



► LANDSCHAPSVISIE ZUNDERT



Inhoudsopgave

1 - Inleiding	5
2 - Landschap	7
3 - Beleid	9
4 - Verwachte verandering	11
5 - Landschapsvisie	15
Colofon	35



1 - Inleiding

De gemeente Zundert heeft een fraai en afwisselend buitengebied. Kleinschalige landschappen wisselen af met grote open gebieden. Dan weer is het landschap besloten, even verder kijk je kilometers ver weg. De dooradering met beekdalen zorgt voor markante hoogteverschillen. Langs de westgrens ligt een band met bijzondere landgoederen als Wallsteyn, De Oude Buisse Heide en De Moeren. In het zuiden ligt natuurgebied De Matjens en tegen de oostgrens De Krochten en Lange Gooren. Van Rijsbergen tot voorbij Achtmaal is de boomteelt een belangrijke vorm van grondgebruik. Dit geeft het Zundertse landschap een unieke aanblik.

De boomteeltsector is van groot belang voor de economie van Zundert, maar ook voor de export van Nederland. Om boomteelt nog steviger op de kaart te zetten hebben de Zundertse boomteeltsector, overheden en organisaties de handen ineen geslagen en Treeport gevormd. De ambitie is om het meest toonaangevende boomteeltontwikkelingsgebied in Europa te worden. Dat kan alleen als de boomteelt de ruimte krijgt, wat betekent dat het landschap van Zundert de komende jaren flink gaat veranderen.

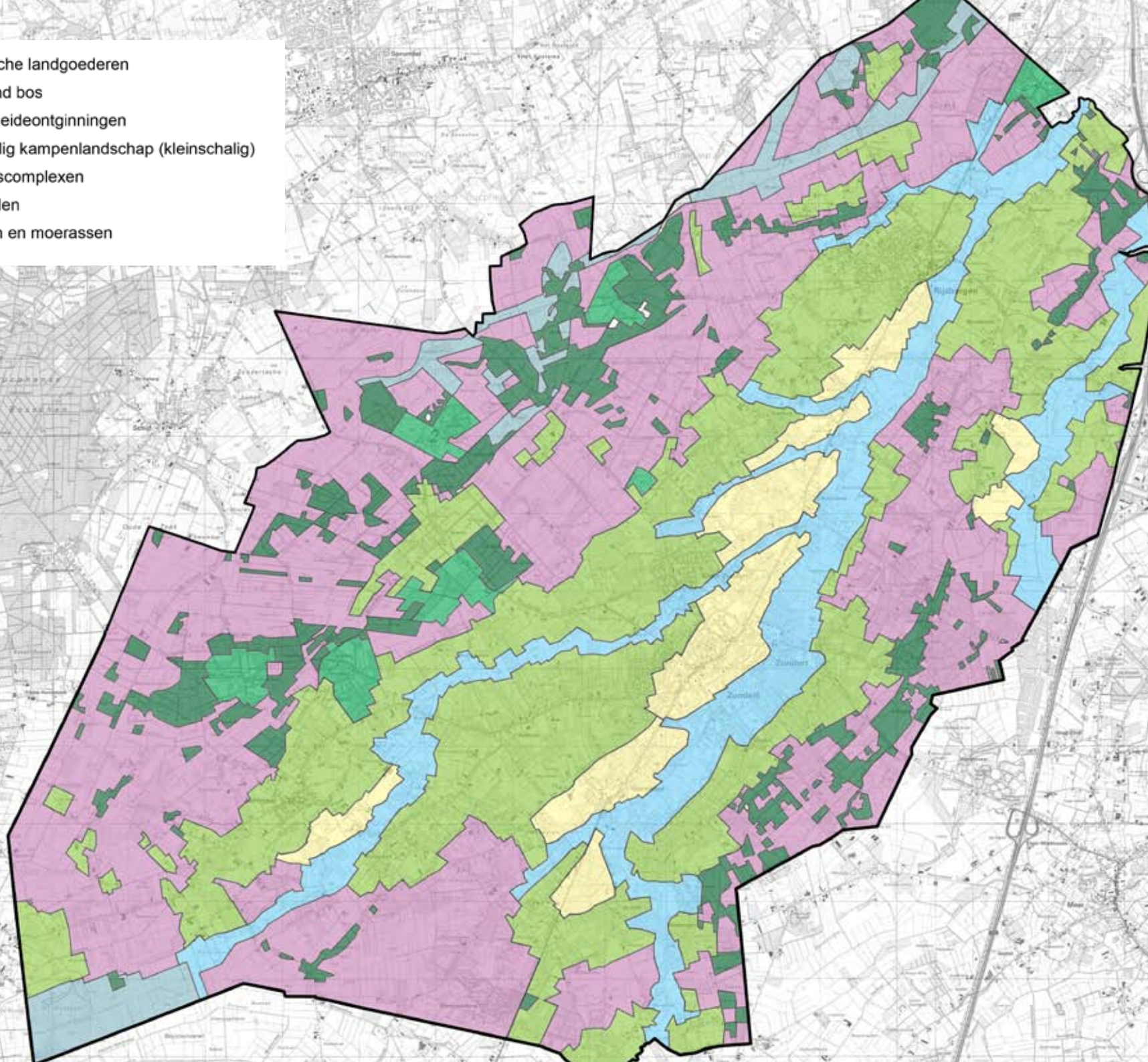
Sinds 1997 zijn delen van het buitengebied aangeduid als boomteeltontwikkelingsgebied (BOG). Met deze bestemming schept de gemeente mogelijkheden en voorwaarden voor ondernemers om hun bedrijf uit te breiden. In de

Ontwikkelingsvisie Boomteeltontwikkelingsgebied Zundert (2009) is aangegeven op welke wijze de gemeente de komende jaren een impuls wil geven aan de boomteeltsector. Hierin zijn, in navolging van het provinciale beleid, naast het BOG delen van het buitengebied aangewezen als AHS+ om ook hier mogelijkheden te scheppen voor het ontwikkelen van boomteelt. Momenteel wordt er een nieuw bestemmingsplan buitengebied opgesteld waarin ook de bestemmingen BOG en AHS+ worden vastgelegd. Ter onderbouwing van de besluitvorming hierover wordt een MER opgesteld.

In deze voorliggende landschapsvisie geeft de gemeente aan welke richting zij de komende jaren op wenst te gaan met haar landschap. De landschapsvisie bestaat uit een streefbeeld van het landschap voor verschillende deelgebieden en uit aanbevelingen voor de inrichting, investering en inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Vanwege het grote belang van boomteelt in de gemeente en de gevolgen hiervan voor het landschap, wordt binnen de landschapsvisie specifiek en integraal aandacht besteed aan het inpassen van de boomteelt.

Het doel van deze landschapsvisie is dat de gemeente vanuit één gedachtegoed toekomstige initiatieven kan ontwikkelen en toetsen. Bovendien kunnen met behulp van de landschapsvisie de alternatieven uit het MER worden beoordeeld op hun effecten op het landschap.

- Historische landgoederen
- Bestaand bos
- Jonge heideontginningen
- Voormalig kampenlandschap (kleinschalig)
- Oude escomplexen
- Beekdalen
- Broeken en moerassen



2 - Landschap

Het landschap in de gemeente Zundert is sinds de 19^{de} eeuw sterk veranderd. Toch kent het op een hoog schaalniveau nog altijd een heldere structuur van verschillende landschapstypen. Langs de west- en oostflank van de gemeente, op de hoogste gronden liggen bossen, natuurgebieden en landgoederen. Midden tussen beide flanken, heel opvallend door het sterke reliëf, ligt het dal van de Aa of Weerij dat vooral vanaf de zuidwestzijde door tal van zijbeken (Schrobbe, Kleine Beek, Raamloop, Goudbergsche Leij en Bijloop) wordt gevoed. Langs de westkant van het dal van de Aa of Weerij ligt een band met oude bouwlanden (essen). Daarlangs oude kavelontginningen en verder naar het oosten en westen jonge veen- en heideontginningen.

De natuurlijke ondergrond rond Rijsbergen en Zundert kende van oorsprong grote verschillen in hoogteligging, waterhuishouding en bodemgesteldheid. De landschapstypen die voorkomen in de gemeente Zundert (beekdalen, oude bouwlanden, kavelontginningen, jonge veen en heideontginningen en bossen en landgoederen) zijn ontstaan als gevolg van de manier waarop mensen deze natuurlijke eigenschappen naar hun hand hebben gezet om het gebied te exploiteren. Daarmee hangt het voorkomen van elk landschapstype samen met de van oorsprong aanwezige eigenschappen van de ondergrond. In het verleden had elk landschapstype ook een heel eigen, herkenbaar uiterlijk, wat verband hield met hoe het voor het gebruik was ingericht. Zo is op de topografische kaart van 1900 te zien dat de kavelontginningen zeer kleinschalig en besloten waren doordat vrijwel alle kavelgrenzen waren beplant. Ze werden gebruikt als akkerland. Ook de beekdalen kende zo'n kleinschalige met beplanting afgezette

verkaveling. Hier was het grondgebruik echter grasland. De bouwlanden waren daarentegen veel opener.

Een blik op een oude kaart van voor 1900 en één van rond 1960 leert echter dat het landschap in korte tijd, enorm is veranderd. Omdat de waterhuishouding is aangepakt, met een snellere afvoer van regenwater en een grotere drooglegging tot gevolg, kon een veel groter oppervlak van het landschap worden ingericht voor met name de veehouderij. Prikkelgraad, kolen en later gas maakten de houtwallen op de perceelsgrenzen overbodig en kunstmest zorgde er voor dat de afgeturfde gronden konden worden ontgonnen tot landbouwgrond. Er kwam steeds meer bebouwing in het buitengebied. Tot slot deed de tuinbouw en later de boomteelt zijn intrede.

Toch valt bij het vergelijken van de kaarten op dat een aantal patronen en elementen steeds weer duidelijk herkenbaar is. De beekdalen onderscheiden zich van de daarlangs liggende gronden, wat in het veld bovendien ook altijd zichtbaar zal zijn (geweest) door het opvallende reliëf. Eveneens ligt het wegenpatroon al heel lang op dezelfde plaats. Als middel tot ontsluiting is het wegenpatroon ook een kapstok voor ontwikkelingen. Als je iets begint/bouwt, doe je dat immers graag goed ontsloten. De laatste 80 tot 100 jaar zijn ook de landgoederen en de gebieden die nu bos zijn in hun functie en uiterlijk constante factoren in het landschap. Wat ook opvalt, is dat de jonge agrarische ontginningen (die zijn vooral te vinden tegen de oostzijde van de landgoederenzone en tegen de bossen langs de oostgrens van de gemeente) nog altijd een rationele opzet hebben, relatief open zijn en weinig bebouwing kennen. De kavelontginningen en oude bouwlanden manifesteren zich

vooral als kleinschalige, besloten gebieden en de verschillen tussen deze landschapstypen zijn steeds minder geworden. Ze zijn niet meer zo kleinschalig als toen de houtwallen nog aanwezig waren, maar wel duidelijk verschillend van de tegenwoordig vooral open beekdalen en de genoemde jonge ontginningen.

De boomteelt is van oudsher geconcentreerd op de oude bouwlanden, vanwege de gunstige bodemomstandigheden. Geleidelijk zijn ook delen van de kavelontginningen en nattere beekdalen in gebruik genomen door de boomteelt. Boomteelt is een bepalende factor geworden voor het uiterlijk en de beleving van het landschap in het midden van de gemeente Zundert.



3 - Beleid

De provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft in de Verordening Ruimte en de Provinciale Structuurvisie een groot deel van de bossen, natuurgebieden en landgoederen aan de randen van de gemeente net als de belangrijkste beken die door de gemeente stromen, aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ). Dit houdt in dat deze gebieden een beschermde status genieten. Bovendien wordt via verschillende sporen (kavelruil, beekherstel, stimulering) gewerkt aan ontwikkeling van deze gebieden.

Een andere belangrijke en relevante aanduiding in de Verordening Ruimte en de Provinciale Structuurvisie is de Groenblauwe Mantel, een beschermingsgebied rondom de genoemde EHS en EVZ gronden. In deze Groenblauwe Mantel zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk mits ecologische en landschappelijke waarden en de natuur-, bodem- en waterfuncties worden behouden en er per saldo een kwaliteitsverbetering voor deze aspecten optreedt.

In de Provinciale Structuurvisie zijn gebiedspaspoorten opgenomen waarin is aangegeven welke landschapskenmerken op regionaal niveau bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van een gebied of landschap. In de Baronie is dat het contrast in het landschap tussen beken- en boslandschap. Dit contrast dient behouden en verder versterkt te worden. Daarnaast wordt voor Zundert aangegeven dat boomteelt een belangrijke landschapsvormende factor is.

