

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

MEMO

Project : Landschappelijk inpassingsplan Landmetersweg 1, Oostkapelle
Opdrachtgever : Camping de Pekelinghe
Contactpersoon : Dhr. B. Panis
Datum : 21-11-2016
Referentie : 15002501m12
Onderwerp : Toelichting landschappelijke inpassing
Behandeld door : Dhr. ir. T.W.S. Bijlsma

1. Inleiding

Aan de Landmetersweg 1 in Oostkapelle is camping De Pekelinghe gevestigd. Het voornemen bestaat om de camping aan de oostzijde uit te breiden met een 35-tal hotellodges, welke in een landschappelijke setting zullen worden ingepast. Als grondslag hiervoor ligt het ontwerp inrichtingsplan van Bosch Slabbers, dat op hoofdlijnen de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling beschrijft.

Om de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling te borgen in het bestemmingsplan is het wenselijk om in een verdere uitwerking van het ontwerp inrichtingsplan te voorzien. In het bestemmingsplan wordt namelijk specifiek vastgelegd hoe en in welke vorm de landschappelijke inpassing plaatsvindt.

2. Beleidsmatig toetsingskader

De provincie Zeeland heeft in het Omgevingsplan 2012-2018 aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied aan dienen te sluiten bij het bestaande karakter van het landschap. Als algemeen uitgangspunt geldt dat een nieuwe ontwikkeling zodanig in het landschap moet worden ingebed dat het als een logisch onderdeel deel uitmaakt van het landschap. Hiervoor wordt uitgegaan van een 10 meter brede afschermdende groengordel. Wanneer alternatieve maatregelen worden getroffen dient uit de onderbouwing te blijken dat de maatregelen die worden getroffen qua investering gelijkwaardig zijn aan het realiseren van een 10 meter brede afschermdende groengordel.

Maatwerk behoort hierdoor tot de mogelijkheden. Afspraken over de realisatie van de landschappelijke inpassing worden door middel van een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd. De Provincie verkent de mogelijkheden voor en de haalbaarheid van het eventueel instellen van een stimuleringsregeling voor het tegemoet komen in de noodzakelijke investeringen.

De gemeente Veere geeft in haar landschapsvisie (d.d. 8 mei 2009) en leidraad landschappelijke inpassing (d.d. 17 december 2012) een stappenplan dat de kaders biedt voor hoe de landschappelijke inpassing vorm dient te krijgen. Elk landschapstype en deelgebied wordt hierin gekenschetst door specifieke gebiedskenmerken en kwaliteitseisen die de toetsende kaders voor een gedegen landschappelijke inpassing vormen.

STAP 4

Gebiedskenmerken kreekrug:

- Relatief besloten kreekruggen met concentraties aan bebouwing met Zeeuwse haag als wegbeplanting en veel erfbeplanting. Kleinschalig en grillig landschap met sterk agrarisch karakter. Kenmerkend is het contrast in reliëf en karakter met open en lager gelegen poelgronden.

