

Inpassingsplan Vuchtschootseweg 21

V3.0



Gemeente Breda

Bijlage bij besluit

Z2023-005616-V01

23-12-2025

Ven L

Inpassingsplan Vuchtschootseweg 21

Art. 3.9 lov N-B schrijft voor dat een bestemmingsplan moet aangeven hoe een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de verbetering van het de kwaliteit van het landschap. De toelichting dient dan ook een verantwoording te bevatten van de wijze waarop de kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Deze kwaliteitsverbetering dient binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied te passen. Dit kan bijvoorbeeld verzekerd worden middels landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen of het slopen van bebouwing.

Ten behoeve van de nieuwe situatie is, aan de hand van de richtlijnen uit de landschapsinvesteringsregeling voorliggende landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Door middel van landschappelijke inpassing worden de kwaliteiten van natuur en landschap versterkt, hetgeen niet alleen gepaard gaat met een verbetering van de uitstraling van het plangebied naar de omgeving, maar ook met een potentiële verbetering voor de biodiversiteit in het plangebied.

Huidige situatie:

Op de Vuchtschootseweg 21 is in 1993 een “tuinder bedrijfsruimte” gebouwd behorende bij de woning aan de Vuchtschootseweg 23.

Dit pand is in de tussenliggende jaren gesplitst waarbij het noordoostelijke deel van het gebouw (kadastrale kaart 1724) in gebruik is genomen als bedrijfsruimte. Aan het oorspronkelijke gebouw is een schuilstal voor paarden aangebouwd. In en rond de schuilstal hebben zwaluwen en mussen zich genesteld.

De grond rondom het gebouw is in gebruik als paddock. Een paddock is een verblijfplaats voor paarden die daar in kuddeverband leven. Een paddock bootst zoveel mogelijk een natuurlijke omgeving na waar paarden hun onderlinge sociale gedrag kunnen vertonen en waarbij op natuurlijke wijze een rangorde in de kudde wordt bepaald. Dit is de basis voor een mentaal gezond paard.

In een paddock kunnen de paarden zich dag en nacht vrij bewegen en zichzelf voorzien in hun natuurlijke behoeften. Dankzij de aanleg van tracks met daarin verspreide voeder- en drinkplekken worden de paarden gestimuleerd om te bewegen, hetgeen noodzakelijk is voor hun fysieke welzijn.

Een paddock is dus een diervriendelijke paardenhouderij waar het welzijn van de dieren voorop staat. Het achter en naast het gebouw liggende erf (kadastrale kaart 1726) met agrarische bestemming wordt ook gebruikt voor de paddock. In overleg met de gemeente is besloten de huidige situatie te legaliseren om zo het bestaande gebruik als paddock, formeel, toe te staan.



Figuur 1: luchtfoto van de situatie met daarop aangegeven de foto locaties die in het plan worden getoond.

Gebiedsanalyse

Wat betreft het inpassingsplan is er een analyse uitgevoerd van het gebied waar de Vuchtschootseweg in ligt.