De Verordening Ruimte biedt mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied te realiseren,

mits die gepaard gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (artikel 2.2, kwaliteitsverbetering van het landschap). Het betreft een verruiming van de zogenoemde provinciale rood-met-groen-koppeling. Daarvoor moet de gemeente haar beleid inzake de gewenste kwaliteitsverbetering vastleggen in een gemeentelijke structuurvisie. Inhoudelijk kan die kwaliteitsverbetering gebaseerd zijn op onder andere een landschaps(beleids)plan. De provincie Noord-Brabant heeft samen met gemeenten een handreiking opgesteld dat de gemeenten helpt bij het opzetten van een methodiek voor de uitvoering van artikel 2.2. Hiernaast kent de Verordening Ruimte met artikel 11.5 (regels voor landgoederen) ook de mogelijkheid om in ruil voor het omzetten van agrarische gronden naar natuur, één of meerdere wooneenheden op een nieuw of bestaand landgoed te ontwikkelen.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap de Brabantse Delta heeft doelen en noodzakelijke ingrepen opgenomen in haar waterbeheerplan. Hierin wordt aangegeven dat het watersysteem robuuster moet worden. Dit betekent veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten.

Gemeente

De gemeente is bezig het beleid van Rijk en Provincie te vertalen in haar eigen beleid voor het buitengebied. Ook deze visie zal daar een bijdrage aan leveren. Tot nu toe zijn de volgende producten/studies gemaakt:

- Boomteelt en landschap; inrichtingsprincipes voor het deelgebied Zundert in de Baronie (2004);

- Beeldkwaliteitsplan Teeltondersteunende Voorzieningen; gemeente Zundert en de gemeente Rucphen (2007);
- Ontwikkelingsvisie Boomteeltontwikkelingsgebied Zundert (2009);
- Voorontwerp Bestemmingsplan Buitengebied (2011);
- MER Bestemmingsplan Buitengebied (2011);

Uiteindelijk zullen deze plannen leiden tot een nieuw vastgesteld Bestemmingsplan Buitengebied, waarin het beleid voor natuur en landschap, maar ook dat voor de ontwikkeling van de boomteelt en de agrarische sector is vastgelegd.

Daarnaast is de gemeente betrokken bij de uitvoering van inrichtingsplan Weerij-Zuid (2010) wat tot doel heeft onder andere het gebied rondom Rijsbergen duurzaam in te richten. Kernbegrip is hierbij: De juiste grond op de juiste plaats, voor landbouw, natuur, recreatie, water, wonen en werken. Het inrichtingsplan is de wettelijke basis voor een herverkavelingstraject. Voor wat betreft de landschappelijke kwaliteit zijn twee doelstellingen geformuleerd: behoud en versterken van de identiteit van de landschappelijke eenheden en behoud en versterken van de aanwezige zelfstandige infrastructurele lijnen (o.a. Turfvaart, Rijsbergseweg). De doelstellingen op het gebied van natuur zijn: het realiseren van de EHS en behoud en ontwikkeling van de natuurwaarden, het verbinden van natuurgebieden en, het tegengaan van de effecten van versnippering door het opheffen van barrières tussen en binnen natuurgebieden.



4 - Verwachte verandering

De ruimte die wordt gegeven aan de groei van de boomteelt kan ingrijpende gevolgen hebben voor de kwaliteit van het landschap. Als alle bestaande bouwvlakken in het BOG in de toekomst mogen doorgroeien naar 4 hectare, met 3 hectare netto glas, dan zullen grote delen van het gebied volledig bebouwd raken (zie figuur). Zonder regie zal bouwvlak aan bouwvlak komen te liggen. Omdat de bestaande bouwvlakken vooral langs de wegen liggen, zullen hierdoor dichtbebouwde linten ontstaan, waarbij nauwelijks contact meer mogelijk is vanaf de weg naar het landschap daarachter. En een bouwvlak van 4 hectare met 3 hectare netto glas, betekent dat, samen met een woonhuis en een schuur/opslag en ruimte voor auto's etc, vrijwel het gehele bouwvlak kan worden bebouwd. Dat leidt er toe dat, ook al zou een bouwingsvrije zone van 15 meter langs de weg worden aangehouden, gebouwen en kassen het beeld van de wegen gaan bepalen. Een beeld als het Westland dringt zich op. Een hectare verhard oppervlakte vraagt om 750 m³ waterberging. Dat zal moeten worden geborgen en eventueel worden bewaard voor droge perioden. De voorzieningen die daarvoor doorgaans worden opgericht zijn niet fraai.

De huidige wegen zijn op veel plaatsen smal en een toename van de boomteeltproductie kan leiden tot meer verkeersbewegingen. Meer dan nu zullen manoeuvrerende vrachtauto's een probleem op de weg vormen. Glastuinbouw (maar ook andere vormen van boomteelt) laten zich niet altijd combineren met opgaande beplanting als laanbomen en houtwallen. De kans bestaat dat daardoor de bestaande groenstructuren, waar het kampenlandschap een groot deel van zijn kwaliteit aan te danken heeft, onder druk

komen te staan. Het ongelimiteerd toestaan van pot- en containervelden zal er toe leiden dat de overblijvende percelen vrijwel helemaal worden verhard. Daar waar boomteelt in de volle grond nog een aantrekkelijk fenomeen in het landschap is, dragen verharde containervelden, vooral als de planten er af zijn, niet bij aan een aantrekkelijk buitengebied.

Bovengenoemde effecten zullen vooral optreden in die landschappen die nu onderdeel uitmaken van het BOG. Maar ook in de landschappen die aan het BOG grenzen, zoals de open beekdalen of de landbouw- en natuurgebieden in het zuiden en westen van de gemeente, is de ruimtelijke impact van een groot oppervlakte kassen in het BOG groot. De openheid van deze gebieden zorgt er voor dat de kassen en gebouwen in de randen van het BOG van ver af het landschapsbeeld bepalen. De kans bestaat bovendien dat de groei van de bouwvlakken en het feit dat de aanleg van pot- en containervelden beperkt is tot het BOG. Dit leidt ertoe dat de volleggrondteelt zich verplaatst naar de landschappen buiten het BOG. Dit zou er toe kunnen leiden dat, bijvoorbeeld wanneer het om de teelt van laanbomen zou gaan, de openheid in deze gebieden onder druk komt te staan.

Bovengenoemde effecten zullen ook optreden in de gebieden met de status AHS+, zij het in mindere mate. Dit komt enerzijds omdat de bouwvlakken hier maar mogen groeien tot 1,5 hectare en anderzijds omdat de dichtheid aan bouwvlakken minder is. Daar staat tegenover dat het over het algemeen om meer open gebieden gaat, waardoor de visuele effecten op grotere afstand zijn waar te nemen.

Het beperken van de groei van de boomteelt (en de intensieve veehouderij) tot het BOG en de AHS+ gebieden betekent dat andere landschappen hiervan voor een groot deel gevrijwaard blijven. Het gaat dan vooral om de beekdalen en de gebieden behorende bij de Groenblauwe Mantel tegen de landgoederenzone in het westen en de natuurgebieden in het zuiden aan. Ook tegen de oostgrens van de gemeente blijven stukken landschap gevrijwaard van grootschalige uitbreiding van glas, schuren en stallen.

SWOT

Sterke punten

- Het landschap kent op een hoog schaalniveau en heldere structuur van zich duidelijk onderscheidende landschapstypen. Deze verschillende landschappen hebben hun oorsprong in de verschillen in de fysische ondergrond en de manier waarop ze in de loop van de geschiedenis zijn ontgonnen. Hoewel ze van uiterlijk zijn veranderd vormen de verschillende landschapstypen een continue factor in de tijd en vertellen ze iets over de geschiedenis van Zundert;
- Elk van de onderscheiden landschapstypen heeft zijn eigen specifieke kwaliteiten. Hoewel het buitengebied van Zundert niet overal even fraai is, zijn er veel prachtige plekken. Natuur en cultuur wisselen af en het is er ontegenzeggelijk heel erg “groen”.
- Er is veel reliëf aanwezig en dit is op veel plaatsen goed te zien te zien, bijvoorbeeld in steilranden aangezet met beplanting of in lange glooiende graslandpercelen op de flanken van de beekdalen. Plaatselijk treed kwel op in de beekdalen. Het reliëf vertelt veel over de geomorfologische geschiedenis en opbouw van het landschap.
- Het landschap kent, met name aan de randen van de gemeente kent hoge natuurwaarden. (landgoederenzone, omgeving Turfvaart, De Krochten, Lange Gooren). Deze waarden zijn door het ruimtelijk beleid goed beschermd.
- Op de hogere delen in oude kampongtingingen, over de oude bouwlandcomplexen zijn wegen ontstaan met daarlangs een over het algemeen dicht patroon van bebouwing. Deze historische linten zijn nog steeds in het landschap aanwezig en als zodanig herkenbaar. Ze vormen voor grote delen van het landschap een functionele en ruimtelijke kapstok waar ontwikkelingen zich naar voegen;
- In lengterichting door de gemeente loopt een oude rijksweg (N263, Straatweg naar Antwerpen) als zelfstandige rechte lijn, geflankeerd door bomenrijen en heggen. Een fraai landschapselement waarlangs zich tal van ontwikkelingen hebben voltrokken.
- Naast de oude rijksweg zijn er nog veel meer cultuurhistorische waarden aanwezig. Het gaat om landgoederen, resten van oude cultuurlandschappen (beplanting, bolle akkers, wegenpatroon e.d.), turfvaarten en andere relictten van de turfwinning en de (gedeeltelijke) begeleiding door bomenrijen langs veel wegen;
- De landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden maken dat grote delen van het landschap van Zundert aantrekkelijk is voor vooral extensieve vormen van recreatie.

Zwakke punten

- Van oorsprong hadden de verschillende landschapstypen een verschillend gebruik, een verschillende inrichting en daarmee een verschillend uiterlijk. Dat is op veel plaatsen vrijwel verdwenen, bijvoorbeeld tussen de kampenlandschappen en de oude bouwlanden op de westflank van het beekdal van de Aa of Weerijds of tussen jonge en oude ontginningen en rond Oekel en Klein Oekel. Het gebrek aan verschillen maken het landschap minder aantrekkelijk (afwisselend) en minder goed afleesbaar;
- Er is weinig over van het landschap van 100 jaar geleden. Zo zijn bijvoorbeeld de beukenhagen waar Van Gogh over schrijft en de perceelsgrensbeplantingen in de beekdalen en het kampenlandschap vrijwel geheel verdwenen. De dooradering met oude kenmerkende landschapselementen (laanbomen, houtwallen e.d.) is in de gehele gemeente beperkt;
- De beekdalen zijn hun natuurlijk karakter kwijt geraakt en de beken kennen geen natuurlijk verloop meer. Het watersysteem is zijn elasticiteit kwijt. Het bufferend vermogen is gering waardoor en bij veel neerslag grote afvoeren zijn, en bij droogte heerst er watergebrek. Dit frustriert de natuurdoelen die aan de beken zijn toegekend (visoptrek) maar levert ook een verdrogingsprobleem voor natuurgebieden en watertekort voor agrariërs;
- Een deel van de laanbeplanting langs wegen is verdwenen en veel van de bestaande laanbeplanting is niet meer vitaal en aan vervanging toe. Voorbeelden zijn de eiken langs de oude rijksweg en de kastanjes langs de Weduwestraat;
- De delen van het landschap die in agrarisch gebruik zijn, zijn matig tot slecht toegankelijk voor bewoners en recreanten;
- Op verschillende plekken missen de dorpsranden en de bedrijventerreinen kwaliteit. Het gebied tussen Zundert en Klein Zundert, ter plaatse van het dal van de Kleine Beek is aan het dichtgroeien.

