



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

UIENBEDRIJVEN ARJAZON EN J. JANSEN EN ZONEN B.V. – KRUININGEN

november 2023

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING
2. ONTWIKKELINGEN
3. LANDSCHAPSANALYSE
4. INPASSINGSVISIE
5. INPASSINGSPLAN
6. PRINCIPEPROFIELEN
7. BEPLANTINGSPLAN
8. PLANTLIJST

BIJLAGEN:

- I. Inpassingsplan
- II. Beplantingsplan

INLEIDING

Arjazon Uienhandel B.V. en J. Jansen en Zonen Uienhandel B.V. (hierna initiatiefnemers) zijn gevestigd aan weerszijden van de Adriaansweg te Kruijningen. Het vrachtverkeer van en naar de bedrijven levert overlast en verkeersonveilige situaties op voor de omwonenden en de gebruikers van de Adriaansweg. Om deze knelpunten op te lossen wordt voor beide bedrijven een nieuwe aansluiting gerealiseerd op de Kanaalweg. Vervolgens wordt ter hoogte van de bedrijven de Adriaansweg onttrokken aan de openbaarheid. Nadat de weg is gerealiseerd krijgen de bedrijven de mogelijkheid tot uitbreiding.

Beide bedrijven zijn de afgelopen jaren gegroeid waardoor het de wens is om de bedrijfsvoering van de terreinen te optimaliseren. Transporteurs rijden nu via de Kanaalweg/Hansweertsestraatweg om bij de bedrijven te komen. Dit zorgt voor veel overlast voor de omwonenden. Om rekening te houden met de omwonenden zal de Adriaansweg verlegd worden, zodat de transportroute van en naar de bedrijven wordt geoptimaliseerd. Door het vrachtverkeer te scheiden van het overige verkeer wordt een verkeersveiligere situatie verkregen. De nieuwe ontsluiting is beoogd tussen de Adriaansweg en de Kanaalweg. Niet alleen zal de Hansweertsestraatweg in de toekomst worden ontzien, ook zal het noordelijke gedeelte van de Adriaansweg doodlopend worden waardoor ook hier geen vrachtverkeer meer langs de omwonenden kan passeren. De kosten voor de aanleg van de weg worden gedragen door de initiatiefnemers. Op de bestaande bedrijfspercelen vindt het laden en lossen in de open lucht plaats. Om hinder van geluid, geur en stof te beperken is het de wens om het laden en lossen onder te brengen in een overdekte opslagruimte.

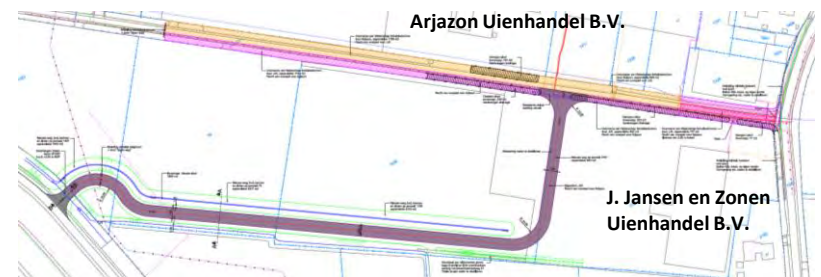
De ontwikkelingen passen niet binnen de regeling van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2022' van de gemeente Reimerswaal. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Rho-adviseurs heeft hiertoe een nieuw bestemmingsplan opgesteld (Bestemmingsplan Adriaansweg, Kruijningen, Rho, 21-09-2022).

De gemeente ziet graag een goede landschappelijke inpassing voor dit project. Dit rapport wil hierin voorzien.

