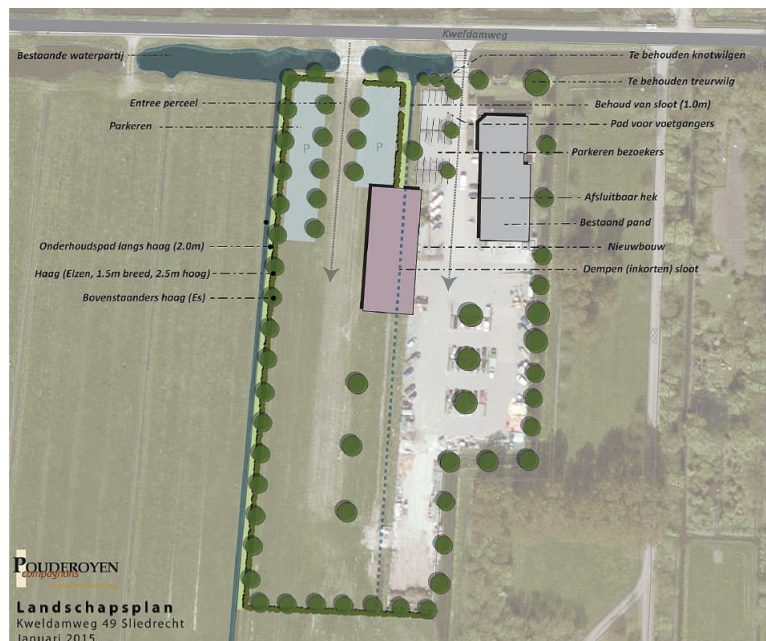


GEMEENTE SLIEDRECHT

Landschapsplan Kweldam 49 te Sliedrecht



1. INLEIDING	2
1.1. Doel	2
1.2. Planlocatie	2
1.3. Aanleiding.....	2
1.4. Leeswijzer	4
2. INVENTARISATIE EN ANALYSE	5
3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	12
3.1. Ruimtelijke structuur	12
3.2. Ecologische doelstelling	14
3.3. Hydrologische doelstelling.....	14
3.4. Landschapsplan	15
3.5. Beplantingsplan	22

Bijlage: tekening landschapsplan.



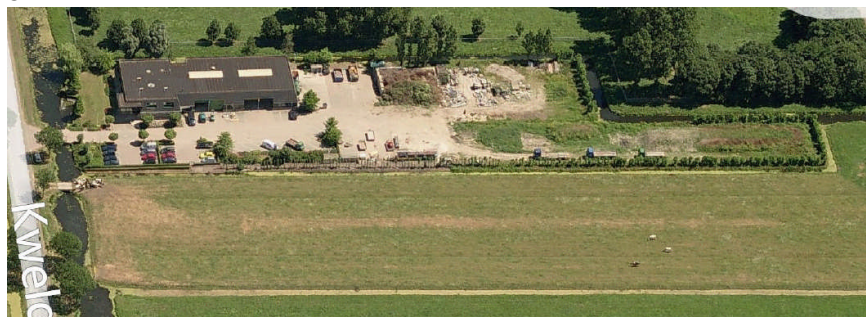
1. INLEIDING

1.1. Doel

Voorliggend landschapsplan is uitgewerkt in het kader van de aanpassing in de bedrijfsvoering van het bedrijf Verheij Integrale Groenzorg aan de Kweldamweg 49 te Sliedrecht. Voor deze aanpassing wordt een bestemmingsplanaanpassing doorgevoerd die er o.a. op gericht is de bedrijfsoppervlakte te vergroten en de bebouwingsmogelijkheden te verruimen. In combinatie daarmee wordt in het bestemmingsplan een goede landschappelijke inpassing van deze bedrijfsaanpassing vastgelegd. Het onderliggende planstuk voor deze borging wordt gevormd door voorliggend landschapsplan.

1.2. Planlocatie

De planlocatie aan de Kweldamweg 49 ligt aan een van de oostwest-gerichte wegen in het buitengebied van Sliedrecht. De locatie grenst aan een waterzuivering (oostzijde en zuidzijde) Het bedrijf zal uitbreiden in westelijke richting, door het bedrijf over de breedte van het aangrenzende perceel uit te breiden. Het bedrijf en de uitbreiding liggen aldus in de strook percelen die zijn ontsloten vanaf de Kweldamweg en die doorlopen tot aan de Betuwelijn, tevens zijnde de rand van het stedelijk gebied van Sliedrecht.



Bestaande locatie en uitbreiding (bron luchtfoto's: Bing maps)

1.3. Aanleiding

Op 17 juli 2014 heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Sliedrecht en de provincie Zuid-Holland. Daarbij is op basis van de bestaande bedrijfsvoering en de noodzaak tot aanpassing geconcludeerd dat verplaatsing naar een bedrijventerrein geen optie is, ondanks dat de nu benodigde uitbreiding van een behoorlijke omvang is. De ontwikkeling, zijnde een vergroting van een bestaand bedrijf en aanpassing van de bedrijfsvoering aan hedendaagse eisen, past evenwel binnen de provinciale verordening. Een ontheffing is derhalve waarschijnlijk niet noodzakelijk.

Wel geldt voor de bedrijfsontwikkeling een aantal voorwaarden. Één daarvan is dat substantiële maatregelen worden getroffen die resulteren in een goede landschappelijke inpassing. Aan de hand van voorliggend landschapsplan zal de provincie een definitief standpunt bepalen over de te doorlopen procedure, waarbij uitdrukkelijk rekening is gehouden met de richtlijnen van de kwaliteitskaart (bijlage 1 bij de VRM). Belangrijke aandachtspunten zijn:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatroon. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar (dit is niet expliciet van toepassing, maar de onderliggende ruimtelijke doelstelling dient wel meegenomen te worden in de planvorming).
- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).



Veenweidelandschap, met achterzijde Verheij en rioolzuivering.

