Landschappelijk inpassingsplan



Geerstraat 27, Etten-Leur

COLOFON

Landschappelijk inpassingsplan - Geerstraat 27 Etten-Leur
23 juni 2026
BOE01-PRS013-01C
Opdrachtgever:
De heer L. van der Heijden

Bureau voor stedenbouwkundig advies
Tweede Donk 8 5233 HR ‘s-Hertogenbosch
T 06- 49027136
E tomsbr@urbitom.nl

INHOUD

1	INLEIDING	05
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	07
3	BELEID + BEOOGDE ONTWIKKELING	11
4	INPASSINGSPLAN	13
5	SOORTEN EN SPECIFICATIES	15


GEERSTRAAT
GEERSTRAAT
GEERSTRAAT
Projectgebied

1

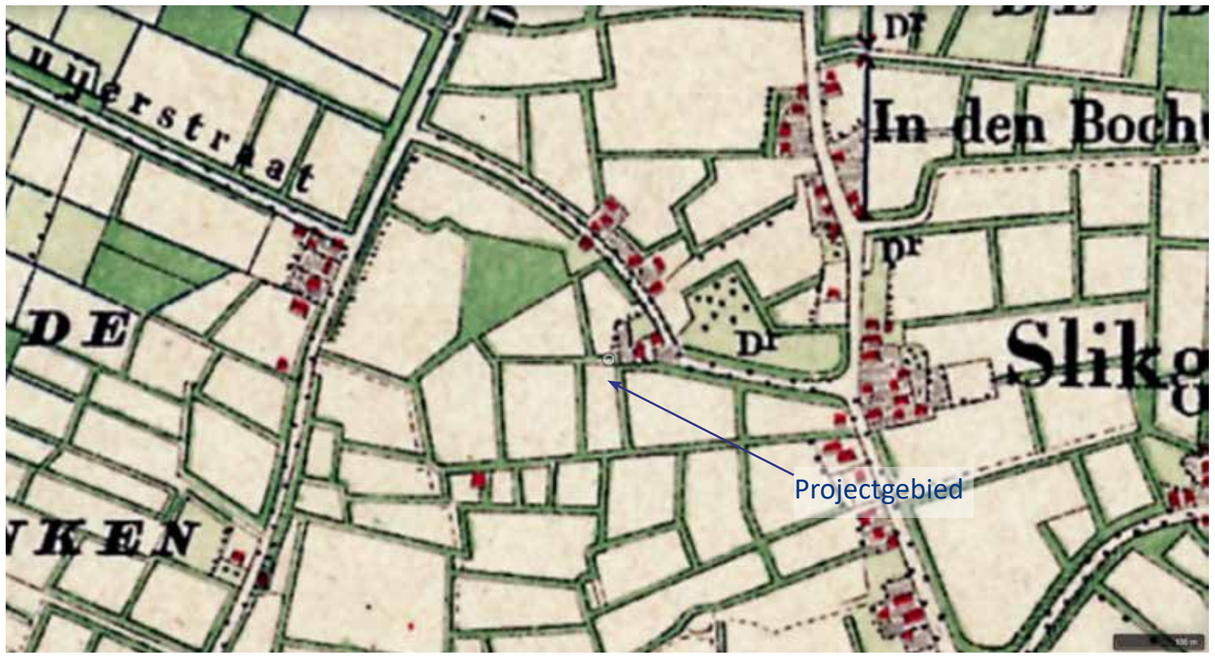
Inleiding

Inleiding

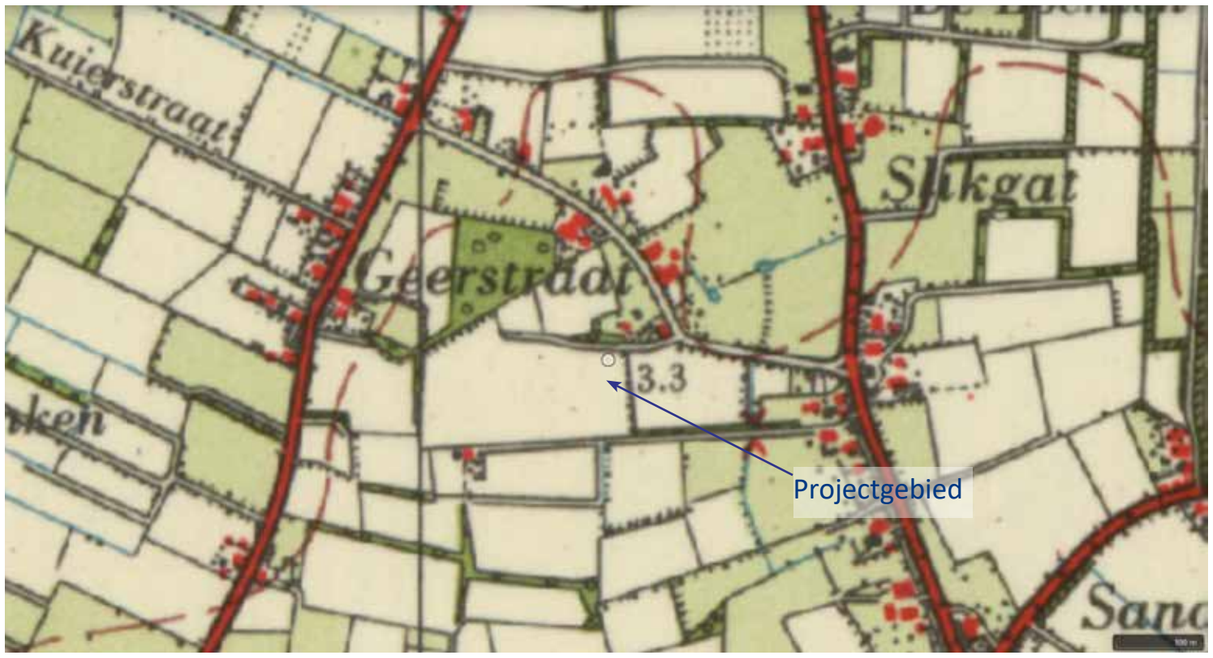