Allereerst is er een beknopte analyse van het plangebied en het omliggende landschap opgenomen. Deze vormt de basis voor het plan en biedt aanknopingspunten voor de inpassing van het terrein. Vanuit de analyse is een visie uitgewerkt die uitmondt in een ontwerp op hoofdlijnen. Vervolgens is dit uitgewerkt in een concreet inpassings- en beplantingsvoorstel.



luchtfoto locatie



Nieuwe ontsluiting bedrijven (voorstel Burolnra)

ONTWIKKELINGEN

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van een nieuwe aansluiting op de Kanaalweg voor de bedrijven van Arjazon Uienhandel B.V. en J. Jansen en Zonen Uienhandel B.V.. Daarnaast worden beide bedrijven, na realisatie en ingebruikname van de weg, uitgebreid.

Arjazon Uienhandel B.V.

De oostelijke opstal wordt gesloopt (1). Deze vierkante meters die hierdoor 'vrijkomen' worden aan de zuidzijde teruggebouwd (2/4). Daarnaast zorgt de sloop van de oostelijke opstal voor een brandveiligere situatie voor de woning aan de Hansweertsestraatweg 39. De huidige waterberging wordt gedempt en wordt verplaatst in noordwestelijke richting (3). Op de locatie van de huidige waterberging wordt een loods gerealiseerd (2/4). Daarnaast breiden de bestaande opstallen iets uit waardoor de vrachtwagens in de opstallen kunnen lossen (4), in plaats van in de open lucht. Hierdoor wordt geluid- en geurhinder voor de omwonenden beperkt. De pellenbak met het aanwezige groen wordt verwijderd, evenals het groen aan de Adriaansweg (5). Het bedrijventerrein wordt aan de zijde van het parkeerterrein in westelijke zijde uitgebreid, waarbij de afstand van het uitgebreide bedrijventerrein tot de woning aan de Adriaansweg 15 minimaal 210 meter bedraagt (6). De pellenbak wordt verplaatst naar de noordzijde van de uitbreidingslocatie (7). Parkeren vindt plaats aan de zuidzijde van de uitbreidingslocatie (8). Deze uitbreiding is mogelijk door gebruik te maken van de 20% regeling.

J. Jansen en Zonen Uienhandel B.V.

Aan de achterzijde van de aanwezige opstallen wordt een nieuwe loods gerealiseerd (9). Deze nieuwe loods heeft een oppervlakte van circa 1.200 m² en wordt binnen de huidige bestemming 'Bedrijf' en binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd. Daarnaast vindt een correctie plaats op de verbeelding van de bestaande pellenbak, de aangegeven pellenbak uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2020' correspondeert namelijk niet met de werkelijke grootte van de pellenbak (10). Daarnaast wordt binnen het bouwvlak een kantoor van maximaal 200 m² gerealiseerd.

De ontsluiting van beide bedrijven wordt gewijzigd. De bestaande Adriaansweg wordt omgelegd in zuidelijke richting. De doorgaande functie van de 'oude' Adriaansweg vervalt.



ontwikkelingen

LANDSCHAPSANALYSE

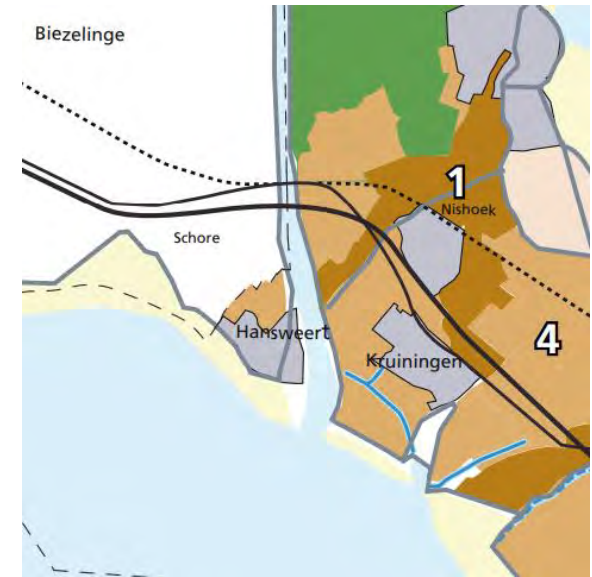
Landschapsstructuur

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van het dorp Kruiningen. Dit gebied is in de gemeentelijke structuurvisie aangegeven als 'Agrarisch gebied met landschapswaarden komgrond'. De onderscheidende karakteristiek van het agrarisch gebied met landschapswaarden komgrond is als volgt samen te vatten:

- open landschap in de vorm van kleinschalige polders
- lage ligging
- weinig hoog opgaande beplanting
- landbouwkundig gebruik

De zeedijk langs de Westerschelde behoort tot de primaire waterkeringen en is ruimtelijk is sterk beeldbepalend en structurerend element.