Verdere aandachtspunten voor de nadere uitwerking die door de provincie zijn genoemd, betreffen:

- Extra water zoeken in het accentueren van het slotenpatroon in plaats van in een vijver bij de weg (dit naar aanleiding van een eerste voorstel voor de landschappelijke inpassing);
- Visueel eiland langs lint, boerenerf;
- Veel meer beplanting opnemen dan waar in beginsel van uit is gegaan.
- Kavel aan achterzijde begrenzen met (dwars)sloot.

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van gebiedskenmerken, met name beschreven op basis van de beleidsmatige doelstellingen voor landschappelijke kwaliteit van provincie en gemeente.

Hoofdstuk 3 beschrijft de landschappelijke inpassing van het bestaande bedrijf inclusief de uitbreiding. Ingegaan wordt op de ruimtelijke structuur, ecologische en hydrologische doelstellingen en tot slot een beknopt beplantingsplan.



Terreininrichting voorzijde.

2. INVENTARISATIE EN ANALYSE

De gemeentelijke beleidskaders voor groen zijn in hoofdzaak gericht op het groen binnen het stedelijk gebied van Sliedrecht. De uitgangspunten voor het landelijk gebied zijn overeenkomstig de provinciale uitgangspunten. De provincie heeft recentelijk in het kader van de “Visie Ruimte en Mobiliteit” de landschappelijke kwaliteiten uitgewerkt in Bijlage 1 “Uitwerking kwaliteitskaart”. In voorliggend hoofdstuk is de doorwerking van het beleid in onderhavig landschapsplan telkens omkaderd weergegeven.

Om de verschillende waarden en kenmerken te kunnen benoemen en tot hun recht te laten komen, is gekozen voor een ordening in vier lagen:

- Laag van de ondergrond
- Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
- Laag van de stedelijke occupatie
- Laag van de beleving

Al deze lagen hebben een relatie met elkaar. De laag van de ondergrond gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. De laag van de cultuur- en natuurlandschappen behandelt de laag van het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut. Deze laag is gevormd door eeuwenlang (agrarisch) gebruik door de mens. De stedelijke occupatie bestaat uit steden, dorpen en hun onderlinge netwerken. Tot slot gaat de belevingslaag over identiteit en (recreatieve) beleving.

Voor iedere plek is een aantal lagen van toepassing. Het is dan ook van belang die lagen en de bijbehorende richtpunten in samenhang te beschouwen. Kwaliteitskaart en richtpunten vormen een belangrijk en richtinggevend onderdeel van het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getypeerd als inpassing, aanpassing of transformatie (zie visie 1.4 en verordening 2.2.1.); dit bepaald of een ontwikkeling binnen de bepalingen van de verordening past en welke eisen bij de ontwikkeling gelden.

1 Laag van de ondergrond

Binnen Zuid-Holland is daarbij grofweg een driedeling te maken tussen het complex van de kust (strand, duinen, strandwallen en strandvlakten), de natte veengronden en plassen ten oosten hiervan en de kleicomplexen en wateren van de delta. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor (het gebruiken van) de bestaande bodem en het watersysteem, de natuurlijke dynamiek en landschapsvormende processen. Water bepaalt in hoge mate de landschappelijke identiteit van Zuid-Holland.

Voor onderhavig plan, gelegen in veengebied, is het van belang om in te spelen op het patroon van sloten in het cope-landschap en het subtiële patroon met strookvormige vlakke kavels op 30 tot 40 cm boven de waterspiegel. Herstel en versterking van enkele opstreckende sloten is daarom onderdeel van dit plan.

Water als structuurdrager

Het watersysteem beslaat zowel het oppervlakte- als het grondwater en is daarmee zeer bepalend voor het functioneren van de provincie in al haar facetten. Daarmee is het watersysteem ook medebepalend voor de ruimtelijke kwaliteit en vormt het een structuurdrager van de Zuid-Hollandse identiteit. Ook natuurwaarden hangen nauw samen met de kwaliteit en kwantiteit van water.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen houden rekening met hun invloed op het watersysteem als geheel en dragen bij aan een duurzame en zo eenvoudig mogelijke werking van dit systeem.

In voorliggend landschapsplan wordt de toename aan verharding en bebouwing volledig gecompenseerd door verruiming van het karakteristieke slotenpatroon. Aanvullend wordt een bestaande half verlande sloot die binnen het bedrijfsterrein komt te liggen gecompenseerd buiten het bedrijf, zodanig dat deze ook zal bijdragen in het landschapsbeeld.

- Ontwikkelingen versterken de samenhang en continuïteit in het watersysteem als dragende ecologische en recreatieve structuur van Zuid-Holland. Ruimte voor natuurlijke dynamiek is hierbij een uitgangspunt.

Slootverbredingen volgen de landschapspatronen ter verhoging van de landschappelijke waarde. Een afwisseling van bredere en smallere sloten verhogen de ecologische diversiteit. Door de waterberging uit te smeren over veel slootlengte en slootoppervlak verstoort dit de natuurlijke dynamiek niet.

- Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater.

Toegankelijkheid van oppervlaktewater is in dit gebied niet relevant, wel de zichtbaarheid. Deze wordt zoals aangegeven versterkt door niet één groot compensabel wateroppervlak te realiseren, maar meerdere slootverbredingen.

II Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

De laag van de cultuurlandschappen is de laag van het zichtbare landschap en het (grondgebonden) nut. Het agrarisch landschap is beeldbepalend in het buitengebied van Zuid-Holland. Dicht bij de stad vinden we een veelheid aan verschillende cultuurlandschappen. Ook in de toekomst blijft het agrarisch gebruik een belangrijke drager voor de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Er is binnen de voorwaarden vanuit ruimtelijke kwaliteit ook ruimte voor andere (economische) activiteiten. De combinatie van gebruikswaarde en belevingswaarde staat hier centraal.

Veen(weide)landschap

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen.