De eigenaar van Geerstraat 27 heeft de wens om zijn woning, die in het geldende omgevingsplan als bedrijfswoning is opgenomen, om te zetten naar een burgerwoning.

De gemeente Etten-Leur heeft aangegeven dat zij positief staat tegenover dit voornemen en in principe mede wil werken aan een wijziging van het omgevingsplan. Hieraan verbindt zij wel enkele voorwaarden, waaronder het voorzien in een landschappelijke inpassing.

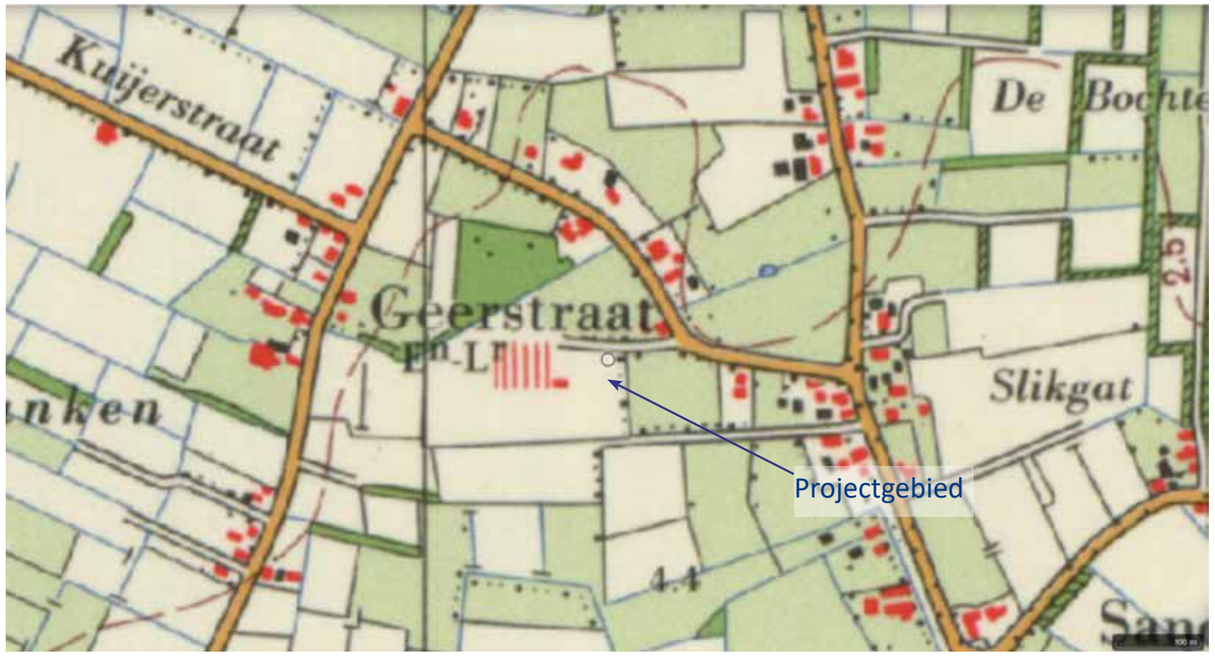
Om inzichtelijk te maken op welke manier aan deze voorwaarde kan worden voldaan, is voorliggend landschappelijk inpassingsplan opgesteld.