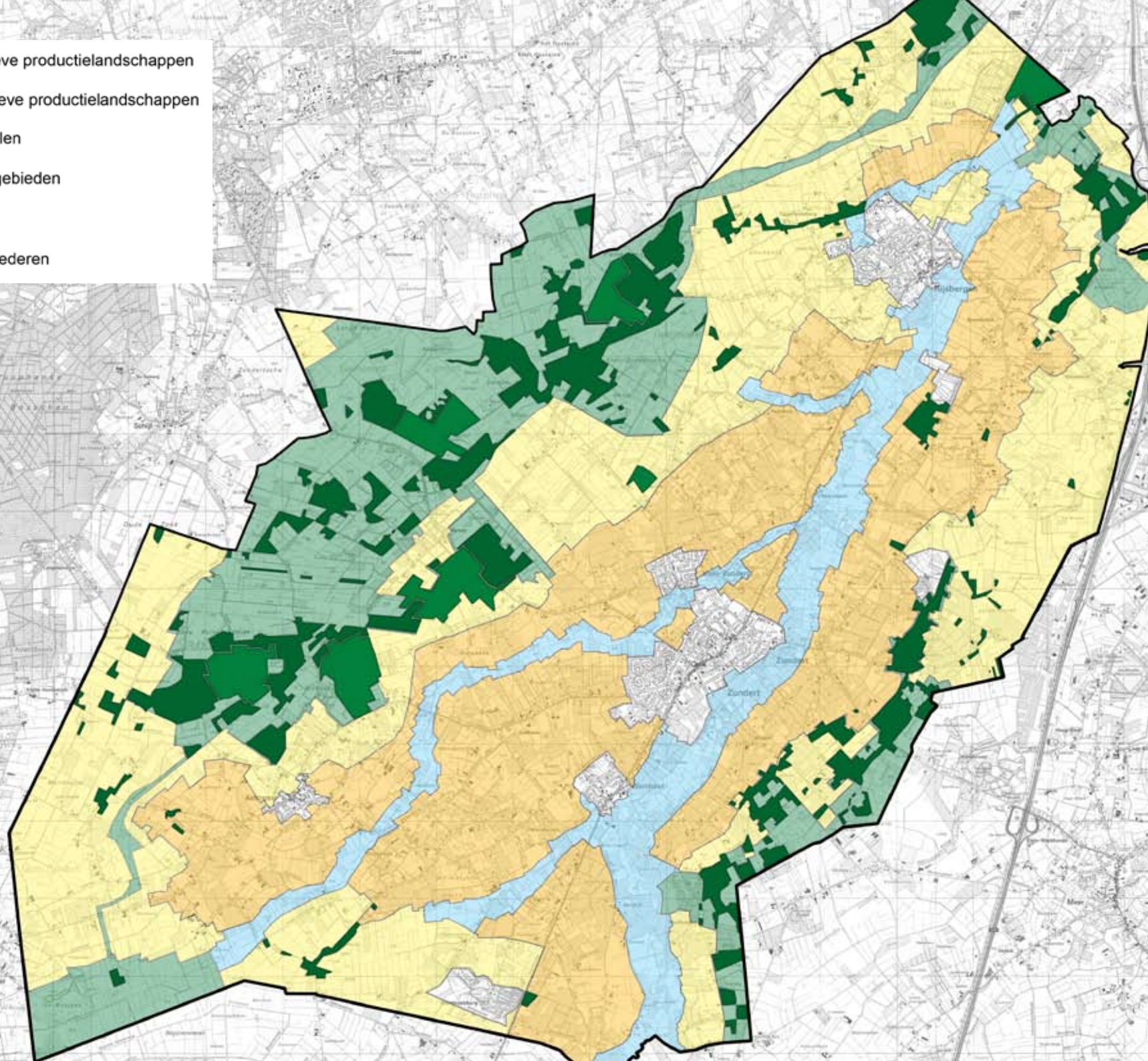
Kansen

- Een aantal beleidsgrenzen (BOG, AHS+ en Groene Mantel) valt min of meer samen met landschappelijke grenzen. Hierdoor kunnen landschappelijke verschillen in de toekomst sterker worden. Helaas is dat samenvallen niet overal zo sterk, bijvoorbeeld tussen Zundert en Achtmaal, waardoor een nieuwe landschappelijke indeling kan ontstaan, die niet meer samenhangt met de historisch gegroeide landschappelijke verschillen;
- Er zijn veel potentiële natuurwaarden aanwezig in Zundert. De natuurwaarden in de beekdalen en langs alle randen van de gemeenten kunnen vergroot worden. Hiernaast kunnen de bossen en natuurgebieden aan de randen beter met elkaar verbonden worden;
- Lanen of delen van lanen kunnen worden aangeplant of aangevuld om de landschappelijke structuur te versterken. Ook kan het aanplanten of aanvullen van beplanting langs wegen bijdragen aan het verbeteren van de verkeersveiligheid en het invoeren van 60 km per uur zones;
- Verdere verharding van het oppervlakte aan landbouwgrond door teeltondersteunende voorzieningen zorgt voor snellere afvoer van regenwater met bijhorende gevolgen voor afvoer en verdroging. Onderzocht kan worden of dit water in de lage delen geborgen kan worden. Door dit bergen op een goede manier in te richten kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan kwaliteiten van landschap en natuur in de beekdalen. Ook zou onderzocht kunnen worden in hoeverre overtollig water in de hogere delen geïnfiltreerd kan worden.
- Het aanleggen van de randweg van Zundert biedt een kans om het gebied tussen Zundert en Klein Zundert een kwaliteitsimpuls te geven;
- Een groot deel van de beken heeft het predicaat EVZ. Dit biedt planologische en financiële kansen voor herinrichting;
- Er is gemeentelijk beleid met betrekking tot de spuitvrije zones langs beken. Dit betekent dat er planologische ondersteuning is voor het vrij houden van boomkwekerij van de gronden langs de beken.

Bedreigingen

- Groei van de bestaande bouwvlakken in het BOG kan grote gevolgen hebben voor het landschap:
 - grote delen van het gebied zullen dan vrijwel volledig bebouwd raken;
 - bestaande wegen worden dichtbebouwde linten;
 - onaantrekkelijke waterbergingen kunnen het landschap gaan domineren;
- Groei van de boomteeltsector zal extra verkeersbewegingen genereren:
 - meer dan nu zullen manoeuvrerende vrachtauto's een probleem op de weg vormen. Dit kan mogelijk conflicten opleveren met de wens van de gemeente om de verkeersveiligheid te verbeteren;
- Glas, maar ook andere vormen van boomteelt gaan niet altijd samen met (laan) bomen en houtwallen. Een substantiële toename van de boomteelt zet druk op bestaande groenstructuren en maakt het moeilijker nieuw groen te ontwikkelen;
- De groei van de hoeveelheid pot- en containervelden zal ingrijpende gevolgen hebben voor het groene karakter van het landschap;
- Kassen en gebouwen in de randen van het BOG en de AHS+ zullen ook het beeld van de landschappen er naast beïnvloeden;
- De kans bestaat dat als gevolg van de groei van de bouwvlakken en pot- en containervelden de vollegrondsteelt zich verplaatst naar de landschappen buiten het BOG.
- De intensieve veehouderij maakt gebruik van grote stallen die in open gebieden een grote visuele impact hebben. In besloten, kleinschalige gebieden tasten ze door hun maat en schaal de fijnkorreligheid aan;

- Intensieve productielandschappen
- Extensieve productielandschappen
- Beekdalen
- Natuurgebieden
- Bossen
- Landgoederen



5 - Landschapsvisie

Het landschap in Zundert is de laatste decennia sterk veranderd. Toch zijn nog op veel plaatsen de verschillen tussen de samenstellende landschapstypes herkenbaar. Dat zorgt voor afwisseling en herkenbaarheid, wat het landschap kwaliteit geeft. Landschappen met kwaliteit worden over het algemeen gewaardeerd. Ze zijn belangrijk voor bewoners, mensen die er werken en recreanten van elders. Tegelijkertijd is het landschap een productiemiddel voor veehouders, akkerbouwers, tuinders en boomkwekers.

De boomteelt is een belangrijke economische factor voor Zundert, maar ook voor de export van Nederland. Om er voor te zorgen dat agrarische bedrijven zich toekomstbestendig kunnen ontwikkelen, zijn grote delen van het buitengebied aangewezen als BOG en AHS+. Als gevolg daarvan zullen deze gebieden veranderen. Bezien we Zundert door de tijd heen, dan valt op dat het landschap geen statisch gegeven is, maar iets dynamisch, dat steeds verandert als gevolg van het grondgebruik. Verandering is ook nu geen probleem, zolang dat maar op een goede manier gebeurt. Een goede manier houdt in Zundert het volgende in:

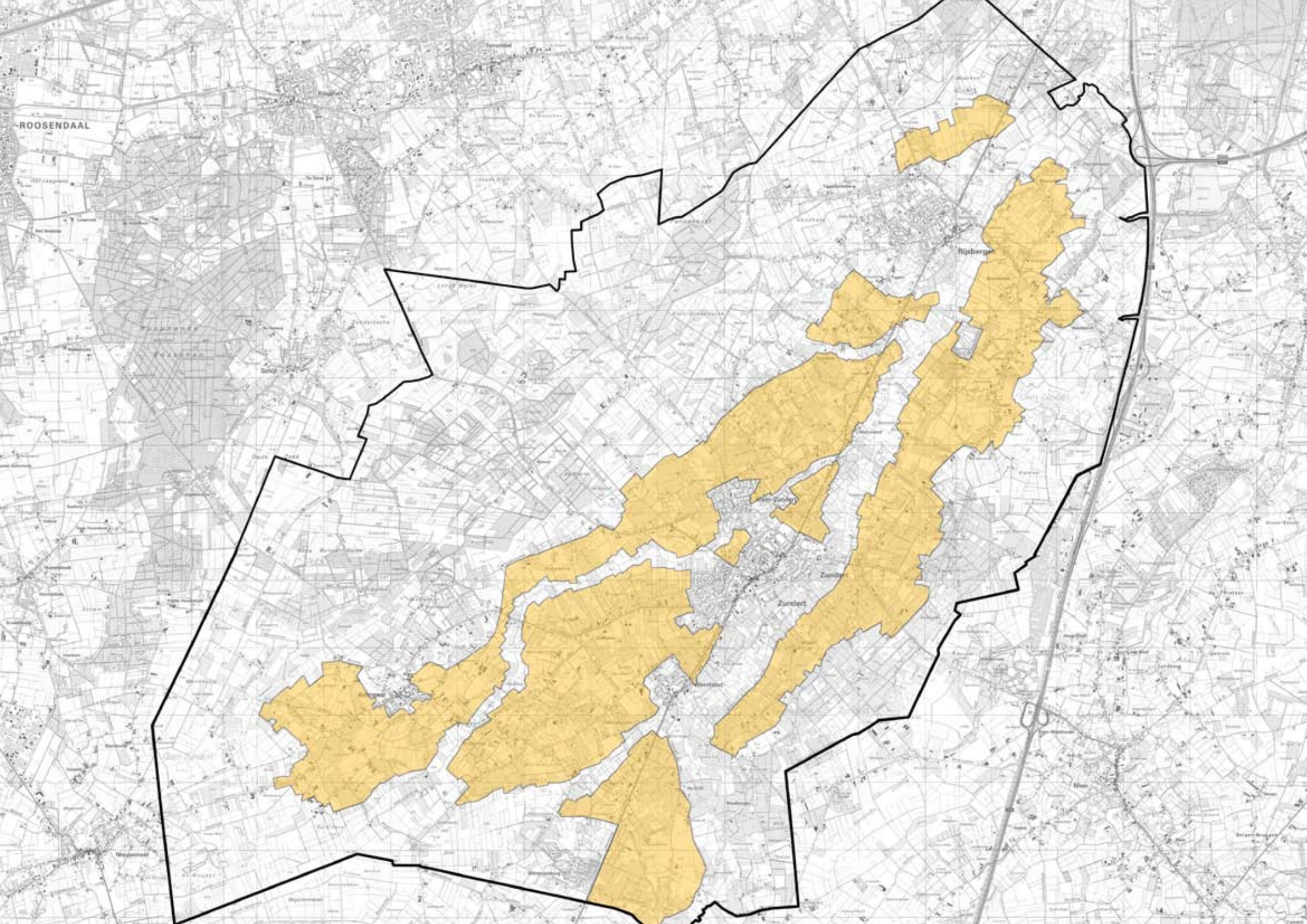
- De verschillen tussen de belangrijkste landschapstypen dienen herkenbaar te blijven;
- De basiskenmerken van elk van deze landschapstypen (verschillen in openheid/beslotenheid, kleinschaligheid/grootschaligheid, richting, reliëf, natuurlijke gesteldheid etc) dienen op peil blijven.

In het ruimtelijk beleid van Rijk, provincie en gemeente is een aantal deelgebieden aangewezen als EHS, Groenblauwe Mantel, BOG en AHS+. Deze beleidsstatus stuurt de ruimtelijke ontwikkeling en is bepalend voor de wijze waarop

verschillende gebieden zich op termijn ontwikkelen, veel meer dan de historisch gegroeide landschapstypes. Aan de andere kant vallen een aantal van de beleidsgrenzen min of meer samen met grenzen tussen de historisch gegroeide landschappen. In dat geval helpt het beleid de kenmerken tussen de landschappen juist te versterken. De basis van de landschapsvisie bestaat uit een verdeling in deelgebieden. Om pragmatische redenen, maar ook omdat de ontwikkeling van de boomteelt al een aantal grenzen tussen landschapstypen heeft doen vervagen (tussen kamponggingen en oude bouwlanden bijvoorbeeld) is een nieuwe indeling gemaakt in volgorde gebaseerd op:

1. De grenzen van de Groeneblauwe Mantel;
2. De grenzen van de BOG en de AHS+;
3. De grenzen van de cultuurhistorische landschapstypen;
4. In het veld aanwezige lijnen als kavelgrenzen, wegen, bosranden etc.