Opgaande beplantingen concentreren zich in dit gebied vooral rondom de erven en elzenhagen die de boomgaarden omgeven. Samen met de bebouwing geeft dit een ruimtelijke verdichting in de verder (nog)vrij open polder. Merkbaar is dat de planlocatie grenst aan het dorp Kruiningen waardoor oprukkende bebouwing meer en meer het beeld gaat bepalen.



Uitsnede uit landschapsanalysekaart
Structuurvisie buitengebied Reimerswaal



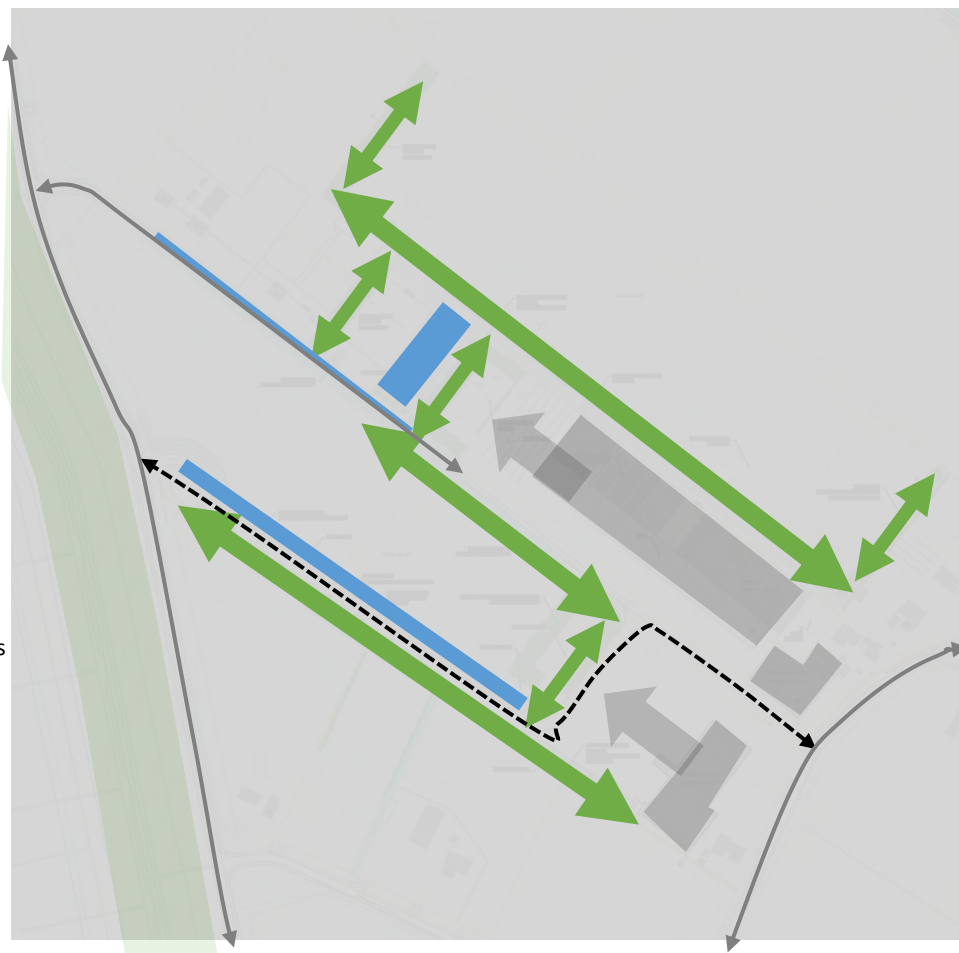
INPASSINGSVISIE

Vanuit de analyse van het landschap en de gestelde voorwaarden door de gemeente Reimerswaal zijn onderstaande uitgangspunten geformuleerd:

uitgangspunten

- Landschappelijke onderlegger als basis gebruiken voor landschappelijke inpassing;
- Groen kader scheppen waarbinnen, ook op langere termijn, de bedrijfsbebouwing ingepast wordt;
- Inpassing van de nieuwe bebouwing is vooral gewenst aan de landschapszijden (noord- west- en zuidzijde), gezien de relatieve grootschaligheid van de bebouwing is een forse singelbeplanting bestaande uit struik- en boomvormers noodzakelijk;
- Toepassing van streekeigen beplanting;
- Rekening houden met thema's als klimaatadaptie en biodiversiteit (natuurlijke inrichting en beheer, insecten aantrekkende beplanting, etc.);
- Waterbergingsopgave oplossen op eigen terrein.

Voorgesteld wordt om aan de noordzijde van Arjazon een forse beplantingssingel aan te brengen over de volledige van het bedrijfsterrein. Tussen de bebouwing en de beplantingsstrook wordt een ruimte vrijgehouden van beplanting i.v.m. het ondergrondse leidingentracé. De singel wordt voorzien van struik- en boomvormers met een aantal relatief snelgroeïende soorten zodat snel een gesloten beeld ontstaat en het zicht vanuit het dorp op de bebouwing zoveel mogelijk weggenomen wordt. In de noordoosthoek wordt ook een forse groenafscherming voorzien als buffer met Adriaansweg nr. 15. In overleg met deze burens wordt een nieuwe grondwal van 3,5m hoog aangebracht die volledig ingeplant wordt met een gevarieerd bosplantsoen zodat een geluids- en zichtbuffer ontstaat. De (verplaatste) pellenbak vormt de overgang van het terrein naar het groen. Deze pellenbak wordt opgebouwd met betonblokken tot een hoogte van 4m welke aan de buitenzijde voorzien worden van een grondtalud wat volledig beplant wordt. Naast struweel is er onderaan het talud ruimte voor een bomenrij die de overgang vormt naar het meer natuurlijk ingerichte gebiedje rondom de nieuwe waterberging. Enkele knotbomen en elzen omgeven deze wateropvang. De bestaande elzenhaag langs de Adriaansweg wordt gehandhaafd en vormt aan de zuidzijde een groen inpassingselement. De pellenbak van J. Jansen wordt op gelijke wijze ingeplant als die van Arjazon waardoor een fors groenelement ontstaat wat het zicht vanaf de Kanaalweg op de locatie wegneemt. Aanvullend wordt ook aan de zuidzijde van het bedrijfsterrein van J. Jansen een grondwal aangebracht die aan de buitenzijde beplant wordt. De nieuwe ontsluitingsweg wordt geflankeerd door een rij laanbomen die de oorspronkelijke kavelgrens volgt en die samen met de aanwezige elzenhagen zorgt voor de inpassing aan de zuidzijde. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van streekeigen, inheems beplantingsmateriaal.