Topografische kaart 1900



Topografische kaart 1958



Topografische kaart 1970



Topografische kaart 1998

2

Gebiedsbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Korte historie

Op de historische topografische kaart uit 1900 is te zien dat het landschap, waar het projectgebied deel van uitmaakt nog gekenmerkt kan worden als een kleinschalig kampenlandschap met groene kamers, gevormd door landbouwgronden met heggen of houtwallen op de perceelsgrenzen en langs de wegen. Ten noorden van het projectgebied bevindt zich een klein bosje dat, binnen het veranderende landschap, door de jaren heen een constante factor is gebleven.

Op de kaart van 1958 is de doodlopende zijtak van de Geerstraat, waaraan het projectgebied ligt, op de topografische kaart verschenen.

Op de kaart van 1970 komt de eerste glastuinbouw in het gebied in beeld. Dit betreft de glastuinbouw op het perceel dat aan het projectgebied grenst.

Enige schaalvergroting ontstaat eind jaren ‘70, wanneer er een ruilverkaveling van het gebied plaatsvindt.

De woning in het projectgebied is in 1994 gebouwd (bron: planviewer). Op de kaart van 1998 is de woning aangegeven. Ook is hier de schaalvergroting, volgend op de ruilverkaveling, en de toename van glastuinbouw te zien.

Bodem en grondwater

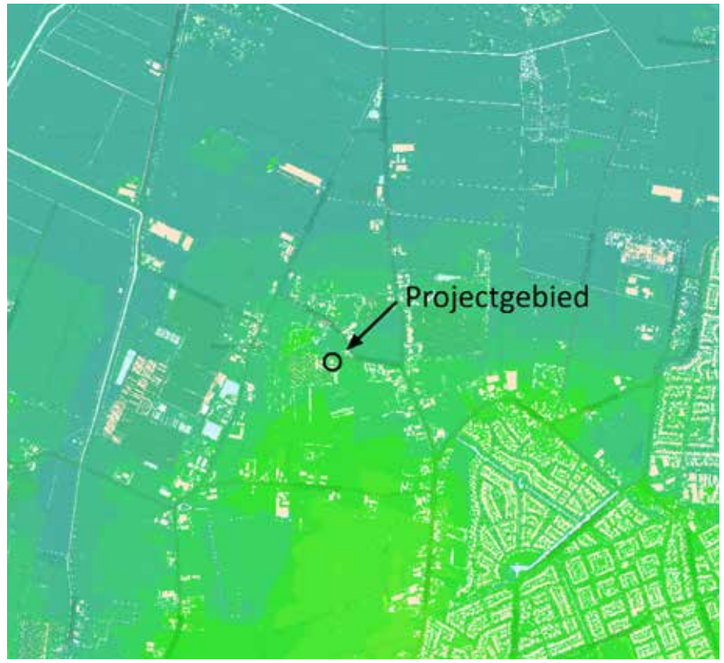
Het bodemtype in het projectgebied betreft hoge zwarte enkeerdgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand (bodemtype zEZ21). Het projectgebied ligt op de afhelling van de zandgronden van Etten-Leur en het veengebied ten noorden van Etten-Leur (zie ook onderstaande hoogtekaart, bron: AHN).

Voorde de gemiddeld hoogste grondwaterstand uitgegaan van de gemeten GHG in peilbuis B44C0051-001 op de hoek van de Bankenstraat en de Geerstraat (bron: www.dinoloket.nl). Hier is gemeten van 1967- 2020. De gemeten GHG ter plaatse bedraagt 1.06 m-mv.