Dit patroon, Kweldamweg als basis, beeldvorming wetering en loodrecht georiënteerd slotenpatroon is de kenmerkende basis en de contour en ankerpunt voor het landschapsplan.

Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik.

De smalle en langgerekte kavels worden versterkt in de beeldvorming aan de terreinranden:

- opdeling van het front van het bedrijf in 2 ruimtelijk onderscheidende eenheden (naar Kweldamweg gericht front met bebouwingsconcentratie en introverte uitbreiding zonder bebouwing) met herkenbare te behouden slootaanzet in het midden en accentuering lengtewerking zijkant erf.
- er worden twee lengtesloten westelijk van het plangebied over de volledige lengte breder gemaakt.

Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang.

Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid.

Ecologische en landschappelijke waarde versterken door verbrede watergangen en begeleidende oevers bij twee lengtesloten.

Richtpunten:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.

Twee lengtesloten worden beperkt breder gemaakt en de lengtesloot die door de bedrijfsuitbreiding onzichtbaar wordt, wordt verwijderd en gecompenseerd in het agrarisch landschap. Ter accentuering van de smalle perceelsstructuur wordt aan de voorzijde een deel van de sloot behouden en open gegraven als herkenbaar element.

- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.

Het verkavelingspatroon, kavelvormen, oriëntatie, concentratie van bebouwing aan de weg en toepassing gebiedseigen beplanting (qua structuren en soorten) spelen in op de gebiedskenmerken.

- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden

Dit gebeurt door de uitbreiding compact uit te voeren. Evenwel is dit aspect in de nabijheid van de Betuwelijn minder relevant dan in meer open poldergebied.

- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

Uitbreiding van bebouwing vindt geconcentreerd plaats bij de bestaande bebouwing, aan de voorzijde van het perceel.

- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Het betreft hier geen nieuwvestiging maar vergroting van een bestaand erf, aan een bestaand lint, goed bereikbaar in een reeds dicht beplante cluster van kavels (onderhavig bedrijf en waterzuivering).

Linten

Boerenervenlint (niet opgenomen op kaart): het lint als kralensnoer van losse boerderijen met hun erven wordt in stand gehouden, verdere

verdichting van dit type lint verstoort de kenmerkende openheid van het landschap en kan alleen daar waar zeer ruime doorzichten bewaard blijven. Met name kenmerkend voor droogmakerijen, zeekleipolders en ruilverkavelingslinten. Boerenerven zelf kunnen uitbreiden, onder de voorwaarde dat dit aansluit bij de karakteristieke erfindeling met een landelijke uitstraling en dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf.

Door de uitbreiding blijft een voldoende ruim doorzicht behouden. Evenwel is dit doorzicht in zuidelijke richting van minder belang door de daar gelegen Betuwelijn waardoor de ruimtelijke samenhang met het achterliggende gebied is afgesneden. Het betreft hier geen boerenerv; evenwel worden vergelijkbare ruimtelijke principes gehanteerd. De uitbreiding van bebouwing zal direct naast en achter de bestaande bebouwing plaatsvinden. De minder karakteristieke grootschalige buitenopslag zal geheel aan het zicht worden onttrokken door een dichte beplantingscoulisse.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing.

Zoals eerder aangegeven wordt aangesloten bij de korrel, geleding in percelen, het straatprofiel en de transparantie van de omgeving. Gezien de bebouwingskorrel op onderhavig perceel en in de omgeving is de toevoeging van een bedrijfsgebouw van 1.000 m² goed inpasbaar. Het wegprofiel vereist geen aanpassing en de bebouwingsafstand tot de weg wordt gerespecteerd. De bestaande perceelsdiepte wordt bij de uitbreiding van het bedrijf gerespecteerd. De cultuurhistorische waarde is gelegen in het landschapspatroon, niet binnen het bedrijfsperceel, daar het een relatief jonge en niet traditionele erfinrichting betreft.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit maken een verdere onderverdeling in linten en bieden een handreiking voor het omgaan met nieuwe bebouwing ter plaatse.

Richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.

Dit beeld wijzigt niet.

- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.

De watergang aan de voorzijde en bestaande dammen (perceelstoegangen) blijven ongewijzigd. De beeldvorming aan de achterzijde is door de ruimtelijke structuur nauwelijks relevant; het gebied achter het bedrijf Verheij is niet openbaar toegankelijk en is afgeschermd door geluidschermen van de Betuwelijn.

- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

De korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint veranderen nagenoeg niet door dit initiatief. De verandering wordt met respect voor deze waarden ingepast.

- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

De uitbreiding van het bestaande bedrijf is geen grootschalige ontwikkeling, te meer niet indien deze wordt afgezet tegen de bestaande omvang van het bedrijf en de waterzuivering die reeds aanwezig zijn. Deze vormen reeds een ruimtelijk dominante eenheid, ingepast met beplanting, waarbij de nu voorgestane uitbreiding nauwelijks tot ruimtelijke verandering leidt in de structuren van het landschap.

III Laag van de stedelijke occupatie

Deze laag bestaat uit het bebouwde gebied (steden en dorpen) en is niet relevant voor voorliggende ontwikkeling.

IV Laag van de beleving

De vierde laag bestaat uit de beleving van Zuid-Holland. Deze laag gaat over zorgvuldig omgaan met wat van waarde is in combinatie met het vergroten van de recreatieve gebruikswaarde van de provincie. Het betreft bijzondere plekken van cultuurhistorische waarde,

De goede landschappelijke inpassing van het bedrijf is tevens van waarde voor de (recreatieve) belevingswaarde van het landschap.

Voorgaande vertaling van beleidsdoelstellingen naar gebiedsgerichte kwaliteitsimpulsen is hierna toegelicht.