De visie van de gemeente Zundert is dat elk deelgebied zijn eigen gebruik, kwaliteiten en uiterlijk heeft. De afwisseling die hierdoor ontstaat (en voor een deel al aanwezig is, omdat de indeling in deelgebieden mede is gebaseerd op de van oorsprong aanwezige landschapstypen) geeft het landschap een groot deel van zijn kwaliteit en identiteit. Hieronder is per deelgebied aangegeven (1) wat de basiskenmerken zijn (2) wat het streefbeeld is, (3) welk grondgebruik daarbij hoort, (4) hoe het landschap ontwikkeld kan worden en (5) hoe gestuurd kan worden op nieuwe ontwikkelingen.



Deelgebied 1. Intensieve productielandschappen

Wat: Een zone van oude bouwlanden op de westoever van de Aa of Weerij aangevuld met de oude kampoontginningen ten westen van deze strook. Ook de kampoontginningen op de oostoever van de Aa of Weerij en een strook jonge heideontginningen op deze oever zijn onderdeel van dit deelgebied. De intensieve productielandschappen zijn in het beleid aangeduid als boomteeltontwikkelingsgebied (BOG) of als agrarische hoofdstructuur (AHS+).

Hoewel het feitelijk om drie typen landschap gaat, met van oorsprong elk een eigen historie, gebruik en verschijningsvorm, worden ze in deze visie toch samen als een deelgebied behandeld. Dat heeft enerzijds mee te maken dat door het huidige gebruik van deze gebieden de onderlinge verschillen niet groot meer zijn en anderzijds met het feit dat de beleidstatus op basis waarvan ontwikkeling van het grondgebruik in de toekomst gestuurd kan worden, er toe leidt dat landschappelijke verschillen zullen vervagen. In 2013 gaat de gemeente een landschapsonwikkelingsplan opstellen en hierin zullen per landschapstype wel verschillen worden aangebracht.

Streefbeeld: De oude bouwlanden en de kampoontginningen zijn kleinschalig, besloten landschappen. Langs de veelal met bomen beplante wegen staan boerderijen, burgerwoningen en kwekerijen in een dicht patroon in vergelijking met andere deelgebieden. Op veel van de erven van de boomkwekerijen staan één of meer kassen, elk van maximaal 1 tot 1,5 hectare en samen niet meer dan 3 hectare groot. De kassen staan, gezien vanaf de doorgaande wegen, net achter de woningen. Vanaf de weg zijn het vooral de woningen, tuinen en kwekerijpercelen (volle grond of pot- en containerveld) die het beeld bepalen. Af en toe is

tussen de bebouwing en de kassen zicht mogelijk op het achterliggende, meer open landschap. Hier domineren pot- en containervelden en boomkwekerijen in volle grond, afgewisseld met graslanden. Bomen langs wegen, verspreide bomen op perceelsranden (vaak restanten van de ooit aanwezige houtwallen), nieuwe hagen en houtwallen maar ook kwekerijpercelen met laanbomen geven het gebied een besloten en groen karakter.

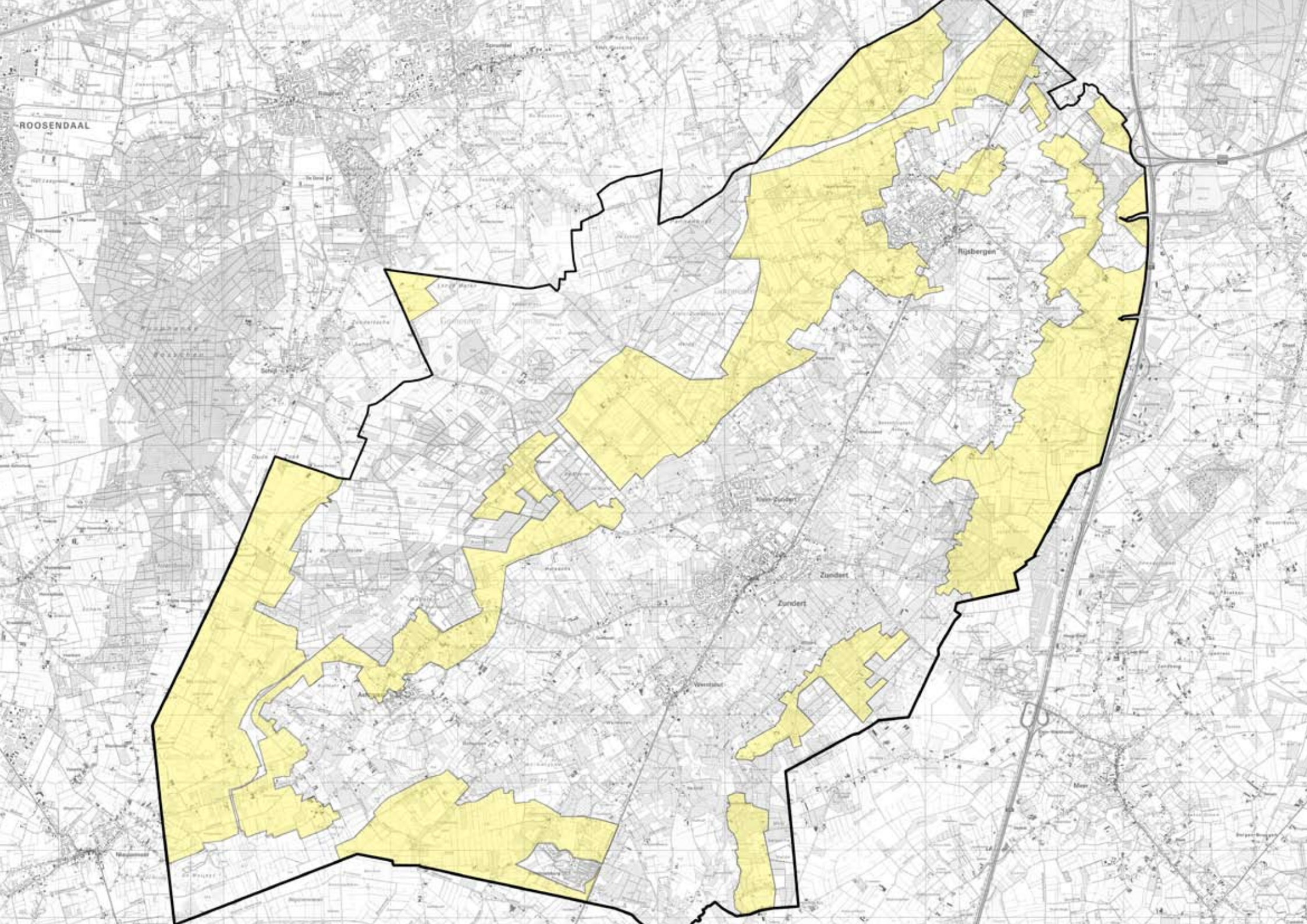
De jonge ontginningen op de oostoever die deel uitmaken van dit deelgebied zijn minder kleinschalig dan de oude bouwlanden en de kampoontginningen. Bouwvlakken zijn van vergelijkbare omvang, maar het glas is geconcentreerd in grotere eenheden en de pot- containervelden zijn groter. Wegbeplantingen hebben een vergelijkbare rol als in de kampoontginningen, maar verspreide bomen, hagen en houtwallen komen minder voor. Het landschap is grootschaliger en minder besloten.

Gebruik: Boomkwekerij met teeltondersteunende voorzieningen als kassen en pot- containervelden, tuinbouw, veeteelt (maïs en grasland), intensieve veehouderijen en verspreide burgerwoningen op grotere percelen.

Landschapsonwikkeling: Het in stand houden en aanvullen van de laanbeplantingen is een essentiële maatregel in dit deelgebied (uitgewerkt in de paragraaf “Wegenpatroon en begeleidende beplanting”). Daarnaast het in stand houden (verplicht) en indien mogelijk (vrijwillig) aanvullen van de nog aanwezige perceelsrand beplantingen. Voor bouwvlakken die grenzen aan een beekdal of ander open landschapstype bestaat de plicht bij uitbreiding een houtwal aan te planten achter tegen het bouwvlak aan of op

afstand achter het bouwvlak, op de grens van het BOG/AHS+ en het naastliggende landschapstype.

Sturing: Om regie te houden op het beeld vanaf de doorgaande wegen, om de schaal en maat van het landschap niet onherstelbaar te veranderen en om de bij het betreffende landschap horende beslotenheid te garanderen is het van belang dat in geval van uitbreiding van het bouwvlak vanuit de gemeente sturing wordt gegeven. Dit betreft enerzijds de vraag welke van de bouwvlakken mogen worden uitgebreid en welke niet. Dit om te voorkomen dat lange aaneengesloten linten van bebouwing en glas ontstaan. Daartoe zullen tussen de verschillende bouwvlakken open ruimtes vrij moeten blijven om transparantie naar het omliggende landschap te waarborgen. Dit is in de paragraaf “bouwvlakken” uitgewerkt. Anderzijds dienen vooraf afspraken gemaakt te worden over de grootte en plaats van de kassen, schuren, woonhuis en waterberging, de rangeerruimte voor vrachtauto's, maar ook over de compensatie in de vorm van nieuwe landschapselementen. Hiervoor zijn in de paragraaf “kavelinrichting” spelregels opgenomen.



ROOSENDAAL

Ruisbergen

Zundert

Veenendaal

Deelgebied 2. Extensieve productielandschappen

Wat: De Groenblauwe mantel exclusief de beekdalen, aangevuld met fragmenten productielandschap die niet onder BOG of AHS+ vallen. De delen die de Groenblauwe mantel betreffen, vormen een overgang tussen de landgoederenzone en de intensieve productielandschappen. Dit deelgebied betreft voornamelijk de jonge ontginningen, rond Rijsbergen en Achtmaal uitgebreid met stukken oude ontginning. In de uitwerking van het streefbeeld in het landschapsontwikkelingsplan zullen per landschapstype wel verschillen worden aangebracht.

Streefbeeld: De extensieve productielandschappen vertegenwoordigen een aantal mooie en gave jonge ontginningen. Dit zijn en blijven meest open gebieden, begrensd door de randen van de naastliggende bos- en natuurgebieden en door de landgoederen. De begrenzingen naar de oude ontginningen bestaan uit houtwallen en (laan) bomen. De hoofdstructuur van de jonge ontginningen wordt gedragen door wegen geflankeerd door bomenrijen en door waterlopen. De hoeveelheid bebouwing is in relatie tot de oudere landschappen veel geringer en bestaat vooral uit veehouderijbedrijven.