Voor de Geerstraat 27 is deze meting gecorrigeerd aan de hand van vroegere metingen in www.bodemdata.nl. Deze bedroegen ter plaatse van de peilbuis 0.64 m-mv en ter plaatse van het projectgebied 0.78 (voorterrein) tot 0.87 (achterterrein) m- mv.

Hieruit valt af te leiden dat de GHG ter plaatse van het projectgebied tegenwoordig ca. 1.06 + (0.78- 0.64) = 1.2 m- mv bedraagt voor het voorterrein en ca. 1.06 + (0.87- 0.64) = 1.29 m- mv ter plaatse van de achtertuin.







Naast de dubbele oprit ligt een breed grintpad, dat buitenom toegang geeft tot de achtertuin. Er is ook een toegang buitenom tussen de garage en de woning. Het grintpad is in feite overbodig.



Het grintpad loopt tot de achterste perceels-grens.



Aan de oostzijde van de woning ligt een akkerperceel. Aan de rand van het akkerperceel staan enkele zwarte elzen. Op de perceelsgrens van het projectgebied staat een Thujahaag. Deze haag van niet-inheemse beplanting vormt een harde overgang, die niet goed past in het landschap.



Aan de achterzijde grenst het projectgebied aan een kassencomplex. Ook hier staat een thujahaag. De haag is altijd groen en groeit snel, dus vormt een effi-ciënte afscherming, maar het is een exoot die een vreemd element vormt in het landschap.



Achtertuin van oost naar west. Links op de foto de huidige thujahaag tussen de tuin en het kassencomplex op het belendende perceel. Naast de haag staat een kers en een grove den. De beplanting op de achtergrond ligt, vanuit het landschap bezien, achter de bestaande kassen op het buurperceel en dus ‘buiten beeld’.



Tuin aan de westzijde van de woning. Gazon met vele soorten coniferen. Dit deel van de tuin ligt ‘buiten beeld’ vanaf de straat en het omringende landschap.



Zicht op de achtertuin vanuit het westen.



Westelijke deel van de achtertuin. Hier is onlangs brand geweest: nieuwe afschermende beplanting rond de kas is nog jong. Deze bestaat uit thuja’s.

2 Gebiedsbeschrijving

Gebiedsbeschrijving projectgebied

Het projectgebied betreft een perceel dat geheel is omzoomd door opgaand groen (bomen en heesters).
De erfafscheiding op de zijpercelen en de achterperceelsgrens bestaat goeddeels uit thujahagen: exotische beplanting die eigenlijk niet past binnen het landschap van het buitengebied van Etten-Leur.
In de tuin zelf, binnen de erfgrenzen, staat een grote variëteit aan coniferen die, zeker voor de liefhebber, in belangrijke mate bijdragen aan de belevingswaarde van de tuin.

Met opgaand groen langs de perceelsranden past het perceel in zijn huidige opbouw op zich goed binnen de ‘groene kamer’-structuur van het oorspronkelijke kampenlandschap. Het is met name het exotisch assortiment waar de schoen, zowel in ecologisch opzicht als qua landschappelijk beeld, wringt.