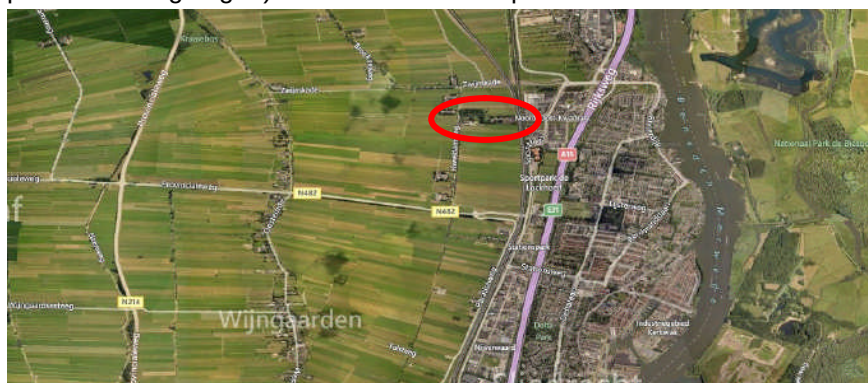
Parkeren en opslag bedrijfsmiddelen; aan het zicht onttrekken.

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

3.1. Ruimtelijke structuur

Regionaal

De planlocatie aan de Kweldamweg 49 is gelegen in de zuidelijke rand van het Groene Hart. Direct ten zuiden van de planlocatie ligt de strakke scheiding tussen de landschapstypen cope-verkaveling (waarin de planlocatie is gelegen) en rivierenlandschap.



Lokaal

Door de bundeling van verstedelijking en infrastructuur is een zeer scherpe ruimtelijke scheiding ontstaan tussen het bebouwde gebied van Sliedrecht en het noordelijk daarvan gelegen buitengebied.



Betuwelijn met scherm; rechts de rioolzuivering, links Sliedrecht.

Ter plaatse van de uitbreiding van Verheij is de karakteristieke verkavelingsstructuur nog aanwezig. Aan de zuidzijde is deze door de infrastructuur permanent afgesneden.



De verkaveling van de polderstructuur is opgespannen tussen Sliedrecht en Wijngaarden. De rand van Sliedrecht is recentelijk een ruimtelijk harde overgang geworden, bepaald door de infrastructuur. Overige wegenstructuren (Zwijnskade, Kweldamweg) hebben een meer historische betekenis.

Planlocatie

De aanleg van de Betuweroute heeft ter plaatse de scheiding tussen Sliedrecht en het poldergebied versterkt, te meer doordat ter hoogte van het plangebied geen openbaar toegankelijke weg is gelegen. Gevolg hiervan is dat Sliedrecht en het buitengebied als het ware met de rug naar elkaar toe liggen.

Voor een goede landschappelijke inpassing is derhalve het zicht vanuit Sliedrecht niet relevant, maar uitsluitend het zicht vanaf de Kweldamweg en eventueel vanaf grotere afstand.



Ruimtelijk is door de samensmelting van het bedrijf Verheij met o.a. de waterzuivering het kavelverloop wat onduidelijk. Doel is robuuste en logische begrenzingen te accentueren, de kavel van Verheij een duidelijk eigen vorm te geven en daarbij de lengterichting te versterken,

helderheid en samenhang binnen het erf te creëren en lokaal aanpassen aan schaal, maat en karakteristiek van erven en bestaande verkaveling.

Onderstaand beeld toont de huidige situatie met de dicht beplante waterzuivering, het bestaande bedrijfsperceel van Verheij (blauw omkaderd) en de uitbreidingslocatie (geel omkaderd).



3.2. Ecologische doelstelling

De ecologische waarden in het gebied zijn met name gelegen in de sloten en slootranden. De opgaande beplanting heeft daarnaast een beperkte waarde voor vogels. Het gebied is van relatief geringe waarde voor weidevogels; het meer grootschalige open landschap in de omgeving is hiervoor meer geschikt.

3.3. Hydrologische doelstelling

Mede op basis van de richtlijnen van het waterschap zal bij de bedrijfsuitbreiding de toename van verharding en bebouwing volledig worden gecompenseerd in waterberging. Gezien de aard van het gebied zal dit worden gedaan door extra oppervlaktewater te creëren in de vorm van slootverbredingen van beperkte omvang. Hiermee wordt het patroon van sloten gerespecteerd en blijft het beheer op de bestaande wijze mogelijk. Het plan gaat daarom uit van beperkte slootverbredingen over grote lengten.

De volgende uitgangspunten zijn voor deze landschappelijke inpassing aangehouden:

- o Uitbreiding van bebouwing en verharding met maximaal ongeveer 1 hectare leidt tot een oppervlaktecompensatie van 2.000 m² extra oppervlaktewater;
- o Gedeeltelijk te dempen sloot wordt voor 100 % in oppervlakte gecompenseerd.

De exacte waterbergingsopgave dient in het kader van de bestemmingsplanwijziging te worden bepaald bij de watertoetsprocedure.



3.4. Landschapsplan

De hiervoor benoemde uitgangspunten, randvoorwaarden en doelstellingen zijn hierna puntsgewijs toegelicht. Dit aan de hand van de tekening van het landschapsplan, zoals hierna weergegeven. De afbeelding is tevens als bijlage opgenomen bij deze toelichtende tekst.