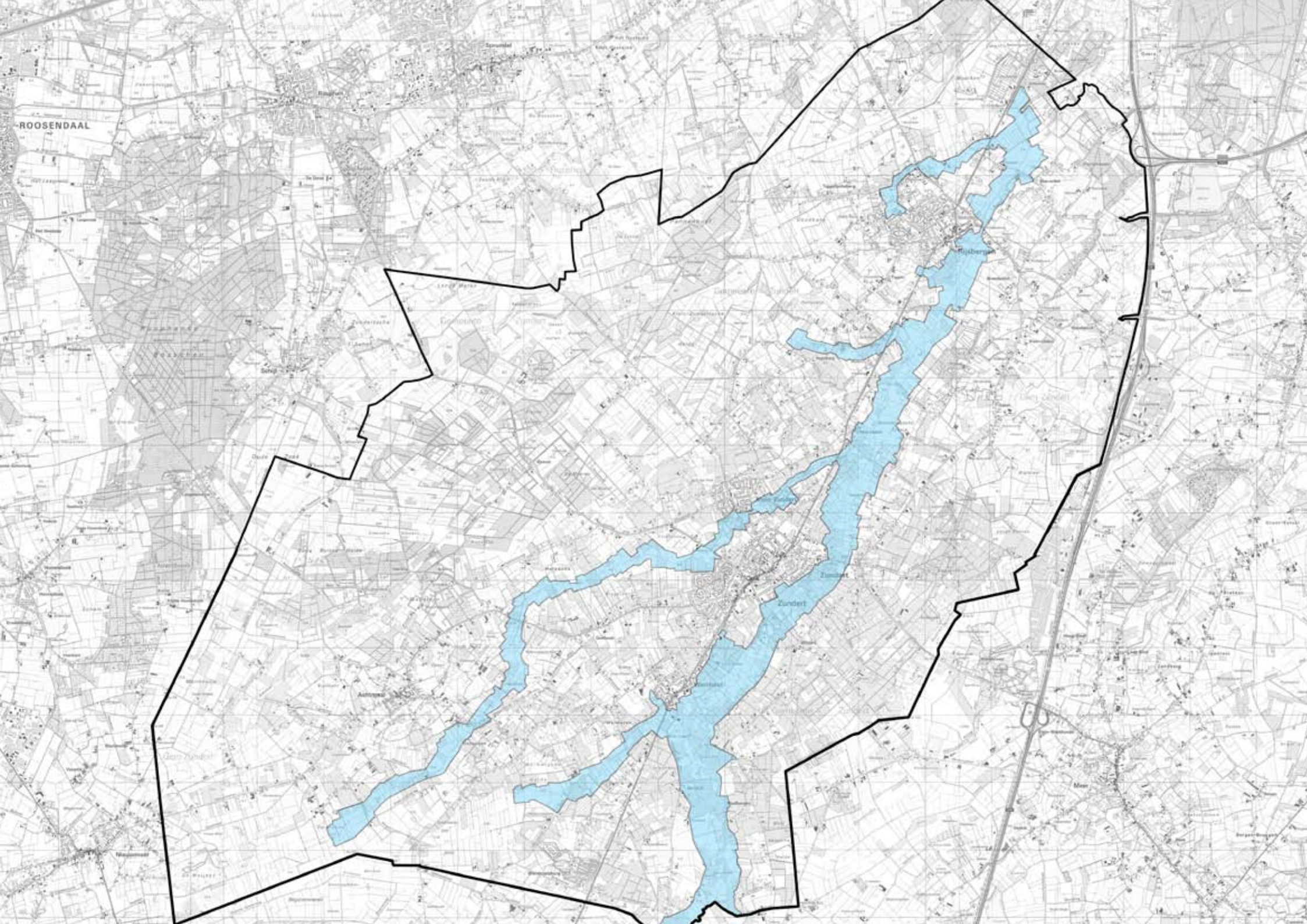
De oudere ontginningen die deel uitmaken van de extensieve productielandschappen zijn relatief open. Langs de met bomen beplante wegen staan boerderijen, af en toe een burgerwoning of een kwekerij. Bijgebouwen staan, gezien vanaf de doorgaande wegen, net achter de woonhuizen. Vanaf de weg zijn het vooral de woningen, tuinen en landbouwpercelen die het beeld bepalen. Regelmatig is tussen de bebouwing ruim zicht mogelijk op het achterliggende, meer open landschap. Hier domineren grasland en (maïs)akkers afgewisseld met boomkwekerijen in

volle grond. Bomen langs wegen, op de erven, hagen en een enkele houtwal geven de bebouwde linten een besloten en groen karakter, wat contrasteert met de open ruimtes tussen en naast die linten.

Gebruik: Voornamelijk veeteelt (maïs en grasland) en plaatselijk tuinbouw en boomkwekerij in de volle grond. Hier is geen sprake van uitbreiding van boomkwekerij met teeltondersteunende voorzieningen als kassen en pot- en containervelden.

Landschapsontwikkeling: Voor wat betreft de jonge ontginningen: zo nodig aanvullen van wegbeplanting en beplanting van de buitencontour van de ontginning. In de oude ontginningen het in stand houden en aanvullen van de laanbeplantingen (uitgewerkt in de paragraaf “Wegenpatroon en begeleidende beplanting”) en landschapselementen (uitgewerkt in de paragraaf “landschapselementen”).

Sturing: Om regie te houden op het beeld vanaf de doorgaande wegen, om de schaal en maat van het landschap niet onherstelbaar te veranderen en om de bij het betreffende landschap horende beslotenheid te garanderen is het van belang dat in geval van nieuwe bebouwing, vanuit de gemeente sturing geven wordt op hoe dit dient te gebeuren. Ook kan compensatie in de vorm van nieuwe landschapselementen worden gevraagd.



Deelgebied 3. Beekdalen

Wat: De beekdalen van de Aa of Weerijs, Schrobbe-loop, Kleine Beek, Raamloop, Goudbergsche Leij en Bijloop. De beekdalen zijn in het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied Zundert als zodanig aangeduid. De beekdalen van Aa of Weerijs en Kleine Beek hebben bovendien de status Groenblauwe Mantel.

Streefbeeld: Langgerekte open zones in een verder door bebouwing en begroeiing verdicht landschap (Kampen-landschappen, oude bouwlandcomplexen etc.). Richting de brongebieden verbreden de beekdalen zich tot grotere open vlaktes: in het zuiden de Matjens en De Groene / Bijltjes, langs de westkant van het plangebied de Klein Zundertsche Heide en de Goudberg. De beekdalen zijn vooral in gebruik als graslanden. De zones vlak langs de beek hebben een natuurlijke inrichting in de vorm van waterberging, natuurvriendelijke oevers en op regelmatige afstand een bosje of poel. Verder zijn de beekdalen in principe vrij van beplanting. Laanbeplanting van kruisende wegen is over de breedte van het beekdal steeds onderbroken.

Gebruik: Bij voorkeur grasland, liefst ten behoeve van de veehouderij. Incidenteel voor hobbyboeren. Boomteelt is vooral rond Zundert nog een belangrijke grondgebruiksvorm in de beekdalen. Hier zou bij voorkeur een afwaartse beweging gehanteerd moeten worden. Wanneer dat niet kan omwille van kosten of economisch belang, dan moet worden gestimuleerd om in de beekdalen vooral lage gewassen te telen. Er is geen plaats voor nieuwe stallen, kassen, tunnels, pot- en containervelden, aardbeienstallages etc. Dit tast de openheid te veel aan, waardoor de verschillen met de naastliggende besloten landschappen onder druk komen te staan.

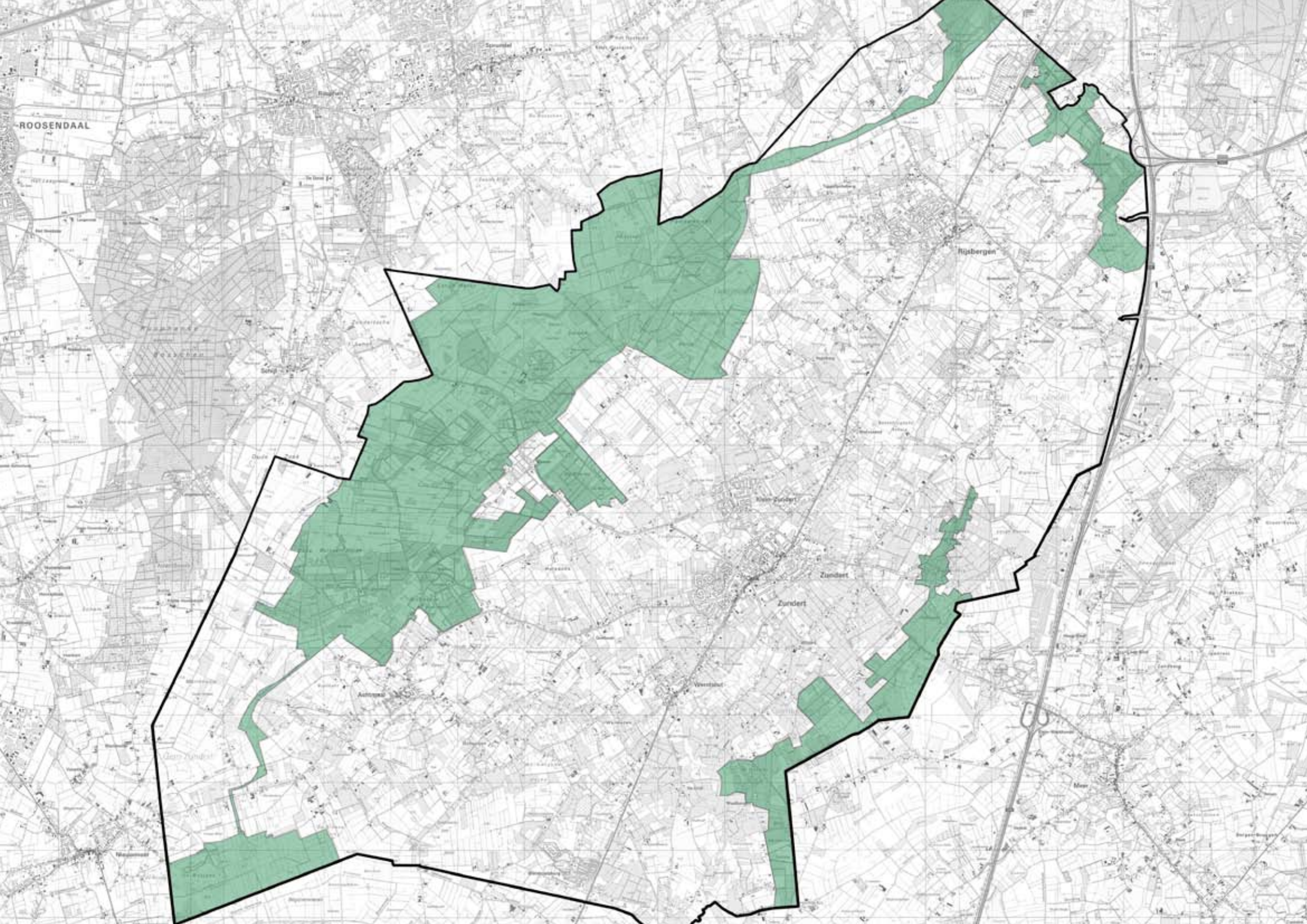
De Aa of Weerijs en de Kleine Beek zijn aangewezen als ecologische verbindingzones. Los van het feit of het beleid met betrekking tot EVZ's gecontinueerd wordt, is het van belang dat het landschap van de gemeente Zundert een zekere dooradering kent van natuur, waar langs dieren zich kunnen verplaatsen. De beken lenen zich daar goed voor omdat het lange, vertakte structuren zijn, die aansluiten op de omliggende natuurgebieden. Bovendien is er al in de EVZ geïnvesteerd. Zo is het benedenstroomse deel van de Kleine Beek geschikt gemaakt voor de optrek van vis richting de brongebieden en is de beek ingericht als EVZ, met een natuurvriendelijke oever en op regelmatige afstand een stapsteen in de vorm van bosjes en poelen.

Het reliëf van de beekdalen wordt gebruikt voor het bufferen van overtollig regenwater afkomstig van onder andere kassen en pot- en containervelden in de aangrenzende landschappen. Die buffers zijn natuurlijk ingericht en vervullen een functie in de ecologische verbindingzones.

Landschapsontwikkeling: Voor wat betreft de Aa of Weerijs en de Kleine Beek: het afmaken van beekherstel/inrichting van een ecologische verbindingzone (bestaand beleid). Voor de overige beken kan worden bezien of dit kansrijk is in relatie tot ruimtebeslag, grondgebruik en kwaliteit van de bovenstroomse gebieden.

Sturing: In de beekdalen komt, in vergelijking met de andere deelgebieden, slechts incidenteel bebouwing voor. Bestaande bouwvlakken worden niet vergroot en er is hier geen ruimte voor teeltondersteunende voorzieningen als kassen of pot- en containervelden. Wel wordt gestimuleerd om bij verdere verharding van het bodemoppervlak in de

naastliggende deelgebieden, de noodzakelijke waterberging in de beekdalen te situeren. Daarbij zou bijvoorbeeld gedacht kunnen worden aan een collectief te gebruiken strook, op het laagste punt in het terrein, evenwijdig gelegen aan de beek. De Verordening Ruimte (artikel 2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap) kan wellicht mogelijkheden bieden voor het realiseren van beekherstel/inrichting.



