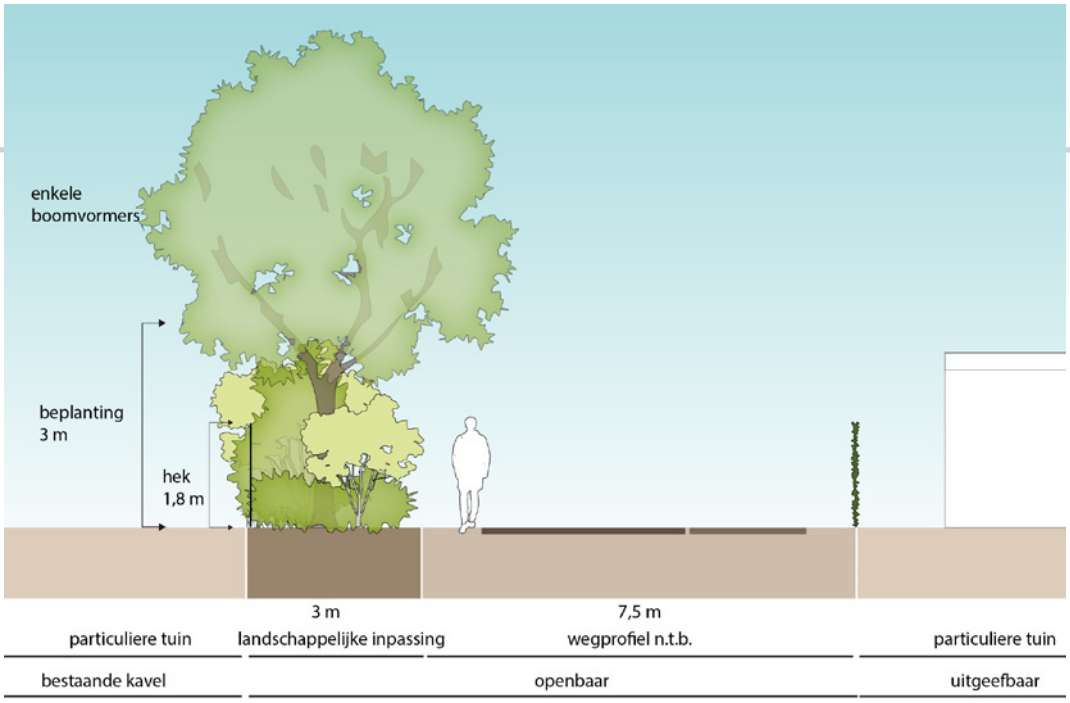
Aan de zuidkant worden enkele solitaire bomen toegevoegd. Deze bomen zorgen voor een groen beeld vanaf de weg en een landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing. Langs de Klokkenlaan wordt de aanwezige beplanting aangevuld met een bomenrij van zomereik. Ten zuiden van de nieuw te bouwen paardenstal worden een aantal solitaire bomen toegevoegd (Gewone es).

Profiel A

De langzaamverkeersroute verbindt het plangebied met de Klokkenlaan/ Vrijerslaantje. Langs de route wordt een groenstrook met bomenrij vanuit de wijk doorgetrokken (soorten n.t.b.). Om het perceel Klokkenlaan 30/32 heen (met gewijzigde begrenzing) wordt een beplantingsstrook van 3 m breed met een struweelhaag geplant.

Voor de beschrijving van de struweelhaag, zie pagina 13.