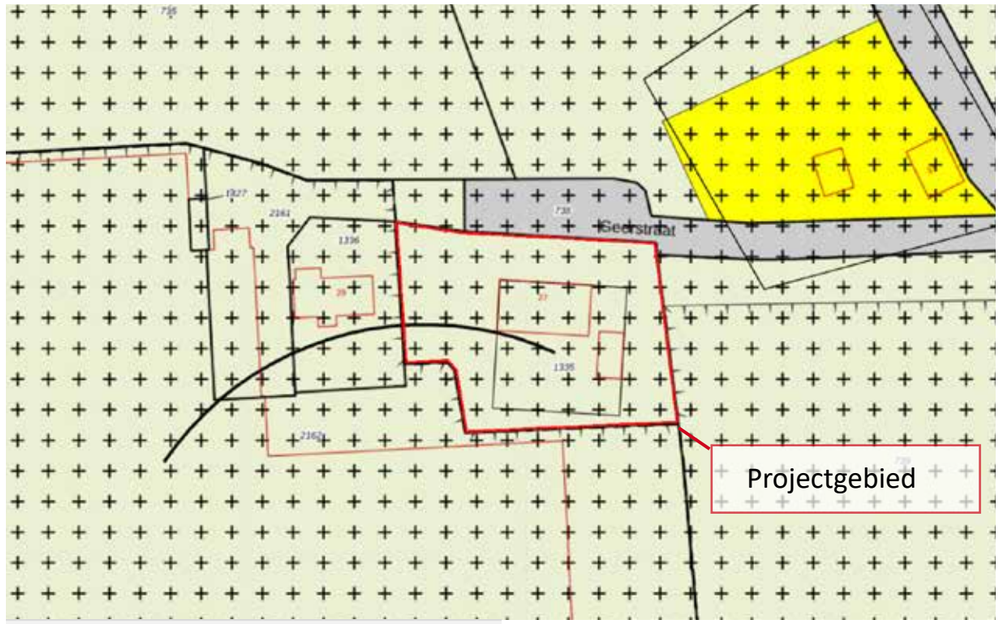
De voortuin is ingericht met diverse soorten coniferen en groenblijvende loofheesters. Het betreft een doodlopend deel van de Geerstraat verstopt achter kassen aan de zuidzijde en opgaand groen aan de noordzijde. De voortuinbeplanting is derhalve niet echt van invloed op het beeld van het omliggende landschap.

Bestemmingsplan Buitengebied geconsolideerd

Bestaande situatie

Voor het projectgebied geldt, binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan ‘Buitengebied geconsolideerd’ (vastgesteld 25 januari 2022).

Het projectgebied heeft de functie ‘Agrarisch’. Voor de bestaande woning in het projectgebied is een bouwvlak opgenomen. In het omgevingsplan staat de woning nog aangeduid als tweede bedrijfswoning bij het aangrenzende agrarisch glastuinbouwbedrijf. Reeds geruime tijd wordt de woning al bewoond door een eigenaar, die niet aan het betreffende bedrijf verbonden is.

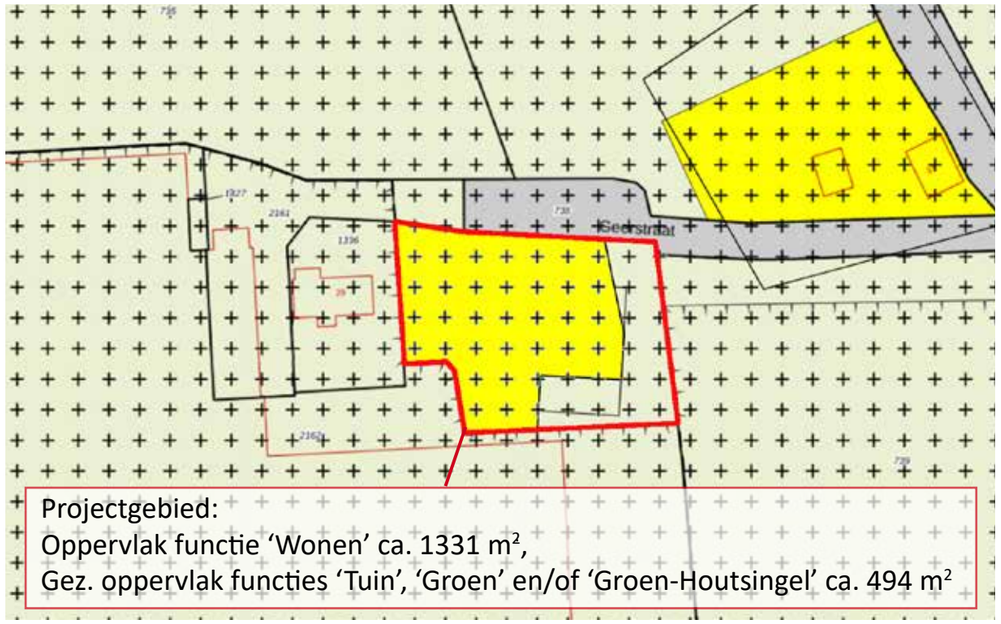




Toekomstige situatie

Het initiatief betreft voor het projectgebied de wijziging van de functie ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ (geel vlak binnen projectgebied op onderstaand kaartje). Het resterende projectgebied krijgt de functie ‘Tuin’ en/of ‘Groen’ en/of ‘Groen-Houtsingel’.