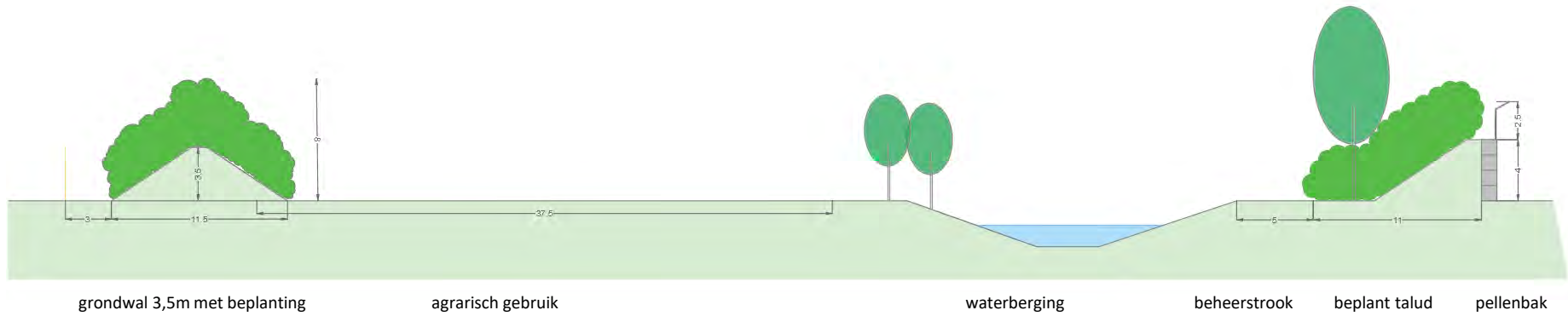
(zie ook overzichtstekening bijlage)

(zie ook overzichtstekening bijlage)

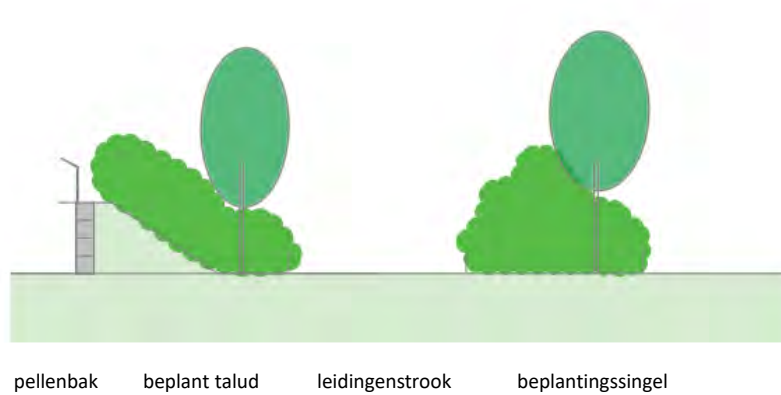
1. Groensingel 10m breed als inpassingmaatregel aan de noordzijde. Singel met struik- en boomvormers waaronder enkele snelgroeïende soorten;
2. Leidingenstraat: geen beplanting, grasinzaai (kruidenrijk) met tegelpad als verbinding woningen-bedrijf;
3. Vergroening achterzijde woningen: bomenrij met struweelbeplanting en hek/haag langs achtergrens;
4. Parkeervoorziening, nader in te delen;
5. Pellenbak omringd door betonblokken tot 4m hoog, buitenzijde grondtalud inplanten met bosplantsoen;
6. Waterberging ca 500m³, exacte grootte nader te bepalen aan de hand van definitieve berekening waterschap;
7. Natuurlijke oevers en omgeving met enkele verspreide (knot)bomen;
8. Bestaande grondwal ophogen tot 3,5m, volledig inplanten met bosplantsoen;
9. Aanbrengen nieuwe grondwal 3,5m hoog en volledig inplanten met divers sortiment bosplantsoen;
10. Opstelplaats brandweer bij waterberging;
11. Bestaande elzenhaag handhaven;
12. Pellenbak J. Jansen: grondtaluds volledig inplanten met bosplantsoen, noordzijde verbreden beplantingsstrook tot 10m, inplanten bomenrij;
13. Grondwal ca 3m hoog aan buitenzijde ingeplant met struweel, binnenzijde onbeplant;
14. Bomenrij zuilvormige bomen als vervanging elzenrij;
15. Nieuwe bomenrij ten zuiden van nieuwe ontsluitingsweg;
16. Nieuwe ontsluitingsweg met brede bermsloot ten noorden van weg.