Aansluiten bij perceelsdiepte

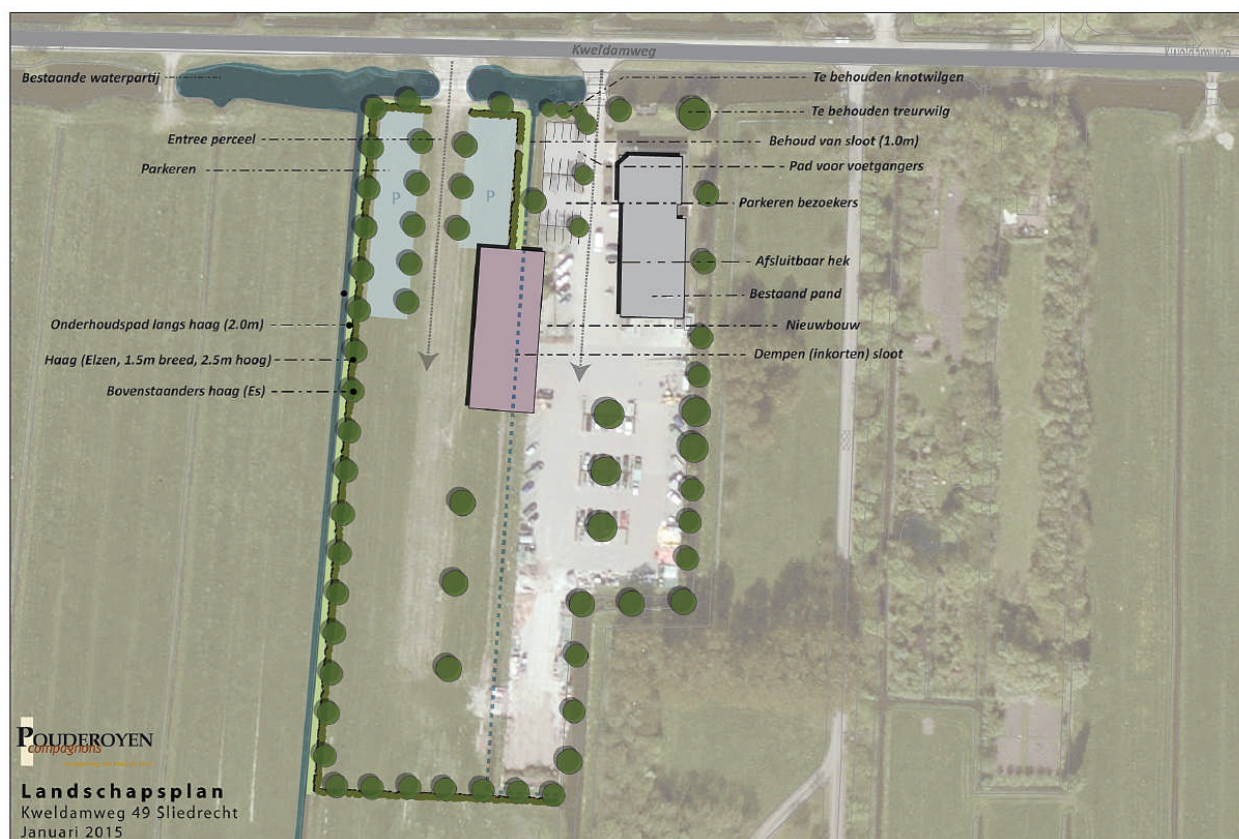
Het bestaande perceel van Verheij is smal en diep, overeenkomstig de perceelsstructuur. De bedrijfsuitbreiding vindt naast het huidige perceel plaats en zal eenzelfde diepte hebben als het bestaande bedrijf (zie rode pijlen nevenstaand beeld). Daarmee ontstaat een herkenbare, samenhangende vorm als zelfstandige eenheid herkenbaar is. Het ruimtelijk onderscheid met het achter- en naastgelegen terrein van de waterzuivering wordt daarmee iets meer manifest.

Respecteren van smalle perceelsindeling

De bedrijfsuitbreiding leidt functioneel tot één samenhangende eenheid, dat vooral voor de interne samenhang van belang is. Daartoe wordt een deel van de sloot tussen bestaand bedrijf en uitbreiding gedempt (blauwe lijn in nevenstaand beeld), voor zover die geen betekenis heeft voor het ruimtelijk beeld.



Smal perceel waarop uitbreiding plaats zal vinden, geaccentueerd door tweezijdig elzenhagen langs lengtesloten.



Landschapsplan.

Voor de landschappelijk inpassing is de inrichting binnen het niet vanaf de openbare weg zichtbare deel van het bedrijf niet relevant. Het erf zal, evenals in de bestaande situatie, grotendeels een introvert en gesloten karakter hebben. Deze geslotenheid wordt vooral gerealiseerd door dicht beplante randen, wat dat vanuit de omgeving ook ruimtelijk zinvol is. Door deze inrichting resteert er een niet of nauwelijks zichtbaar binnenterrein dat in hoofdzaak gebruikt zal worden voor stalling en parkeren, dat aan het zicht wordt onttrokken.

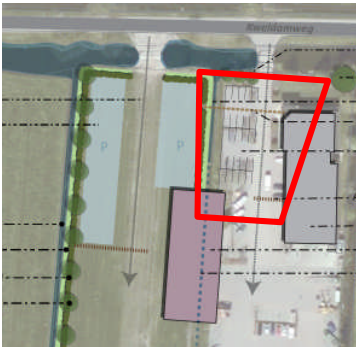
Van belang voor een goede landschappelijke inpassing is met name de beeldvorming aan de straatzijde en westrand. Deze zijn hierna uitgewerkt. De randen aan de oostzijde en achterzijde zijn niet zichtbaar vanuit de openbaar toegankelijke wegen en de bebouwing in de omgeving.

Karakteristiek van het erf aan de straatzijde

Aan de straatzijde zal een asymmetrisch ingericht terrein worden vormgegeven, dat de smalle percelering respecteert en een logische ordening geeft aan de centrale bedrijfsentree met bebouwde kern (publiek hoofdmoment) en daaraan ondergeschikt terreindeel voor parkeren en opslag van bedrijfsmiddelen.



Bovenstaand detail toont deze tweedeling. De bestaande oostelijk helft zal daarbij deels heringericht worden. Dit is de bedrijfstoegang voor klanten en personeel met een representatieve uitstraling. De bestaande erfinrichting aan de voorzijde blijft behouden, waaronder met name de bestaande knotwilgen en treurwilg die de voorzijde een gebiedseigen karakteristiek geven. Deze bomen dragen bij aan een goede ruimtelijke inpassing aan deze entree.