De nieuwe woonfunctie wordt losgekoppeld van het aangrenzende agrarische bedrijf. De functie ‘Wonen’ beslaat een oppervlakte van ca. 1.331 m^2. De gezamenlijke oppervlakte van de functies ‘Tuin’, ‘Groen’ en/of ‘Groen-Houtsingel’ beslaat ca. 494 m^2.



3

Beleid

Beleid + beoogde ontwikkeling

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Ingevolge de Omgevingsverordening Noord-Brabant (laatst gewijzigd 12 augustus 2025) is voor het gebied, waarvoor wijziging van de geldende agrarische functie (bedrijfswoning) naar een woonfunctie (burgerwoning) is, ingevolge art 5.11 Ov, kwaliteitsverbetering van het landschap aan de orde.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:

a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;

b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;

d. het wegnemen van verharding;

e. het slopen van bebouwing;

f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone; of

g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Beleidsregels landschappelijke inpassing 2024 Etten-Leur

In de nota 'Beleidsregels landschappelijke inpassing 2024 Etten-Leur ' is de, in de Omgevingsverordening benoemde kwaliteitsverbetering van het landschap nader uitgewerkt.

Het initiatief betreft een wijziging van de functie 'Agrarisch' naar de functies 'Wonen' en 'Tuin', waarbij de functie 'Wonen' een oppervlakte krijgt van minder dan 1.500 m^2 (oppervlakte woonfunctie ca. 770 m^2).

Voor een wijziging naar een woonfunctie van minder dan 1.500 m^2 moet worden voorzien in een landschappelijke inpassing in de vorm van 'maatwerk'.

'Maatwerk' wordt in de 'Beleidsregels landschappelijke inpassing 2024 Etten-Leur gedefinieerd als:

'Een voldoende landschappelijke inpassing van een object/voorziening die is afgestemd op de situatie ter plaatse. De bedoeling is om in geval van maatwerk niet meer te verlangen dan voor een goede landschappelijke inpassing redelijkerwijs nodig is'.

GEERSTRAAT

Geerstraat

Pa
Rr
Jr
Pp
Ca
Prp
Ca
Fa
Tc
Tc
Tc
Tc
Tc
Tc
Rr
Fa
Ms
Prp
Fa
Tc
Tc
Tc

Bestaande bomen

Ms — Wilde appel (Malus sylvestris)

Pa — Wilde kers (Prunus avium)

Jr — Walnoot (Juglans regia)

Tc — Winterlinde - leivorm (Tilia cordata)

Pp — Wilde peer (Pyrus pyraster)

Fa — Sporkehout (Frangula alnus)

Ca — Hazelaar (Corylus avellana)

Rr — Egelantier (Rosa rubiginosa)

Prp — Vogelkers (Prunus palus)

Beukenhaag (Fagus sylvatica)

0 10 20 30m

Urbiform

4

Inpassingsplan

Inpassings- en beplantingsplan

Zoals bij de beschrijving van de huidige situatie reeds is aangegeven, is met name de oostzijde van het projectgebied beeldbepalend voor de inpassing in het landschap.
De westzijde en noordzijde liggen meer achteraf en zijn reeds omgeven door bestaand opgaand groen.
De zuidzijde is voor een deel zichtbaar vanuit het aangrenzende landschap, maar wordt in belangrijke mate aan het oog onttrokken door de aanwezige glastuinbouw in het gebied. Voor de zuidzijde is het met name voor het projectgebied zelf dat de kwaliteit verbeterd kan worden door beplanting die de kassen zoveel mogelijk aan het oog onttrekt.

De focus ligt bij voorliggend inpassingsplan daarom op de oost- en zuidzijde van het projectgebied.
Aan de oostzijde wordt het brede grintpad naast de oprit verwijderd alsook de bestaande thujahaag, die in de huidige situatie een harde overgang vormt naar de aanliggende akker.
De bestaande bomen op het akkerperceel worden ter plaatse van het grintpad aangedikt tot een robuuste houtwal, waarbij gebruik wordt gemaakt van inheemse soorten.
De breedte van de nieuwe houtwal bedraagt 5.2 m aan de noordzijde en geert uit tot een breedte van 11.7 m aan de zuidzijde.

Aan de zuidzijde wordt het bestaande scherm van thuja's vervangen door een beukenhaag.
Voor een goede landschappelijke inpassing kan worden volstaan met deze haag. De, hierna besproken, toepassing van leilinden boven deze haag is facultatief en maakt geen deel uit van de verplichte landschappelijke inpassing.