Profil A-A'

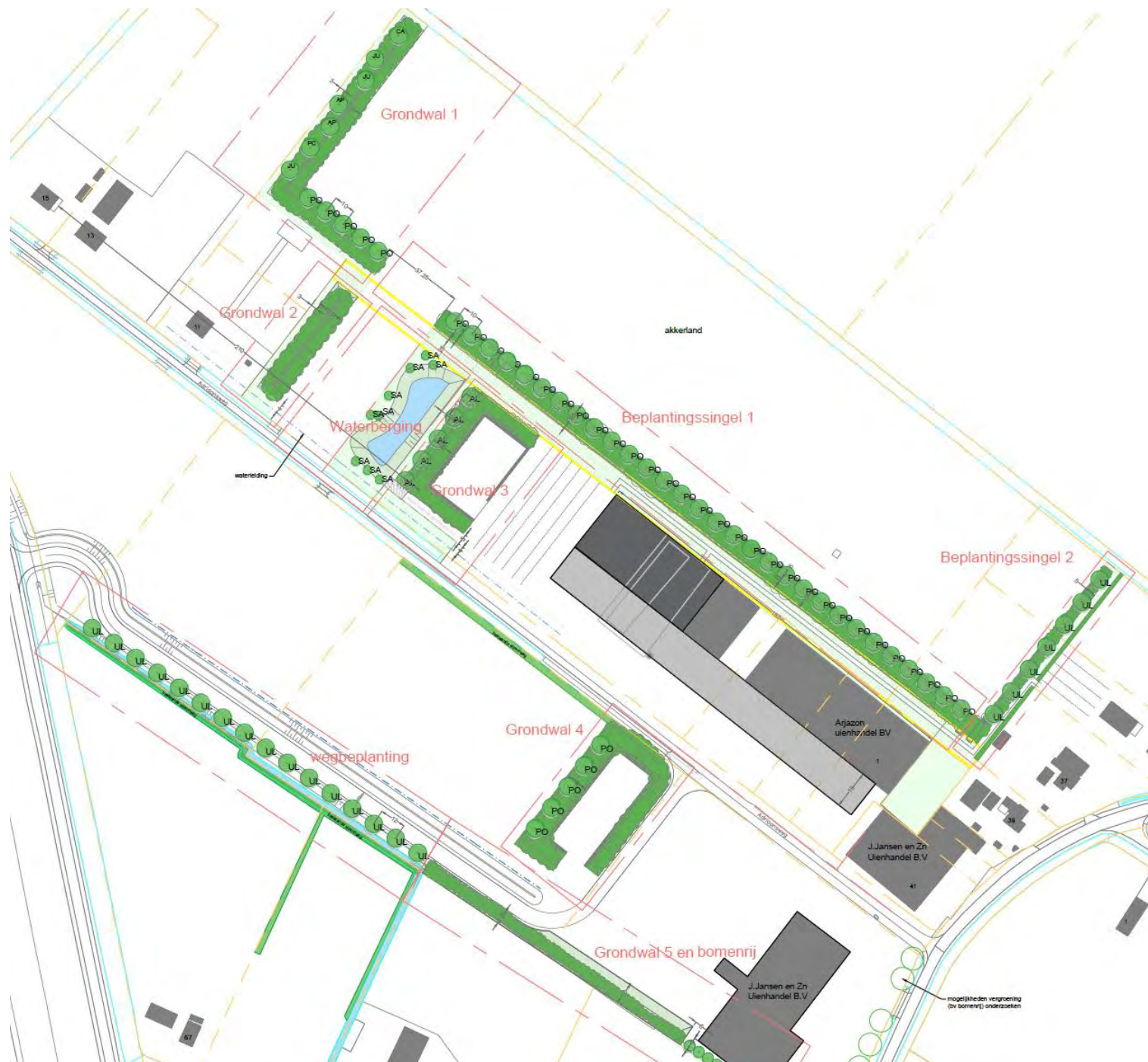


Profiel B-B'



BEPLANTINGSPLAN

(zie ook overzichtstekening bijlage)



BEPLANTINGSLIJST

(zie ook bijlage)