Deelgebied 4. Natuurgebieden en historische landgoederen

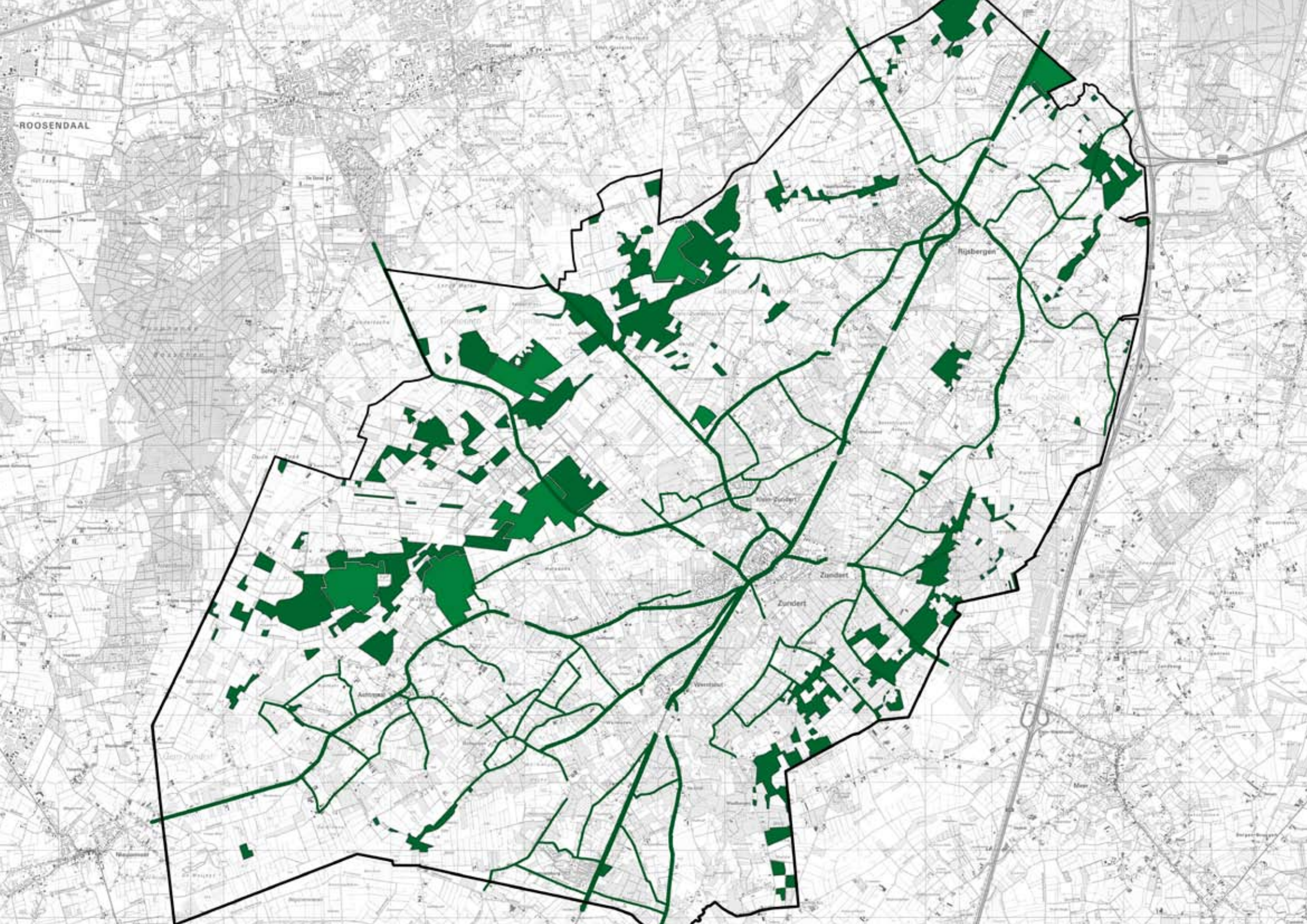
Wat: De hogere gronden in het oosten en westen van de gemeente. Langs de westgrens de historische landgoederen Wallsteyn, De Oude Buisse Heide en De Moeren en bijbehorende bos- en natuurgebieden. In het zuiden, noorden en oosten natuurgebieden als De Matjens, Hellegat, De Krochten en Lange Gooren.

Streefbeeld: In het hele deelgebied staan natuurwaarden, landschapswaarden en cultuurhistorische waarden voorop. De historische landgoederen in het oosten, bestaande uit passende bebouwing, afwisselende en structuurrijke bossen en natuurgebieden, vormen een aaneengesloten gebied. Veel agrarische gronden op de landgoederen zijn omgezet naar natuur. De overgebleven agrarische gronden op de landgoederen worden extensief beheerd en gaan natuurlijk, middels akkerranden en bosmantels, over in de bossen. Het beheer en onderhoud van de landgoederen is ook naar de toekomst toe duurzaam geregeld en ze zijn recreatief toegankelijk. De natuurgebieden in het zuiden, noorden en oosten van de gemeente kennen een hoge biodiversiteit. Deze natuurgebieden vormen samen met de landgoederen een aaneengesloten robuuste verbinding. Tussen de bossen en natuurgebieden liggen kleinschalige agrarische gronden, daar waar mogelijk als grasland of akkerland in extensief beheer. Op perceelsgrenzen en wegen komen kleinschalige landschapselementen voor. Cultuurhistorische elementen als turfvaarten liggen beleefbaar in het landschap.

Gebruik: Veel gronden zijn in gebruik als natuur, bos en/of landgoed. Het agrarisch gebied is bij voorkeur grasland. Hier en daar komen veehouderijen en agrarische hobbybedrijven voor.

Landschapsontwikkeling: Natuurwaarden, landschapswaarden en cultuurhistorische waarden worden zo veel mogelijk gemaximaliseerd. Hier en daar kan nieuwe passende bebouwing in de landgoederen de grandeur van landgoederen versterken en zorgen voor een duurzame economische drager voor beheer en onderhoud. In bestaande natuurgebieden worden beheersmaatregelen uitgevoerd gericht op het vergroten van de biodiversiteit. Delen van de EHS die momenteel nog in agrarisch gebruik zijn worden ontwikkeld. Cultuurhistorische objecten, als de turfvaarten en andere relictten van de turfwinning, worden behouden en daar waar mogelijk beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt.

Sturing: De natuurgebieden en historische landgoederen hebben de status EHS en worden hierdoor beschermd. De Verordening Ruimte (artikel 2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap) biedt mogelijkheden voor het verhogen van de natuurwaarden. Hiernaast biedt artikel 11.5 (regels voor landgoederen) in dit deelgebied mogelijkheden voor het omzetten van agrarische gronden naar natuur.



Wegenpatroon en begeleidende beplanting

Door alle deelgebieden heen lopen wegen. De wegen met begeleidende beplanting zijn voor het landschap belangrijk omdat het lijnen zijn die vaak al heel lang onveranderd op dezelfde plaats liggen terwijl het landschap er om heen sterk veranderd is. Ze zijn de dragers van de ruimtelijke structuur: in de oude ontginningen zijn het de lijnen waarlangs veel van de boerderijtjes gesitueerd zijn, in de jonge ontginningen zijn ze vaak de basis van de ontginningsstructuur.

Opgaande beplanting als lanen, houtwallen en bomenrijen zorgen er met hun coulissewerking voor dat het landschap niet in een keer is te overzien. Schuren, stallen, dorpsranden e.d. worden er door uit zicht genomen en een landschap met veel opgaande bomen oogt groener. Staan gebouwen voor een bosrand, laan of houtwal dan zorgt de groene achtergrond er voor dat de uitstraling niet puur stenig is. Verplaats je je tussen laanbeplanting, dan vormen de stammen van bomen in perspectief een transparant scherm. Met andere woorden: opgaande beplanting is een belangrijk middel om de opnamecapaciteit van een landschap voor minder fraaie elementen te vergroten. Daarom zet deze landschapsvisie hier op in. Omdat de meeste wegbermen in eigendom van de overheid zijn, bieden juist deze goede kansen om een raamwerk van opgaand groen te maken, waarbinnen stallen,

kassen en teeltondersteunende maatregelen een plek kunnen vinden.

Niet alle wegen zijn even belangrijk of hebben dezelfde ruimtelijk ordenende rol. Deze landschapsvisie maakt onderscheid in de volgende drie categorieën:

De oude rijksweg: Een cultuurhistorisch belangrijke lijn die Rijsbergen en Zundert al lang verbindt met de rest van de wereld. Veel ontwikkelingen als dorpsuitbreidingen, horeca, en een voormalig klooster “hangen aan de weg”. Van oorsprong is de rijksweg beplant met forse bomen. De lange rechtstanden, de gerichtheid op de dorpscentra, de hoogteligging en de zware boombeplanting zorgen overal in Europa voor de herkenbaarheid van deze “Napoleonswegen”, de reden om ook hier de rijksweg als landschapselement te koesteren, de kenmerkende eigenschappen te respecteren en de (minimaal tweezijdige) boombeplanting er langs vitaal te houden;

Doorgaande linten: De radialen vanuit Rijsbergen en Zundert richting de omliggende dorpen én de belangrijkste weg over elk van de “ruggen” tussen de zijdal van de Aa of Weerij, én de hoofdweg(en) door elk van de jonge

ontginningen, krijgen minimaal aan een zijde doorgaande laanbeplanting. De laanbeplanting wordt aan de zuid of oostzijde van de weg geplaatst om schaduwval op de naastliggende percelen zo veel mogelijk te beperken;

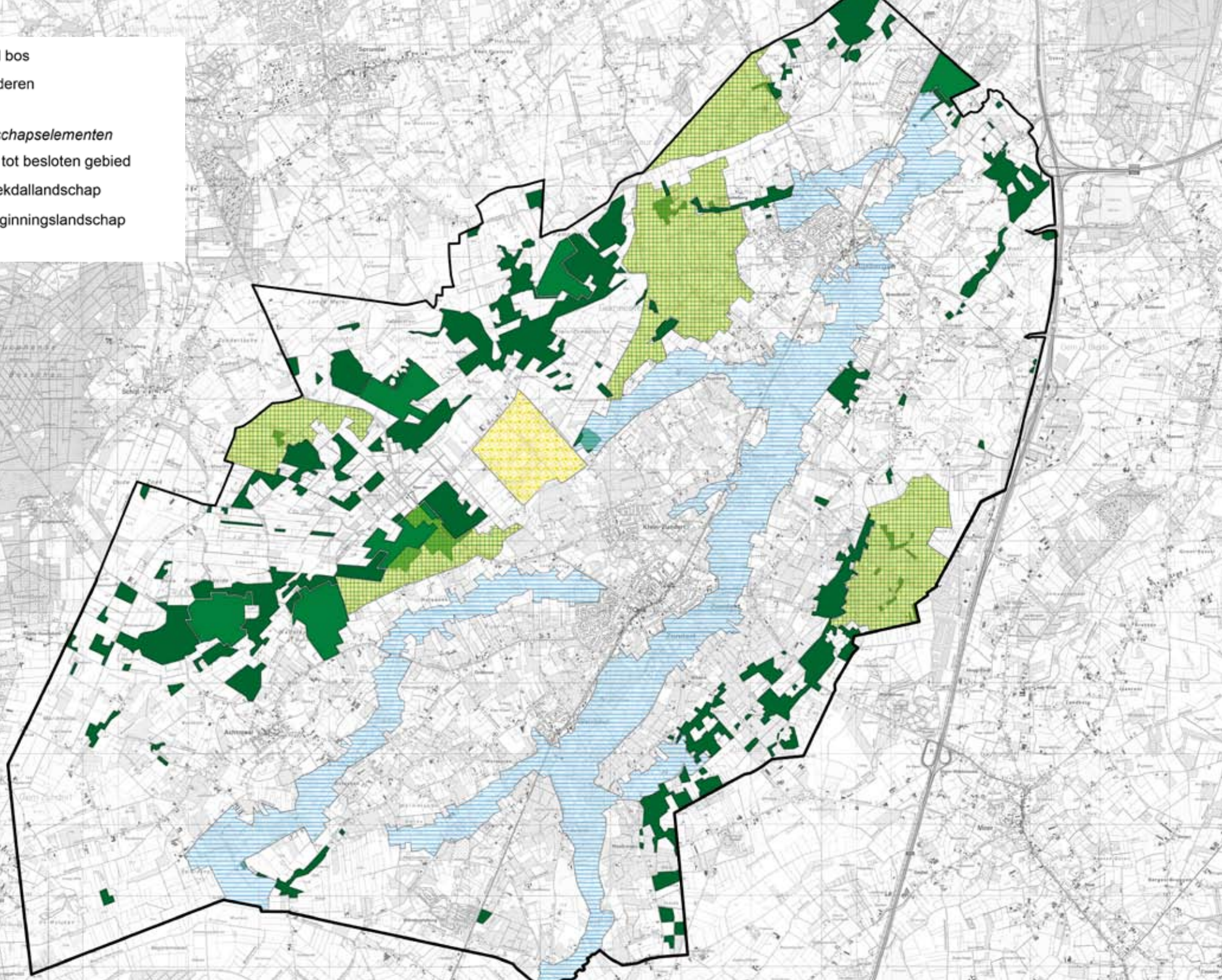
Overige wegen: In de kampongtginningen dragen de overige wegen bij aan de kleinschaligheid. Wanneer ze beplant zijn versterkt dat de kleinschaligheid en kunnen ze een goede achtergrond of een coulisse vormen waarmee de visuele uitstraling van kassen en schuren kan worden beperkt. Maar ook een enkele boom op een kruispunt of een korte rij ergens in een berm draagt al bij. Lopen ze door, de beekdalen in, dan dient beplanting hier achterwegen te blijven om de openheid en langgerektheid van die dalen niet te beperken. In de jonge ontginningen kan beplanting langs deze wegen de hoofdstructuur van de ontginning versterken. Voorkomen moet echter worden dat te veel wegbeplanting er hier toe leidt dat de schaal van de jonge ontginningen verandert en dat de verschillen met de omliggende landschapstypen onherkenbaar wordt.