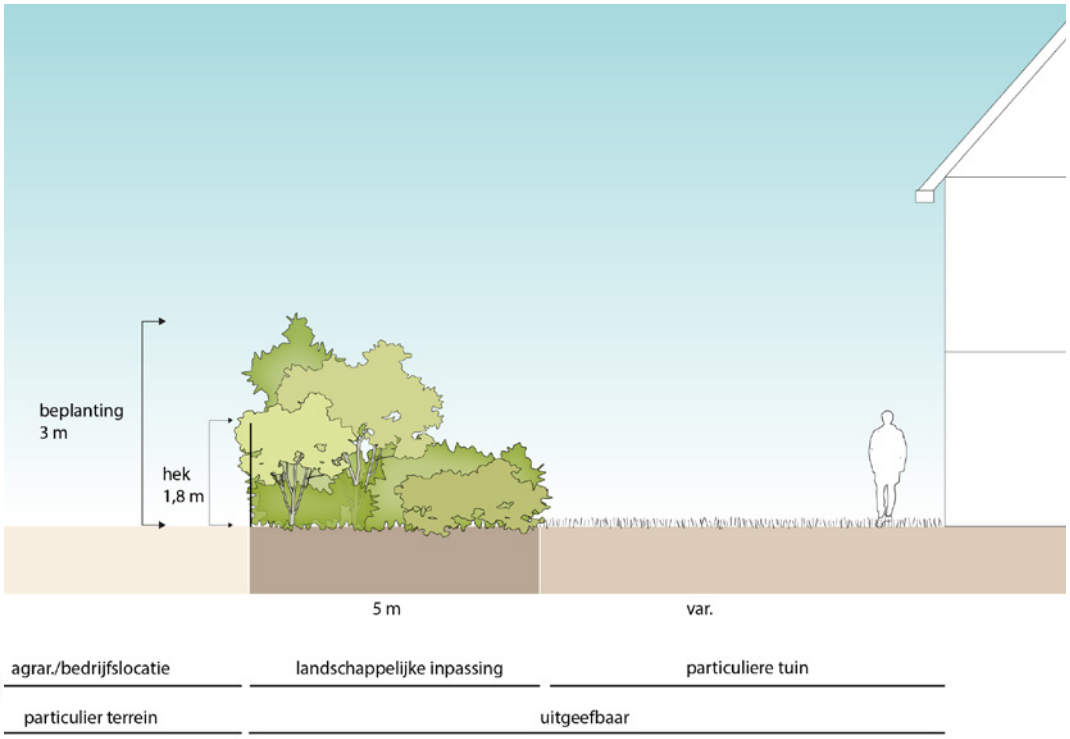


Profiel B

Aan de noordzijde van het perceel Klokkenlaan 30/32 wordt de struweelhaag doorgetrokken. De struweelhaag ligt hier tussen de openbare weg en de nieuw te bouwen paardenstal. Voor de landschappelijke inpassing van de stal en een groen beeld vanuit de nieuw te bouwen woningen worden hier ook boomvormers in de struweelhaag geplant. Langs de openbare weg is de beplantingsstrook 3 m breed. In de zuidwestelijke hoek is de beplantingsstrook 10,5 m breed.

Boomvormers:
Soorten: Zomereik, Gewone Es, Zoete kers.
Aan te planten maat: 10-12 cm

Voor de beschrijving van de struweelhaag, zie pagina 13.



Profiel C

Aan de westzijde grenst het plangebied aan een bestaand bedrijf en een agrarisch perceel. Omdat het zicht vanaf het openbaar gebied hier minimaal is wordt volstaan met een struweelhaag van 5 m breed langs de achtergrens van de particuliere percelen. Voor de struweelhaag wordt een instandhoudingsverplichting opgenomen.

Voor de beschrijving van de struweelhaag, zie pagina 13.

Struweelhaag

De struweelhaag heeft een beoogde uiteindelijke groeihoogte van 3 m bestaand uit struikvormers. De toe te passen beplanting bestaat uit gebiedseigen soorten, waaronder ook groenblijvende soorten.

Voorbeeldsoorten:
Hazelaar, Hulst, Lijsterbes, Meidoorn, Sleedoorn, Vlier, Gelderse Roos.

Aan te planten maat:

- 80 % beplanting: 50 - 80 cm
- 20 % beplanting: 150 - 175 cm

Onderlinge plantafstand:
1 m in driehoeksverband

Het beheer zal er op zijn gericht om een uiteindelijke groeihoogte van minimaal 3 meter in stand te houden.


Hazelaar


Hulst


Lijsterbes


Meidoorn


Sleedoorn


Vlier


Gelderse Roos