SORTIMENTSLIJST INPASSING UIJENBEDRIJVEN ADRIAANSWEG KRUININGEN

MEI 2023

code	aantal	soort	ned. naam	levermaat	bijzonderheden	
DEEL ARJAZON						
Beplantingssingel 1 langs/achter loods						
totaal 3281 m2						
		soort				
5%	98	Fraxinus excelsior	es	80-100	6 plantrijen, 1,5m tussen de rij, 1m in de rij, randafst 1,25m aanplanten in groepen van 5-7 st/soort, verschoven verband 1960m1 plantrij = 1960st	
5%	98	Ulmus laevis	steeliep	80-100		
5%	98	Alnus glutinosa	els	80-100		
15%	294	Acer campestre	veldesdoorn	80-100		
15%	294	Viburnum opulus	Gelderse Roos	80-100		
5%	98	Cornus mas	Gele kornoelje	80-100		
10%	196	Cornus sanguinea	rode kornoelje	80-100		
10%	196	Corylus avellana	Gewone hazelaar	80-100		
10%	196	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	80-100		
5%	98	Rhamnus cathartica	Wegedoorn	80-100		
5%	98	Ribes rubrum	Aalbes	80-100		
10%	196	Prunus spinosa	Sleedoorn	80-100		
100%						
		bomen				
PO	32	Populus nigra 'Wolterson'	Zwarte populier	16-18	incl dubbele (hoge) boompaal	
Beplantingssingel 2						
totaal 477 m2						
		struiken				
10%	36	Prunus spinosa	Sleedoorn	80-100	4 plantrijen, 1m tussen de rij, 1m in de rij, randafst 1m aanplanten in groepen van 5-7 st/soort, verschoven verband 360m1 plantrij = 360st	
20%	72	Ligustrum vulgare	liguster	80-100		
10%	36	Ribes rubrum	Aalbes	80-100		
20%	72	Viburnum opulus	Gelderse Roos	80-100		
15%	54	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	80-100		
10%	36	Cornus mas	Gele kornoelje	80-100		
15%	54	Cornus sanguinea	Rode kornoelje	80-100		
100%						
		bomen				
UL	7	Ulmus sapporo 'Autumn Gold'	Steeliep	16-18, mk	incl dubbele (hoge) boompaal (vervanging bestaande, slechte bomen (es))	
		haag (langs achtergrens tuinen)				
	263	Prunus lusitanica 'Angustifolia'	Portugese laurier	100-125	105 m1, enkele plantenrij, 2-3st/m1	
GRONDWAL 1 - NOORDZUDE						
totaal ca 1780 m2						
		struiken (veel vruchtdragend struweel)				
5%	50	Prunus spinosa	Sleedoorn	80-100	7 plantrijen, 1,5m tussen de rij, 1m in de rij aanplanten in groepen van 5-7 st/soort, verschoven verband 1000m1 plantrij/1st/m1 = 1000st	
2,5%	25	Alnus glutinosa	els	80-100		
2,5%	25	Rosa canina	handsroos	80-100		
2,5%	25	Rosa rubiginosa	eglantier	80-100		
15%	150	Ribes rubrum	Aalbes	80-100		
15%	150	Corylus avellana	Gewone hazelaar	80-100		
10%	100	Cornus mas	Gele kornoelje	80-100		
15%	150	Eleagnus ebbingei	Olijfwilg	80-100		
15%	150	Viburnum opulus	Gelderse Roos	80-100		
12%	170	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	80-100		
100%						
		bomen				
JU	3	Juglans regia 'Broadview'	Olkernoot	16-18, mk	Bij alle bomen dubbele boompaal en band aanbrengen	
AP	2	Appel 'Goudreinet'	Appel	hoogstam		
PC	1	Peer 'Conference'	Peer	hoogstam		
CA	1	Castanea sativa	Tamme kastanje	16-18, mk		
Grondwal 2 naast elektriciteitsgebouw/terrein						
totaal 777 m2						
		struiken				
5%	23	Prunus spinosa	Sleedoorn	80-100	7 plantrijen, 1,5m tussen de rij, 1m in de rij aanplanten in groepen van 5-7 st/soort, verschoven verband 455 m1 plantrij/1st/m1 = 455 st	
15%	68	Ligustrum vulgare	Gewone liguster	80-100		
5%	23	Cornus mas	Gele kornoelje	80-100		
20%	91	Viburnum opulus	Gelderse Roos	80-100		
10%	46	Rhamnus cathartica	Wegedoorn	80-100		
20%	91	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	80-100		
5%	23	Salix caprea	Boswilg	80-100		
20%	91	Cornus sanguinea	Rode kornoelje	80-100		
100%						