- Bestaand bos
- Landgoederen

Stimulerende landschapselementen

- Halfopen tot besloten gebied
- Open beekdallandschap
- Open ontginningslandschap



Landschapselementen

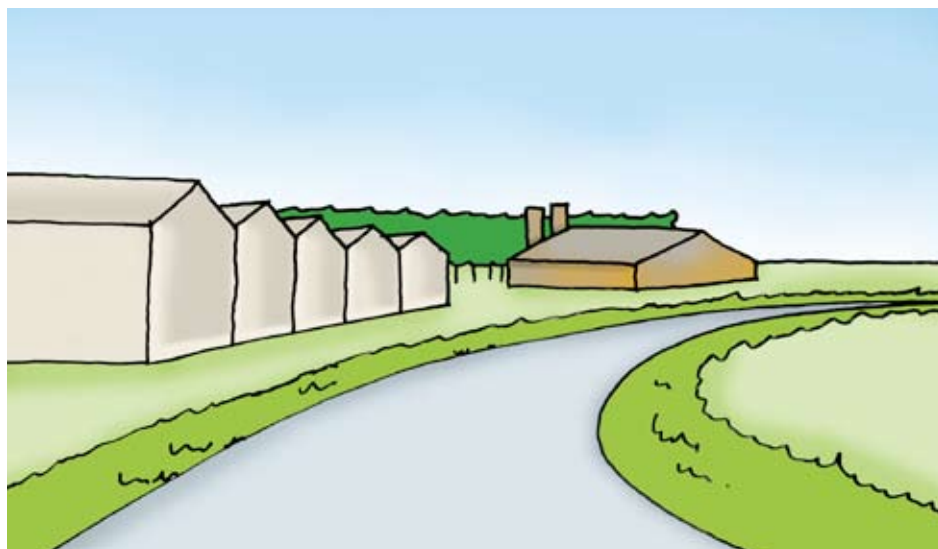
Mits op de goede plaats, dragen naast de beplante wegen ook landschapselementen als hagen, houtwallen, bomenrijen en solitaire bomen bij aan de kwaliteit van natuur en landschap. Daarnaast vertegenwoordigen bestaande landschapselementen, bijvoorbeeld de bospercelen van Ticheltscheberg, de houtwallen van de Klein Zundertsche Heide of de vele solitaire en rijtjes bomen die in het gebied staan cultuurhistorische waarden. Ze verdienen het daarom behouden te blijven.

Op een aantal plaatsen zullen de karakteristieken van het landschap worden versterkt door de aanleg van nieuwe landschapselementen. Dit kan op particuliere gronden op vrijwillige basis, bijvoorbeeld betaald uit een landschapsfonds (Kwaliteitsverbetering Landschap):

Half open jonge ontginningen: Dit zijn landschappen op de flanken van het plangebied, tegen de bestaande bos en heidegebieden aan. Hier kunnen houtsingels, (knot)bomen, en bloemrijke kavelranden de kwaliteit van natuur en landschap versterken.

Open jonge ontginningen: (weidevogelgebied omgeving Heischoorstraat – Eldertstraat). Hier zijn het bloemrijke randen, akkerflora en graslandflora en kruidenrijke zomen die het landschap kunnen versterken.

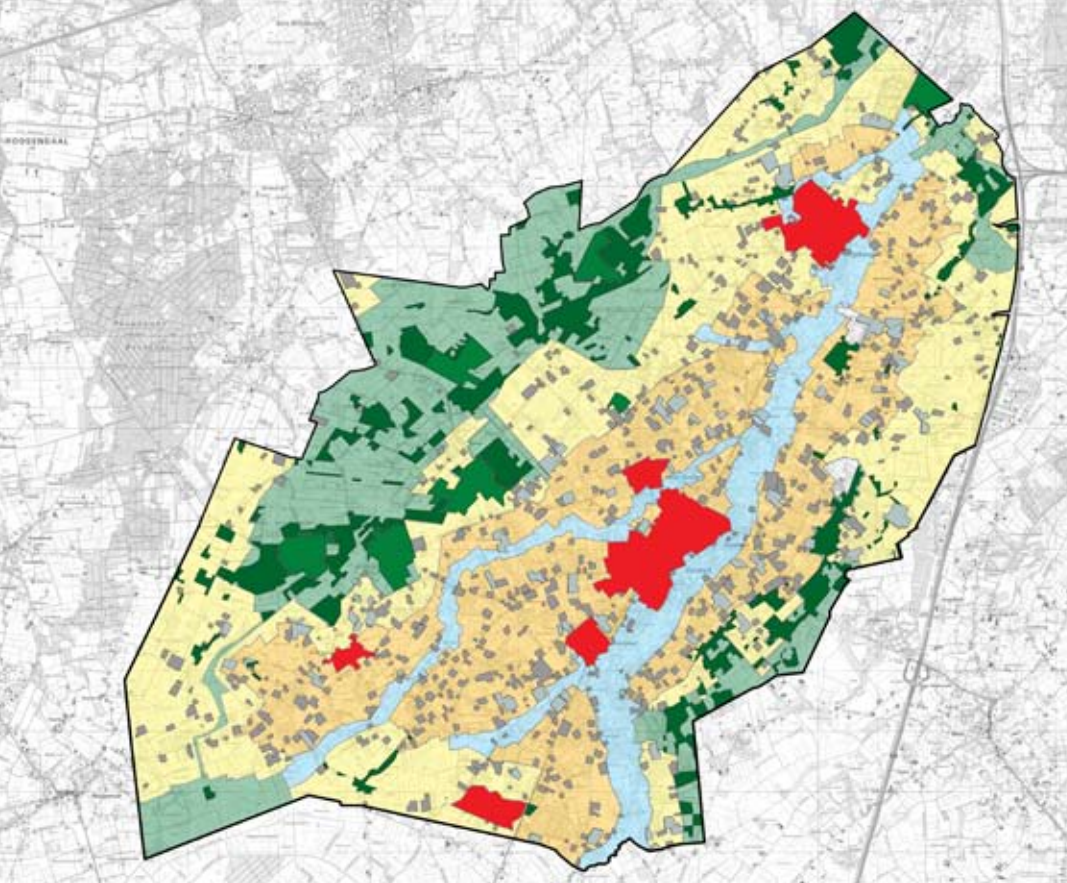
Open beekdallandschap: Hier wordt de aanleg van weidevogelpoelen, natuurvriendelijke oevers en nat grasland gestimuleerd.



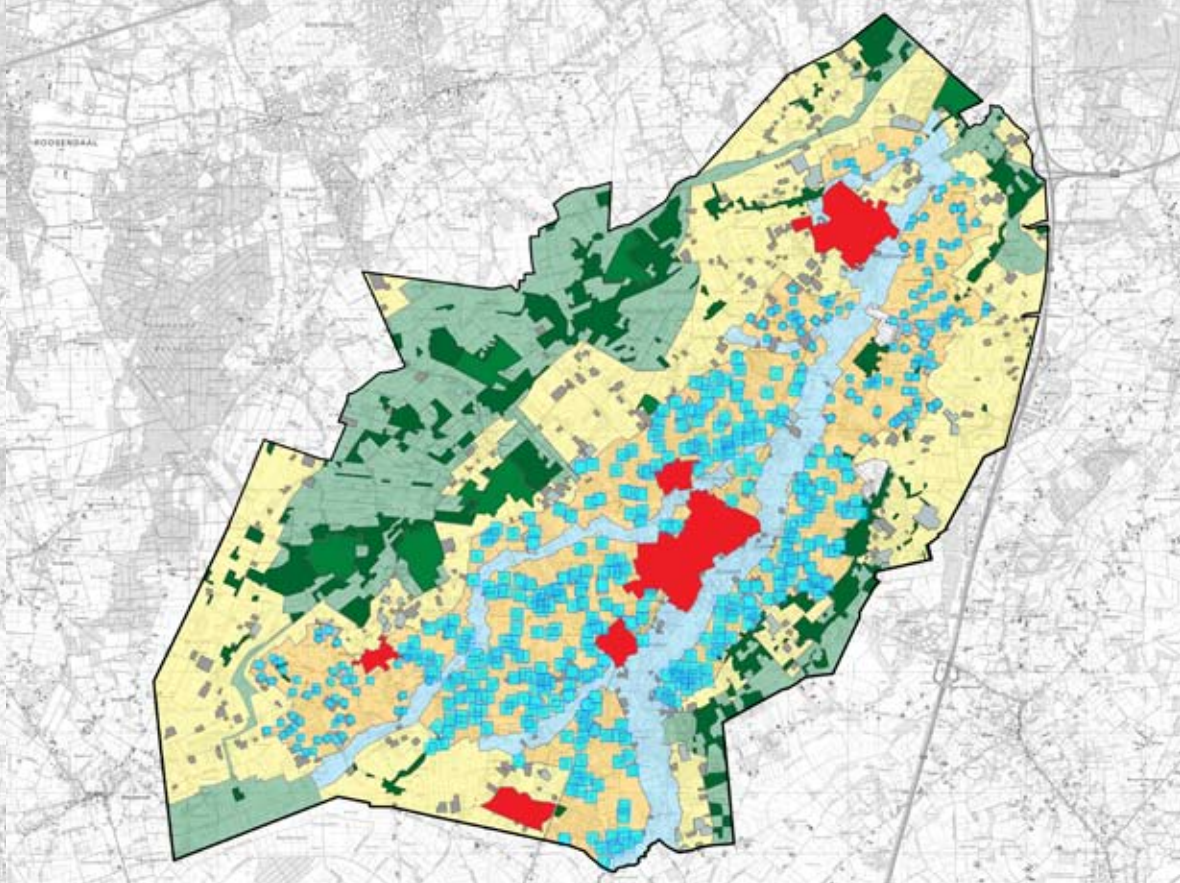
Weg zonder laanbomen



Weg met laanbomen



Bestaande bouwvlakken



Bestaande bouwvlakken vergroot tot 4 hectare (BOG) of 1,5 hectare (AHS+)



Verhouding bouwvlak open ruimte in het BOG langs doorgaande weg
wanneer elk bouwvlak maximaal wordt vergroot



Gewenste verhouding bouwvlak open ruimte in het BOG langs doorgaande weg



Verhouding bouwvlak open ruimte in de AHS+ langs doorgaande weg
wanneer elk bouwvlak maximaal wordt vergroot

Verdeling bouwvlakken

Uit hoofdstuk 4 komt naar voren dat de kans groot is dat wanneer alle bestaande bouwvlakken in het BOG en de AHS+ de kans krijgen om uit te groeien, dit kan leiden tot volledig met kassen, stallen en gebouwen vol gegroeide gebieden waar niet of nauwelijks meer sprake is van landschap. Naar verwachting zullen in werkelijkheid niet alle bouwvlakken tot de maximaal toelaatbare grootte uitgroeien, al was het maar omdat schaalvergroting naar verwachting leidt tot minder bedrijven op hetzelfde grondgebied. Maar zeker is dat de voorgestane groei voor een groot deel ingevuld zal gaan worden. Om te voorkomen dat het in hoofdstuk 4 geschetste beeld werkelijkheid wordt, dient regie gevoerd te worden op welke bouwvlakken wel, en welke niet kunnen groeien.

Landschappelijke verschillen bieden daarvoor geen aanknopingspunten. BOG en AHS+ vallen samen met één deelgebied in de landschapsvisie waarvan wordt aangenomen dat het een intensief productielandschap wordt. Hierbinnen zijn geen verschillen aangebracht tussen landschapstypen. Het streefbeeld voor het intensieve productielandschap gaat echter uit van los in het gebied liggende, individuele bouwvlakken met daartussen hier en daar zicht naar het omliggende landschap. Dat betekent dus dat er onbebouwde ruimte vrij gehouden dient te worden tussen de individuele bouwvlakken in. In het schema hiernaast is een maatvoering aangegeven die daarbij als richtsnoer kan dienen.

Het BOG- gebied omvat zo'n 2200 hectare en er liggen ongeveer 330 bestaande bouwvlakken. Het gebied AHS+ is 1100 hectare en omvat 120 bouwvlakken. Als alle bouwvlakken in het BOG zouden uitgroeien tot 3 hectare netto glas, dan raakt ongeveer de helft van het oppervlakte van het BOG verglast. In de AHS+ zorgt dat voor een oppervlakte glas van 180 hectare, ongeveer een zesde deel. Omdat de meeste bouwvlakken langs de weg liggen, zal de hoeveelheid weglengte begrensd door bouwvlakken in het BOG veel meer dan de helft zijn, naar schatting tweederde. In de AHS+ naar schatting een kwart.