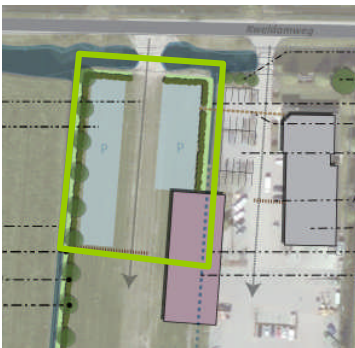


Bij deze entree is met name bezoekersparkeren voorzien. Ruimtelijk wordt deze entree verkleind door naast het bestaande gebouw een nieuw gebouw te realiseren en de westzijde van deze entree ruimtelijk te begrenzen met een hoge haag (zie hierna). De schaal en maat van de entree, voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg, worden daarmee verkleind (zie rode contour op nevenstaande afbeelding).



Beeldvorming straatzijde: behoud parallelsloot en karakteristieke treurwilg en knotwilgen.

De centrale entree met parkeerruimte met een tuinachtige inrichting zijn het enige bedrijfsdeel dat vanuit de omgeving zichtbaar is.



De bedrijfsuitbreiding is voorzien op het westelijke perceel (zie groene contour op nevenstaande afbeelding). Dit perceel wordt met een uniform profiel van beplanting omgeven, dat vanaf de nieuwbouw alzijdig rond het erf zal worden aangebracht. Deze beplanting ontnemt het zicht naar het achterliggende personeelsparkeren en buitenopslag.

De enige 'gaten' hierin zijn de toegang via de bestaande dam vanaf de Kweldamweg en een interne voetverbinding tussen parkeerplaats en kantoor in het bestaande bedrijfsgebouw.



Gebruik maken van bestaande dam als terreintoegang.

Het contrast tussen de naar de weg gerichte publieksentree met bebouwd karakter en van de weg afgeschermd en groene westelijke uitbreiding onderstreept de aansluiting bij de smalle kavelstructuur. Tussen deze bedrijfsdelen blijft aan de straatzijde de tussenliggende sloot behouden. Deze wordt opgeschoond, waardoor deze de ritmiek van sloten tot op het terrein laat terugkomen.

Karakteristiek van de westelijke erfrand

Om het terrein met parkeren en buitenopslag zo veel als mogelijk aan het zicht te onttrekken, wordt aan de westrand van het terrein het volgende profiel voorzien (dat overigens ook aan de straatzijde doorloopt tot aan de nieuwbouw en aan de achterzijde tot aan de waterzuivering):

De belangrijkste kern van de afscherming van het terrein wordt gevormd door een geschoren elzenhaag. Een dergelijke haag is nu ook reeds aanwezig, maar van een te smalle maat. Het ruimtelijk beeld zal vanaf grotere afstand evenwel niet sterk wijzigen. De haag zal 1,5 meter dik zijn en 2,5 meter hoog. Door deze in twee rijen dicht aan te planten en regelmatig te scheren, zal een zeer dichte takkenstructuur ontstaan. Deze is door de verdichte structuur ook in de winterkale periode sterk afschermend.

Boven de haag wordt een enkele rij van overstaanders voorzien. De streekeigen es is hiervoor zeer geschikt. De beplanting zal tot ruim boven de haag worden opgekroond en in een regelmatig patroon worden aangeplant (onderlinge plantafstand ongeveer 12 meter). Hierdoor ontstaat een strak ritme van boomkronen, waarbij de enkele bomenrij tot een ruimtelijk heldere terreinrand zal leiden. De lengterichting en het gesloten karakter van de zijkant van het erf wordt daarmee versterkt. De eenvoud van dit profiel is passend bij de inpassingsdoelen aan deze zijde van het erf. Een zwaardere aanplant, bijvoorbeeld in de vorm van een dubbele bomenrij, is op deze plaats niet passend.

Het profiel zal er in de dwarsdoorsnede als volgt uitzien:



In het profiel is rekening gehouden met het agrarisch belang van het gebruik van naastgelegen perceel. Vanaf de rand wordt het profiel als volgt inwaarts gezoneerd:

- o 0-1 meter: bestaande sloot van 1 meter verbreden tot 2 meter;
- o 1-3 meter: beheerstrook (gemaaide berm) van 2 meter breed voor zowel beheer van de watergang als de haag;
- o 3-5 meter: zone van de haag, met een haagbreedte van 1,5 meter op 1 meter hoogte. Haagdikte neemt boven aan de binnenzijde zeer beperkt af, waardoor deze beter bladhoudend en dichter zal zijn;
- o 5 meter: hart van de plantlijn van overstaanders van essen.



Te verbreden sloot.

Gezien de noordzuid-richting van de aanplant en de afstand van 5 meter tot het naburige perceel, zullen de bomen en lagere haag het agrarisch gebruik op het buurperceel, alsmede de bezonning niet onevenredig benadelen.

Slotenpatroon

In onderstaande afbeelding is de realisatie van de wateropgave schematisch weergegeven. De rode lijn is de sloot die door de bedrijfsuitbreiding binnen het terrein komt te liggen. Deze ligging is daardoor landschappelijk van geen waarde en beperkt bij behoud ervan de bedrijfsvoering. Vanwege beide belangen wordt deze sloot gedeeltelijk gecompenseerd in het agrarisch gebied (gestippeld deel) en een deel blijft behouden (doorgetrokken rode lijn).

De te realiseren slootverbredingen zijn hierna toegelicht en met blauwe lijnen weergegeven.



De totale watercompensatie in het slotenpatroon bedraagt minimaal 2.063 m², bestaande uit 1.853 m² compenserende berging voor toename verharding en 210 m² compensatie van de te dempen sloot, zo is door het waterschap aangegeven.

Per saldo zal aldus het oppervlaktewater met minmaal 2.063 m² moeten toenemen. De in voorgaande afbeelding weergegeven sloten hebben een gemiddelde breedte van 1 meter en een totale lengte van 950 meter. Door deze sloten te verbreden met 2,20 meter, zal het wateroppervlak toenemen met 2.090 m², waardoor ruimschoots aan de bergingsnorm wordt voldaan. Daar deze sloten aan beide zijden grenzen aan gronden van initiatiefnemer (kadastrale percelen 667 en 668) worden geen belangen van derden geraakt door deze slootverbreding.