Grondwal 3 pettenbak						
totaal 1107 m2				7-10 plantrijen, 1,5m tussen de rij, 1m in de rij aanplanten in groepen van 5-7 st/soort, verschoven verband 700 m1 plantrij/1st/m1 = 700 st		
<u>struiken</u>						
15%	105	Viburnum opulus	Gelderse Roos	80-100		
10%	70	Cornus mas	Gele kornoelje	80-100		
10%	70	Cornus sanguinea	Rode kornoelje	80-100		
10%	46	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	80-100		
15%	105	Ligustrum ovalifolium	Hoogliguster	80-100		
5%	35	Corylus avellana	Gewone hazelaar	80-100		
15%	105	Euonymus europaeus	Wilde kardinaalsmuts	80-100		
15%	105	Acer campestre	Veldesdoorn	80-100		
5%	35	Sambucus nigra	Gewone vlier	80-100		
100%						
<u>bomen</u>						
AL	6	Alnus glutinosa 'Laciniata'	Zwarte els	16-18, mk	incl dubbele (hoge) boompaal	
Waterberging						
<u>bomen</u>						
SA	9	Salix alba	Schietwilg	14-16, mk	incl dubbele (hoge) boompaal	
DEEL J.JANSEN & ZN						
Grondwal 4 pettenbak						
totaal 1360 m2				4-6 plantrijen, 1,5m tussen de rij, 1m in de rij aanplanten in groepen van 5-7 st/soort, verschoven verband 820m1 plantrij = 820st		
<u>struiken</u>						
15%	138	Viburnum opulus	Gelderse Roos	80-100		
10%	92	Prunus spinosa	Sleedoorn	80-100		
10%	92	Cornus sanguinea	Rode kornoelje	80-100		
10%	92	Cornus mas	Gele kornoelje	80-100		
5%	46	Rhamnus cathartica	Wegedoorn	80-100		
20%	184	Ligustrum ovalifolium	Hoogliguster	80-100		
15%	138	Acer campestre	Veldesdoorn	80-100		
15%	138	Crataegus monogyna	Meidoorn	80-100		
100%						
<u>bomen</u>						
PO	5	Pop. x canadensis 'Ellert'	populier	16-18	incl dubbele (hoge) boompaal	
Grondwal 5 Taludbeplanting / Bomenrij						
totaal 1205 m2				5 plantrijen, 1m tussen de rij, 1m in de rij aanplanten in groepen van 5-7 st/soort, verschoven verband 700 m1 plantrij = 700st		
<u>struiken</u>						
10%	92	Prunus spinosa	Sleedoorn	80-100		
15%	105	Rhamnus cathartica	Wegedoorn	80-100		
10%	70	Cornus mas	Gele kornoelje	80-100		
20%	140	Ligustrum ovalifolium	Hoogliguster	80-100		
20%	184	Crataegus monogyna	Meidoorn	80-100		
10%	70	Euonymus europaeus	Wilde kardinaalsmuts	80-100		
15%	138	Viburnum opulus	Gelderse Roos	80-100		
100%						
<u>bomenrij</u>						
	9	Populus nigra 'Italica'	Italiaanse Populier	150-200	plantafstand 5m in rij	
Wegbeplanting						
<u>bomen</u>						
UL	16	Ulmus 'Morton Glossy' (syn 'Triumph')	Steeliep	16-18 mk	incl dubbele (hoge) boompaal plantafstand 12m, 2m uit kant weg	

BIJLAGEN:

- I. Inpassingsplan A1
- II. Beplantingsplan A0
- III. Plantlijst