Geschiedenis

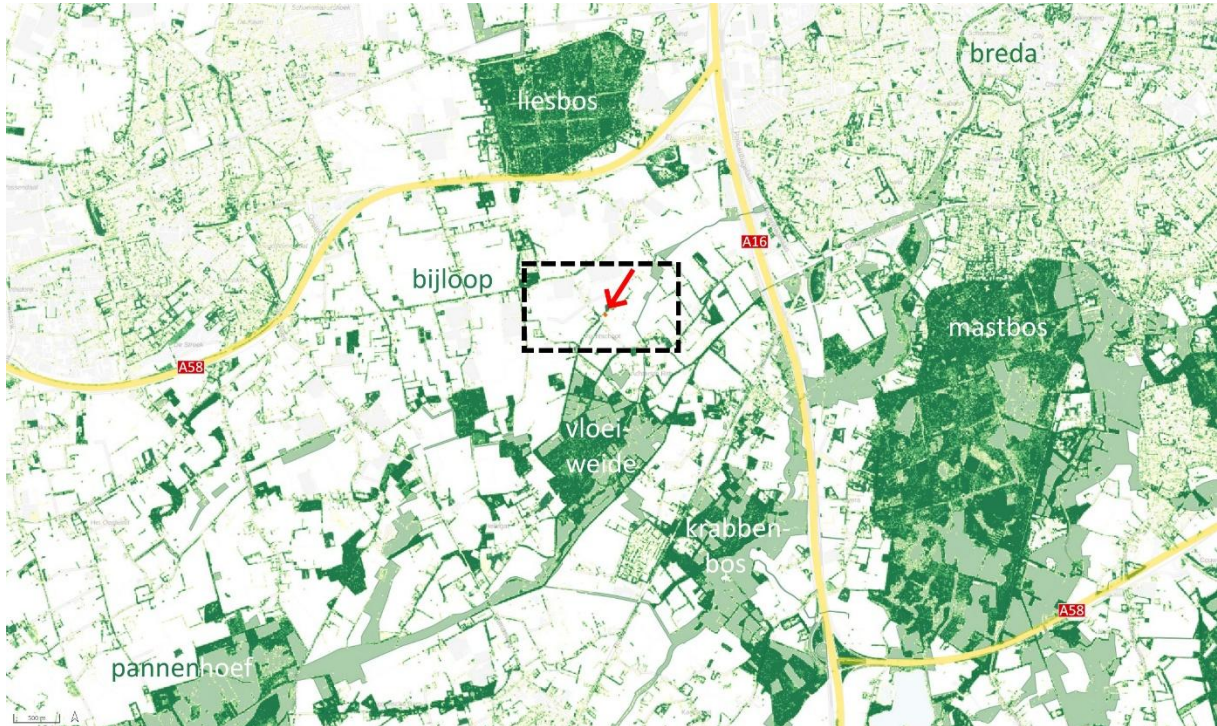
De Vuchtschootseweg zelf vinden we voor het eerst op een kaart uit 1865. De oude betekenis van Vuchtschoot is “beboste hoek zandgrond uitspringend in lager moerassig terrein”. Dit gebied kenmerkt zich door open percelen akkerland met diverse oude zandpaden, houtwallen en struwelen. Verder vinden we hier oude wegbepanting met ondermeer zomereik en, beuken. Het is een afwisselend landschap met rijke schakering aan flora en fauna. De woning op nummer 21 wordt voor het eerst ingetekend op een kaart van 1957 maar is vermoedelijk eerder gebouwd. Het onderwerp van dit inpassingsplan wordt in 1993 gebouwd. De Vuchtschootseweg ligt in de buurtschap de Rith. De Rith is een oud buurtschap in de oude gemeente Princenhage. De naam "Rith" is afgeleid van rijt, een kleine natuurlijke waterloop. In dit geval de zogenaamde Bijloop.



Figuur 2: kaart uit 1865 met hierop de Vuchtschootseweg en het projectgebied in oranje weergegeven

Natuur en water

De Vuchtschootseweg ligt, volgens watersysteemanalyse van de Brabantse Delta in het deelstroomgebied van de benedenloop van “de Bijloop”. Ten zuiden van het perceel ligt de vloeiveide wat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (EHS). Het perceel grenst overigens niet aan de Bijloop noch de vloeiveide.