Rekening houdend met de afvoernorm van het waterschap en een vertraagde afvoer vanaf het verharde terrein (inclusief bodempassage via de groene terreinranden), de aftrek van 1.500 m² niet te compenseren en een deel van het water dat wel op eigen terrein infiltreert (boomspiegels, klinkerbestrating) wordt hiermee de regenwaterberging en afvoer voldoende gecompenseerd.

Daarnaast ontstaan in het landschap passende sloten met slootbreedtes die passen binnen de gebiedseigen langgerekte lengtesloten met een

uniform profiel. De verschillende slootbreedten die ontstaan, zijn ook ecologisch interessant en versterken de bestaande natuurwaarden in het primair agrarische landschap.

3.5. Beplantingsplan

Voorliggend plan voor een goede landschappelijke inpassing heeft een eenvoudige maar bovenal doelgerichte opzet. Met landschapseigen beplantingsstructuren en gebiedseigen soorten wordt gekomen tot een landschappelijk verantwoorde bedrijfsinpassing en tevens goed te beheren en onderhouden groenstructuur. Wezenlijke elementen uit dit beplantingsplan zijn:

- o Te behouden treurwilg aan de voorzijde van het perceel;
- o Als zodanig te behouden en beheren 3 knotwilgen aan de voorzijde van het perceel;
- o Aan te planten dubbele rij van elzen in haagvorm, haagbreedte 1,5 meter en 2,5 meter hoog. Door deze regelmatig te scherpen behoudt deze een strakke geschorene vorm en een dichte vertakking, zodat de haag in het zomer- en winterbeeld voldoende afschermende werking heeft;
- o Rij van overstaanders (essen), aan te planten op 12 meter onderlinge afstand op gelijke afstanden en in 1 lijn. Het beheer moet er na enkele jaren toe leiden dat de onderzijde van de kroon op 4 a 5 meter hoogte boven maaiveld begint en hoger kan uitgroeien.
- o Regulier beheerde slootranden grenzend aan het agrarisch gebied en intensief beheerde (gemaaide) slootrand aan de voorzijde van het bedrijf en tussen het bestaande en uit te breiden bedrijfsdeel.



Tweezijdige wegbeplanting Kweldamweg; enkelrijige essen bij Verheij zijn ruimtelijk ondergeschikt aan de wegbeplanting.

Kweldamweg 49, Verheij

Datum : 6 oktober 2014

Nummer: 216-009

Betreft : aanvulling op landschapsplan Verheij, Kweldamweg 49 Sliedrecht

Inleiding

In het kader van de bedrijfsvergroting aan de Kweldamweg 49 te Sliedrecht heeft inmiddels 2 maal overleg plaatsgevonden tussen gemeente en provincie. Op basis van een eerste landschappelijke inpassingsplan zijn vanuit provinciezijde enkele opmerkingen gemaakt. Naar aanleiding daarvan is een nieuw landschapsplan opgesteld, dat wederom is besproken op 25 september j.l.

Op basis van het nieuwe plan concluderen provincie en gemeente dat de ruimtelijke kwaliteit in ieder geval gelijk blijft en wellicht zelfs verbeterd. De provincie vraagt o.g.v. artikel 2.2.1 lid 1 sub b iii ook aandacht te schenken aan aanvullende ruimtelijke maatregelen. Dit artikel noemt de aanvullende maatregelen:

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen

a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):

- I. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
- II. wegnemen van verharding,
- III. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
- IV. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

De aspecten I en II zijn in dit kader niet relevant. Aspect III krijgt invulling aan de randen van het terrein, zoals is opgenomen in het landschapsplan, zoals slootherstel en verbreding, aanplant van hagen en van bomenrij.

Aspect IV is nader beoordeeld en in voorliggende notitie beschreven en ingevuld.

De gemeente en provincie hebben de landschappelijke inpassing als goed beoordeeld. Aanvullend is aandacht gevraagd voor de inrichting van het terrein zelf. Dat is niet zozeer relevant voor de landschappelijke inpassing, maar wel voor de planologische afweging. De provincie heeft tijdens het gesprek met de gemeente op 25 september 2014 in dit kader een aantal punten naar voren gebracht die betrekking hebben op de inrichting van het terrein. Hieronder wordt ingegaan op diverse aspecten die hiermee te maken hebben.

Binnenopslag

Vanuit veiligheidsoverweging worden zo veel mogelijk machines binnen in de loods opgeslagen. Grote machines en bedrijfswagens worden op het buitenterrein geparkeerd.

Buitenopslag

Verheij heeft behoefte aan een groot buitenterrein. Op dit terrein worden enkel bedrijfsgerelateerde materialen machines geparkeerd zoals bedrijfs(vracht)wagens, parkeren van privé auto's personeel, bedrijfsgerelateerde machines; trekker met houtversnipperaars, shovel, hoogwerker, veegmachine, aanhangwagens e.d. De machines zijn hoofdzakelijk buiten het terrein op de verschillende werklocaties waar deze worden ingezet. Een deel komt 's avonds terug om 's ochtends weer te worden meegenomen.

Het terrein is hierdoor overdag slechts ten dele bezet, mede ook door de altijd benodigde manoeuvreerruimte (zie ook hierna bij verharding).

Aangezien alle materieel en voertuigen via de openbare weg verplaatst worden, zijn deze in hoogte niet anders dan andere reguliere voertuigen. Voor de landschappelijke inpassing is daarom relevant te vermelden dat de meeste voertuigen niet hoger dan 3 meter zijn en een enkel voertuig onderdelen kan hebben tot maximaal 4 meter hoog.