Om enigszins doorzicht tussen de bouwvlakken te behouden kan een vuistregel worden aangehouden dat de afstand tussen twee bouwvlakken, gemeten langs de doorgaande weg, twee maal de maat van een bouwvlak bedraagt. De verhouding bouwvlak-open ruimte wordt dan $1/3 - 2/3$. Als alle bouwvlakken zouden uitgroeien, dan wordt daaraan in de AHS+ voldaan, in het BOG niet. In het BOG kunnen dan slechts 50% van de 330 bouwvlakken uitbreiden tot 3 hectare glas: 165 bedrijven, dus in totaal zo'n 495 hectare glas.

Vanuit deze vuistregel betekent dat een maximale oppervlakte glas in het intensieve productielandschap van 495 hectare in het BOG en 180 hectare in de AHS+, in totaal dus 675 hectare. Het oppervlakte bouwvlak wordt daarmee 710 hectare in het BOG en 360 hectare in de AHS+. Samen een kleine 1070 hectare.

Inrichting bouwvlakken

Belangrijk voor het beeld van het intensieve productielandschap is de manier waarop de bouwvlakken worden ingedeeld. De schaal/korrelgrootte van het oorspronkelijke landschap, het beeld vanaf de wegen, en het beeld vanuit de omliggende landschappen zijn daarbij criteria. Voor zowel het kampenlandschap en de oude bouwlanden als voor de jonge ontginningen is een inrichtingsprincipe ontwikkeld.

Kampontginningen en oude bouwlanden

Positie van de kassen/loodsen/stallen ten opzichte van de weg:

- achtergevellijn van de woning als voorgevellijn aanhouden voor de bedrijfswoning;
- Indien geen sprake van woonhuis, dan minimaal 30 meter tussen voorkant kassen/loodsen/stallen en voorkant bouwvlak;
- In geval van zijweg, minimaal 5 meter tussen zijweg en kas;

- Ruimte tussen weg en kas groen inrichten: berm, tuin, vollegrondsgroenteteelt of containerveld.

Kassen in eenheden van maximaal 1,5 hectare, voor maximaal 50% aan elkaar grenzend.

Waterberging niet voor de kas in de ruimte tussen weg en bouwvolume, maar achter, naast of tussen de kassen/loodsen/stallen.

Voldoende ruimte voor vrachtauto's op het erf zodat er geen keer- of manoeuvreerbewegingen op de openbare weg gemaakt hoeven worden.

Per bouwvlak maximaal één inrit op de openbare weg. Op of net naast het bouwvlak een houtwal of bomenrij van minimaal de lengte van een van de zijden van dat

bouwvlak. Indien van toepassing, bij voorkeur aan de zijde van een aangrenzend deelgebied (beekdal, extensief productielandschap, bos en natuur). Wanneer dat om reden van bezonning niet mogelijk is, dan ook op een andere plek op of net naast het bouwvlak. De aangegeven lengte mag in maximaal vijf delen worden gesplitst die elk op een andere plek kunnen worden gezet. Als ook dat niet mogelijk is dan compenseert de ondernemer door een storting, gelijk aan de investering in een houtwal of bomenrij, in een landschapsfonds waarmee de gemeente lanen en andere landschapselementen kan aanleggen.



Inrichting bouwvlakken

Jonge ontginningen

Positie van de kassen/loodsen/stallen ten opzichte van de weg:

- achtergevellijn van de woning als voorgevellijn aanhouden voor de bedrijfswoning;
- Indien geen sprake van woonhuis, dan minimaal 30 meter tussen voorkant kassen/loodsen/stallen en voorkant bouwvlak;
- In geval van zijweg, minimaal 5 meter tussen zijweg en kas;
- Ruimte tussen weg en kas groen inrichten: berm, tuin, volleggrondsboomteelt of containerveld.

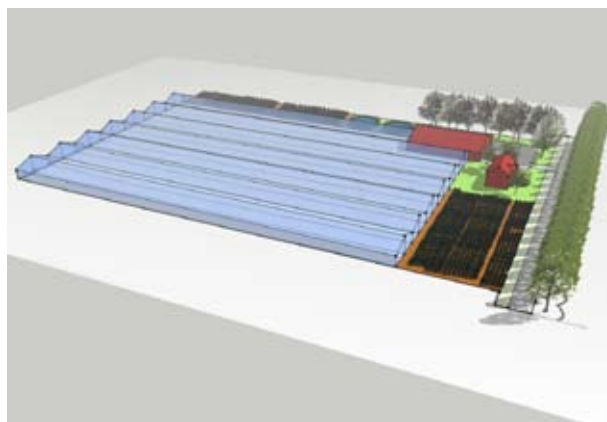
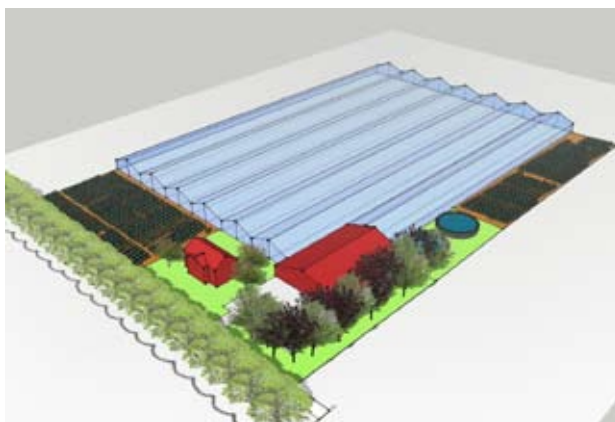
Kassen in eenheden van maximaal 3 hectare in het BOG, 1,5 hectare in AHS+.

Waterberging niet voor de kas in de ruimte tussen weg en bouwvolume, maar achter, naast of tussen de kassen/loodsen/stallen.

Voldoende ruimte voor vrachtauto's op het erf zodat er geen keer- of manoeuvreerbewegingen op de openbare weg gemaakt hoeven worden.

Per bouwvlak maximaal één inrit op de openbare weg.

Op of net naast het bouwvlak een houtwal of bomenrij van minimaal een derde van de lengte van een van de zijden van dat bouwvlak. Indien van toepassing, bij voorkeur aan de zijde van een aangrenzend deelgebied (beekdal, extensief productielandschap, bos en natuur). Wanneer dat om reden van bezonning niet mogelijk is, dan ook op een andere plek op of net naast het bouwvlak. Als ook dat niet mogelijk is dan compenseert de ondernemer door een storting, gelijk aan de investering in een houtwal of bomenrij, in een landschapsfonds waarmee de gemeente lanen en andere landschapselementen kan aanleggen.





Vervolg

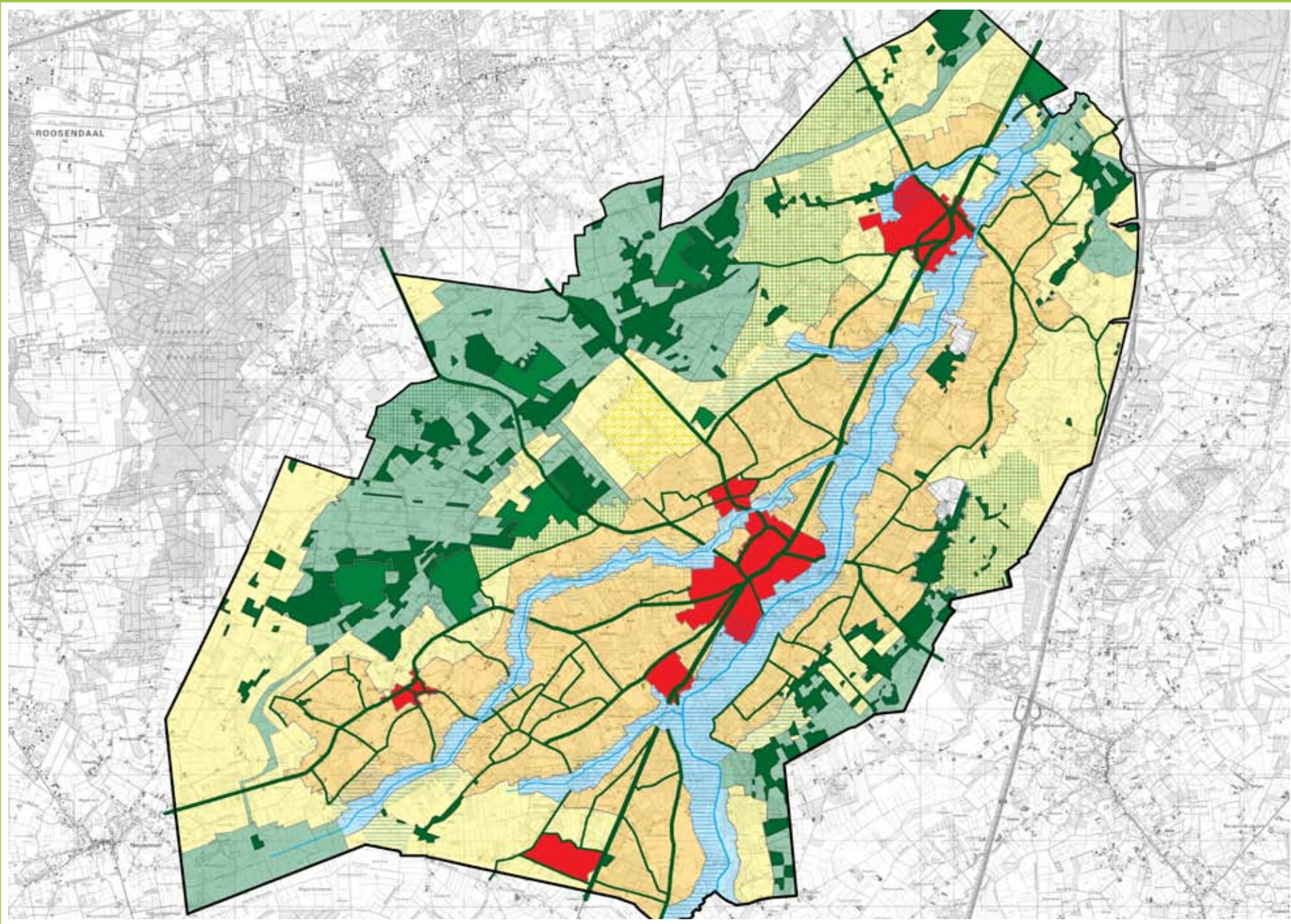
Met deze landschapsvisie geeft de gemeente aan welke richting zij de komende jaren op wenst te gaan met haar landschap. Met behulp hiervan worden toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen getoetst.

De belangrijkste voorwaarde voor boomteelt is dat zij blijft binnen de gewenste verdeling van bouwvlakken (1/3 bouwvlak versus 2/3 open ruimte). Dit zorgt ervoor dat de hoofdstructuur van het landschap wordt behouden.

Aanvullend hierop wil de gemeente dat een ondernemer óf investeert in het groen op zijn kavel óf in lanen en andere landschapselementen om de kwaliteit van het buitengebied te vergroten. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om een landschapsfonds in te stellen, waar ondernemers

een bijdrage in kunnen storten. Uit dit landschapsfonds financieert de gemeente vervolgens het aanplanten van lanen en landschapselementen.

De spelregels uit deze landschapsvisie werkt de gemeente verder uit in het bestemmingsplan. Ook stelt de gemeente een landschapsontwikkelingsplan op met een uitvoeringsplan en financieringsstrategie. In het uitvoeringsplan worden concrete projecten benoemd om maatregelen, waarmee het streefbeeld bereikt kan worden, handen en voeten te geven. Bovendien wordt een financieringsstrategie opgesteld met daarin de kosten van de projecten en de wijze waarop deze kosten gefinancierd kunnen worden.



Visiekaart

-  Laanbeplanting en bos
-  Landgoederen
-  Dorpskernen
-  Beek

Deelgebieden

-  Intensieve productielandschappen
-  Extensieve productielandschappen
-  Beekdalen
-  Natuurgebieden

Stimulering landschapselementen

-  Halfopen tot besloten gebied
-  Open beekdallandschap
-  Open ontginningslandschap



Colofon

Titel	Landschapsvisie Zundert
Datum	januari 2012
Status	definitief
Auteurs	Jese Poppema, Jan Hein Ruijgrok en Jornt Schröder
Vormgeving	Rian Popeijus
E-mail adres	JanHein.Ruijgrok@grontmij.nl
Gecontroleerd	Martijn Drostén
Goedgekeurd	Wim van de Kerkhof