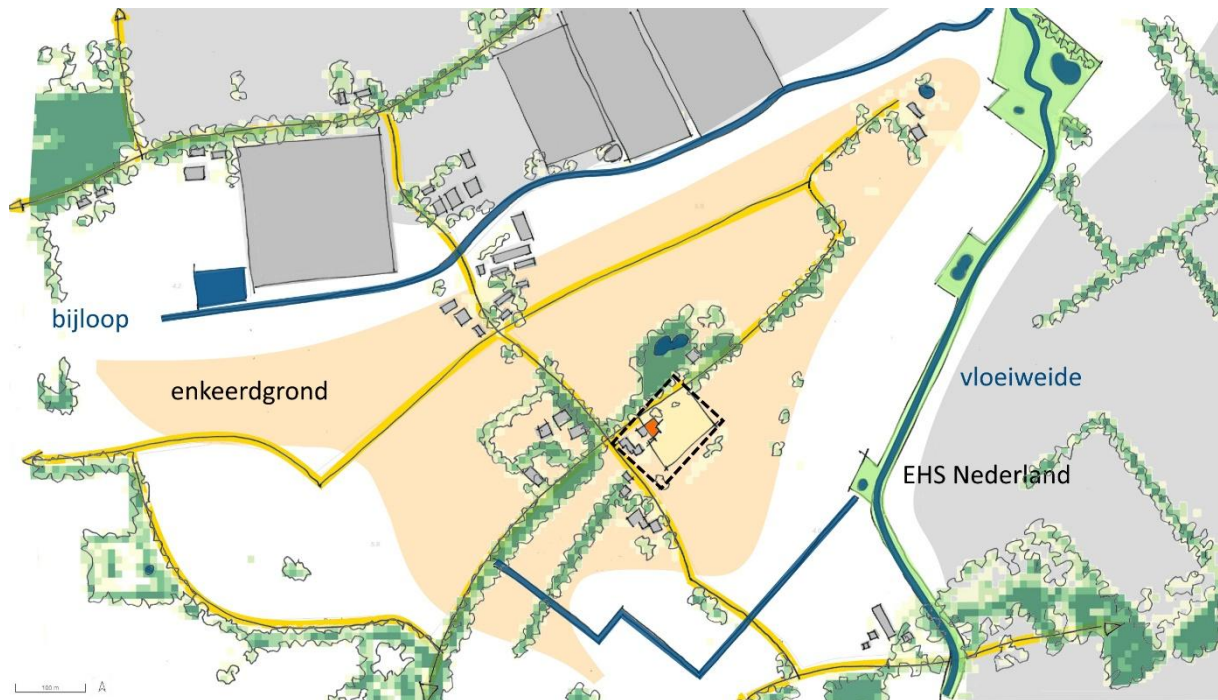


Figuur 3 bomenkaart gebied ten westen van Breda, projectgebied is in het gestreepte aangeduid d.m.v. De rode pijl, het gebied in het kader is in figuur 4 weergegeven.

Aan de Vuchtschootseweg, ten zuiden van de Rithsestraat staat een rij zomereiken (pb8030-pb8276) die zijn aangemerkt in de bomenkaart Breda.

Ondergrond

De ondergrond bestaat uit zogenaamd “zwarte enkeerdgrond”. Dit is een van de meest voorkomende ondergrondsoorten in Nederland. Enkeerdgronden zijn de oude bouwlanden van het Nederlandse cultuurlandschap. Ze zijn ontstaan door toepassing van het ‘potstalsysteem’. Het bodemgebruik van het perceel van de paardenstal en de omgeving wordt geclassificeerd als “overig agrarisch terrein”. Op de topografische kaart wordt een deel van de paardenbak aangeduid als grasland.



Figuur 4 kaart van de omgeving van de ondergrond van het projectgebied de ligging ten opzichte van de EHS, de vloeiweide en de bijloop, met in het geel aangegeven het projectgebied. Het gebied in het kader is in figuur 5 weergegeven.

Bomen en struiken

Op het perceel staan ongeveer 8 bomen, 2 Esdoorns in de voortuin, 2 notenbomen ten noorden van de kopgevel, een kastanjeboom in de noordwesthoek van het perceel, een appelboompje en wilg waarvan de meeste ca. 5 meter hoog. De vruchtdragende bomen zijn aantrekkelijk voor vogels. Naast het parkeerterrein staan ook een vijftal jonge wilgen die recent zijn aangeplant.



Foto 1 paardenbak met struweel

Midden op het perceel staat wat struweel van 5m hoog en 30m lang. Aan de westzijde zijn ook beukhagen gepland van ongeveer 3m hoog met een totale lengte van 40m. Op het perceel zijn twee grote percelen grasland aanwezig die incidenteel worden begraaasd door de paarden. Naast gras groeien hier ook diverse kruiden en bloemen zoals st Jakobs kruid en kleine streepzaad.

Aan de zuidoostkant van het perceel bevindt zich een haag van laurierkers van ongeveer 2m hoog en 110m lang. Deze haag is reeds te zien op plattegrondtekeningen van eind 19^e eeuw en volgt samen met de hoge bomenrij aan de noordzijde van het perceel een natuurlijke afbakening van het terrein.



Foto 2: laurierkers haag zuidzijde perceel



Foto 3: paardenbak vanuit het noordoosten

Gebiedsprofiel

Het perceel is in totaal 10.000 m² groot. (Ca 125*85m groot). Het gebouw op het perceel bestaat uit een hoofdgebouw en een bijgebouw. Het hoofdgebouw bestaat uit begane grond en 1 verdieping en is ca 240m² (BV0 450m²) groot. Het bijgebouw (de grote schuilstal inclusief de kleine uitloop) is ongeveer 122m² groot. Het erf is opgedeeld in een parkeerterrein van 220m², een verlichte buitenbak van ongeveer 30 x 20 meter met vier lantaarnpalen die het schijnsel op de bak richten en een kleine tuin, van ongeveer 150m².