Voor boomverzorging worden hoogwerkers projectmatig ingezet d.w.z gedurende een langere periode staan de machines op het project. Na afloop worden deze machines op het terrein geparkeerd met ingeschoven mast. De hoogte bedraagt dan ca 4 meter en is buiten het terrein niet zichtbaar vanwege de omliggende begroeiing. Zeer incidenteel en gedurende korte tijd kan het zo zijn dat wegens onderhoud een hoogwerker op het terrein wordt 'uitgeklapt' waardoor kort een installatie van grotere hoogte aanwezig is. Dit is evenwel dusdanig incidenteel dat dit voor de landschappelijke inpassing geen aspect is waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

Tevens is er opslag van bedrijfsgerelateerde producten zoals zand, grond, houtsnippers, plantmateriaal, groenafval en diverse steen/houtprodukten. Deze worden in beperkte omvang en gedurende korte tijd opgeslagen op het terrein in daarvoor met betonwanden ingerichte depots. Deze wanden zijn 2 meter hoog en de opslag is van vergelijkbare hoogte.

Geconcludeerd kan worden dat de buitenopslag gezien vanaf de weg aan de voorzijde van het terrein volledig aan het zicht onttrokken zal worden door de combinatie van bestaande en nieuw te realiseren bebouwing en de aan te leggen hagen met een rij bomen. Vanaf de oostzijde is de buitenopslag volledig afgeschermd door de bestaande beplanting. Vanaf de westzijde gezien zal alleen een zeer beperkt zicht op de voertuigen kunnen zijn, voor wat betreft de delen die zichtbaar zijn tussen de haag en de boomkronen. In de praktijk zal dit beperkt blijven tot zicht op delen van enkele voertuigen, aangezien de meeste voertuigen overdag niet op het terrein aanwezig zijn en het terrein 's nachts dusdanig beperkt en gericht verlicht is, dat eventueel zichtbare bovenzijden van voertuigen niet worden aangelicht (zie hierna bij verlichting).

Verhardingen

Er is behoefte aan een groot oppervlakte van verhardingen voor parkeren (bedrijfs)auto's aan/afvoer rijroute, manoeuvreren laden en lossen bedrijfswagens opslag materialen. Daarbij is het wenselijk de verharding tot een minimum te beperken. Dit kan door de verharding zo efficiënt mogelijk te gebruiken. Daarvoor is de verharding zo veel mogelijk aaneengesloten en blokvormig en zo veel als mogelijk obstakelvrij. De bedrijfsvoering leidt tot de noodzaak van ruime interne verkeersruimte om met bedrijfs(vracht)wagens en aanhangers te kunnen manoeuvreren. Vandaar dat in beginsel het principe wordt gehanteerd van obstakelvrije en aaneengesloten verharding op het binnenterrein en concentreren van de obstakels (verlichting, groen) aan de terreinranden.

Verlichting

Vanwege de veiligheid wordt het terrein in de avond en nacht verlicht middels gedempte en naar beneden gerichte straatverlichting. Deze verlichting is max 3 meter hoog; door de omliggende begroeiing is deze verlichting van buiten niet zichtbaar.

's Morgens tussen 6.00 uur - 8.00 uur vertrekt het personeel naar de projecten. Hierbij moeten veelal machines opgeladen worden, in de winterperiode is goede werk/terreinverlichting noodzakelijk, Enkel op het genoemde tijdstip wordt het terrein verlicht door ca. 12 lichtmasten van ca 8 meter met neerwaartse gerichte verlichting. Deze branden 's morgens een korte periode waardoor de overlast hierdoor zeer minimaal is. Het betreft immers de winterperiode vroeg in de ochtend wanneer hooguit een enkele passant zeer kortdurend de verlichting kan ervaren. In het landschapsplan wordt een bomenrij aan de westzijde aangebracht waardoor op termijn na verdere doorgroei van deze bomen ook deze hogere lichtmasten aan het zicht onttrokken worden.

Versterking landschappelijke inpassing

Uit de gemeentelijke verslaglegging blijkt dat provincie en gemeente constateren dat op basis van het besproken landschapsplan van september 2014 de bedrijfsaanpassing op een vergelijkbare of verbeterde

wijze kan worden ingepast in vergelijking met de bestaande situatie. Aldus wordt aan de eis van een goede landschappelijke inpassing voldaan.

Aanvullend is gevraagd of er extra ruimtelijke kwaliteit bereikt kan worden door meer beplanting op het terrein. Zonder de bedrijfsvoering onevenredig zwaar te beperken, kan Verheij aan dit verzoek invulling geven door de volgende maatregelen:

- Op het te vergroten terrein kan aan de voorzijde aanvullend boombeplanting worden aangebracht. Hier wordt het personeelsparkeren voorzien, waarbij in combinatie met de aanleg van rijlopers en parkeervakken boomspiegels kunnen worden uitgespaard. Hierdoor kan aan de voorzijde een dichtere boomkronenstructuur ontstaan.
- Deze beplanting kan doorgezet worden tot naast het nieuw te realiseren gebouw, dat hierdoor nog sterker aan het zicht onttrokken zal worden.
- Tevens zal worden bezien waar aan de achterzijde op het opslagterrein een extra cluster bomen toegevoegd kan worden, zodat in combinatie met de beplanting aan de terreinranden een nog dichter beplantingscoulisse ontstaat.

De toe te voegen beplanting op het terrein is op dit moment nog niet plaatsvast te bepalen. De in de tekening bij deze toelichting aangegeven beplanting aan de terreinranden is wel plaatsvast, beplanting op het terrein is indicatief aangegeven. Immers zal eerst een gedetailleerde terreininrichting uitgewerkt moeten worden, waarin parkeeroplossingen, rijlijnen, draaicirkels en parkeerruimte voor grotere voertuigen gedetailleerd zijn uitgewerkt. Op dat moment kan de beplanting op het terrein ook exact worden gepositioneerd. De situering op het terrein is vooralsnog bij benadering aangegeven. Een gedetailleerde uitwerking is pas te maken nadat voldoende zicht is op de planologische mogelijkheid voor bedrijfsvergroting.