Voor de eigenaar is het wenselijk om snel weer voldoende afscherming van de kas te verkrijgen na het verwijderen van de thujahaag, die thans die afscherming biedt.
Om snel hoogte te bereiken zou een oplossing kunnen zijn om in de haag leilinden te planten, waarna diverse ontwikkelingsscenario's denkbaar zijn:

- De bestaande kas ten zuiden van het projectgebied blijft bestaan en de afscherming blijft bestaan uit een beukenhaag met leilinden erboven.
- De bestaande kas blijft bestaan, beuken en linden groeien in elkaar groeien en worden tot een gemengde haag.
- De bestaande kas blijft bestaan, de beukenhaag groeit verder uit en de linden worden steeds verder opgesnoeid en uiteindelijk verwijderd.
- De bestaande kas verdwijnt en een van bovenstaande scenario's wordt toegepast voor de beukenhaag met linden.
- De bestaande kas verdwijnt, de beukenhaag wordt laag gehouden (ca. 0,8 m- 1,25 m) met daarboven de leilinden, waardoor er visueel contact ontstaat tussen de tuin en het (zonder kassen) fraaie buitengebied, terwijl er van buiten (meer op afstand) het beeld zal zijn van een groene afscherming, die de woning en andere opstallen in het projectgebied aan het zicht onttrekt.

Struweel - onderbegroeiing


Egelantier (Rosa rubiginosa) - habitus


Egelantier (Rosa rubiginosa) - bloeiwijze


Egelantier (Rosa rubiginosa) - vrucht


Sporkehout (Frangula alnus) - habitus


Sporkehout (Frangula alnus) - bloeiwijze


Sporkehout (Frangula alnus) - vrucht


Vogelkers (Prunus padus) - habitus


Vogelkers (Prunus padus) - bloeiwijze


Vogelkers (Prunus padus) - vrucht


Hazelaar (Corylus avellana) - habitus


Hazelaar (Corylus avellana) - bloeiwijze


Hazelaar (Corylus avellana) - vrucht

Hagen


Beukenhaag (Fagus sylvatica)

Soorten en specificaties

Landschapsbomen en solitaire voedselbomen

Nieuwe bomen:

- 1x Zoete kers (Prunus avium) maat 16/18.
- 1x Wilde appel (Malus sylvestris) maat 16/18
- 1x Wilde peer (Pyrus pyraster) maat 16/18.
- 1x Walnoot (Juglans regia) maat 16/18.
- Facultatief: 9x Winterlinde leivorm (Tilia cordata) maat 16/18, onderlinge afstand 3 - 5 m.

Nieuwe struweelhaagbeplanting

Onderlinge plantafstand 3-6 m, willekeurige spreiding.

- 2x Egelantier (Rosa rubiginosa) meerstammig, maat 120/150 hoog.
- 3x Sporkehout (Frangula alnus), meerstammig 120/150 cm hoog.
- 2x Hazelaar (Corylus avellana), meerstammig 120/150 cm hoog.
- 2x Vogelkers (Prunus palus), 120/150 cm hoog.

Nieuwe haag:

- Beukenhaag (Fagus sylvatica). Bij aanplant (hoogte tot onderkant leilinden (ca. 2 m hoog. Plantafstand voor een haag van 2 m of hoger: max. 2-3 stuks van 2 m hoog/ m^1.

Bomen


Zoete kers (Prunus avium) - habitus


Zoete kers (Prunus avium) - bloeiwijze


Zoete kers (Prunus avium) - vrucht


Wilde peer (Pyrus piraster) - habitus


Wilde peer (Pyrus piraster) - bloeiwijze


Wilde peer (Pyrus piraster)- vrucht


Winterlinde (Tilia cordata) - leivorm


Winterlinde (Tilia cordata) - bloeiwijze


Winterlinde (Tilia cordata) - vrucht


Walnoot (Juglans regia) - Habitus


Walnoot (Juglans regia) - bloeiwijze


Walnoot (Juglans regia) - vrucht


Wilde appel (Malus sylvestris) - habitus


Wilde appel (Malus sylvestris) - bloeiwijze


Wilde appel (Malus sylvestris) - vrucht

Soorten en specificaties OT