Foto 4: tuin voorzijde met haag en beplanting

Vermeldenswaardig is ook dat de Vuchtschootseweg zelf onverhard is ter hoogte van nummer 21 met tegenover het perceel een lange haag van hazelaar.

Parkeren

Aan de voorzijde bevindt zich ook de parkeervoorziening (op eigen terrein) waar plek is voor ongeveer 6 auto's. Daarnaast bevindt zich ter hoogte van de ingang (hoge sectionaaldeur, ook eigen terrein) parkeergelegenheid voor 2 auto's. De totale parkeerruimte is ongeveer 220m². Ook in het

hoofdgebouw zelf is parkeerruimte voor 2 voertuigen.



Foto 5: deel van de parkeerplaats voor 6 auto's



Foto 6: parkeerplaats 2 auto's beukenhaag en kastanjeboom



Figuur 5: plattegrond met parkeerplaatsen en afmetingen perceel.

Voorstel

De paddock is gevestigd in een relatief jong gebouw maar staat in een historisch landschap waar maatregelen zijn genomen om dit waardevolle landschap te behouden. Het voorstel is dan ook om de oorspronkelijke structuren te respecteren en te handhaven. Deze structuur is in en op de locatie ondermeer zichtbaar door de rij bomen ten noorden de oude laurierhaag ten zuiden van het perceel.

In de laurierhaag vinden vogels beschutting. Ze maken er nesten in en bessen bieden voedsel, net als de insecten die erop afkomen. Met het in stand houden, onderhouden en in het zicht houden van de haag als natuurlijke afscheiding blijft deze historische structuur zichtbaar en behouden voor de toekomst.

De voorgestelde aanpassingen komen neer op het verstevigen van de bestaande groenopstanden door het plaatsen van 14 bomen en het brengen naar flora en fauna vriendelijk groen van 1300m² extra grond. Het totale groen oppervlak op het terrein groeit dan tot ca. 5100 m² en dat is ruim 50% van de totale perceel oppervlakte.

1. Vleermuiskasten en uilenkast

In de schuilstal nestelen momenteel mussen en zwaluwen. Gezien het open karakter van de schuilstal en de stahoogte van ten minste 3,5m is dit ook een ideale leef plek voor vleermuizen. Het voorstel is om in- en buiten de schuilstal een aantal vleermuiskasten te hangen. Daarnaast worden er in samenwerking met de lokale uilenwerkgroep een of meer uilenkasten opgehangen op de daarvoor geschikte plaatsen.

2. Groenstrook noordzijde

Aan de noordzijde van het perceel komt een hoogstam appel- en perenboom en extra 70m² groenstrook.

3. Groenstrook noordwestkant

Langs het zandpad aan de noordwestkant van het perceel komen 6 knotwilgen met daaronder een bloemen- en kruidenbed (wilde bijenrand). In de wilgen kunnen holenbroeders zoals de steenuil een nest maken.

4. Groenstrook noordhoek

Op de noordhoek staat een kastanjeboom waar ca. 60m² meer ruimte omheen komt voor bloemen.

5. Noordoosthoek

In de noordoosthoek komt een hoogstam appelboom en een walnotenboom. Fruitbomen hebben een belangrijke ecologische betekenis en zijn waardevolle elementen in een landschap.

6. Groenstrook zuidhoek

In de zuidhoek staat een wilg waar ca. 85m² meer ruimte voor bloemen en kruiden omheen komt.

7. Vergroening struweel centrum en grens perceel

De groenstrook in het midden van het perceel wordt robuuster gemaakt door de oppervlakte meer dan te verdubbelen met 175m². Op deze plek worden vier populieren geplant die op termijn veel schaduw op het terrein zelf brengen. De populier is een belangrijke voedselbron voor rupsen en insecten. Daarnaast komt onder de bomen nog lijsterbes of vuilboom en evt. braamgewas. Deze plek is bepalend voor het aanzicht van het terrein en vormt dan een onderbreking van de vlakte met een hoge bomenrij.

Ook aan de westzijde van het perceel, op de grens met het buurperceel wordt een haag cq struweel gerealiseerd met een totale breedte van ca. 10 meter.

8. Verarmen van de graspercelen

De huidige graspercelen worden verarmd zodat daar (nog) meer bloemen en kruiden zullen gaan groeien. Een belangrijke voedselbron voor insecten.



Figuur 6: bestaande situatie



Figuur 7: nieuwe situatie