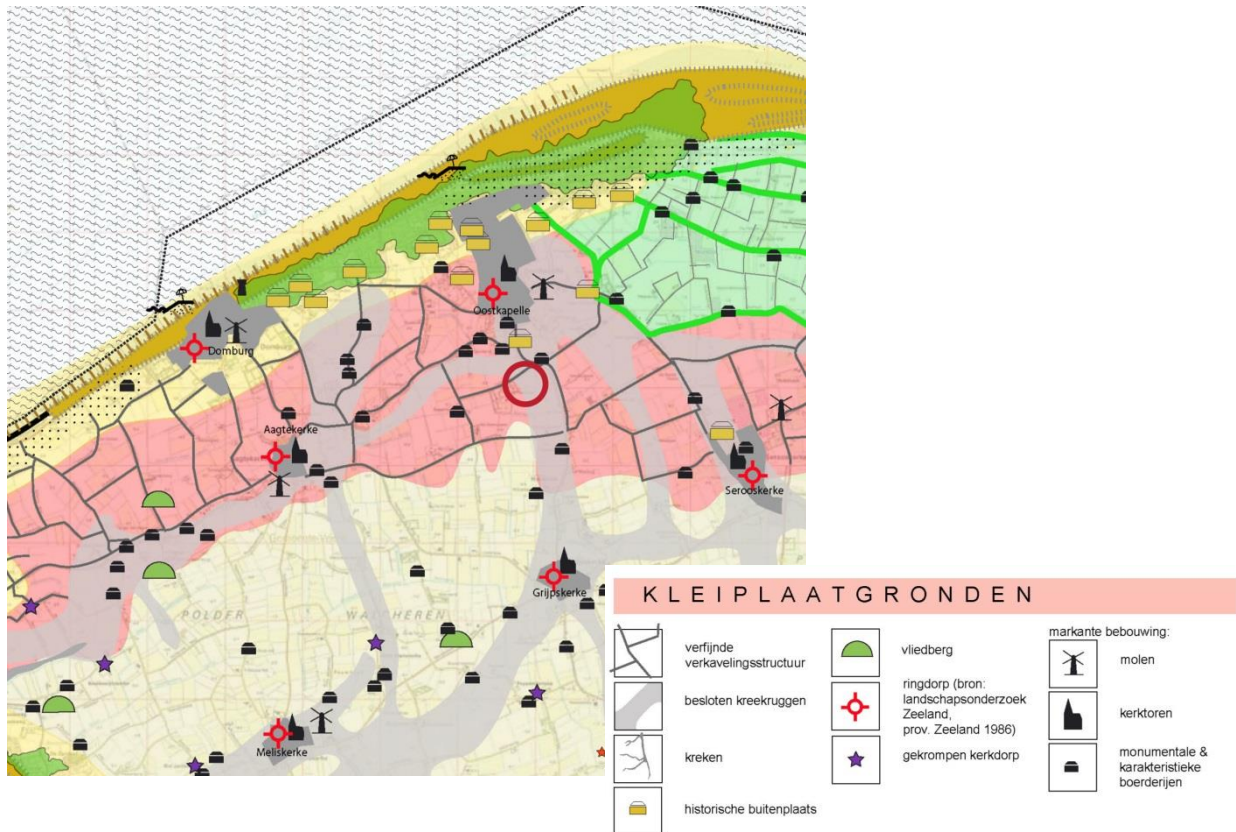
Kwaliteitseisen voor landschappelijke inpassing kreekrug:

- beplantingsvorm:
 - geschoren haag
 - Zeeuwse haag
 - Houtsingel
 - Knotbomenrij
 - Bomenrij maar slecht incidenteel in de zone "invloedsfeer zeewind"
 - Solitaire boom
 - Boomgaard
- maatvoering
 - geschoren haag 1 meter breed
 - Zeeuwse haag 3 tot 5 meter breed
 - Houtsingel 5 tot 10 meter breed
 - knotbomenrij enkele rij minimaal 1 meter breed bomen 5 meter h.o.h.
 - bomenrij enkele rij minimaal 2 meter breed bomen 8 tot 12 meter h.o.h.
 - solitaire boom minimaal 2 bij 2 meter bovengrondse ruimte
 - boomgaard minimaal 2 rijen fruitbomen 8 tot 12 meter h.o.h. in gras
- soort beplanting:
 - geschoren haag; meidoorn, veldesdoorn, liguster, haagbeuk, beuk
 - Zeeuwse haag; meidoorn, sleedoorn, hondsroos, gewone liguster, gelderse roos, veldesdoorn
 - houtsingel; es, eik, veldesdoorn, haagbeuk, els, populier, kornoelje, hazelaar, meidoorn, wilde kardinaalsmuts, sleedoorn, wegedoorn, vuilboom, hondsroos, egelantier, gewone vlier, wilde lijsterbes, gelderse roos, wilde liguster
 - knotbomenrijen; es, wilg, populier, els
 - bomenrij; eik, beuk, linde, es, wilg, populier, els
 - solitaire boom; eik, beuk, kers, okkernoot, linde, peer, kastanje, iep, esdoorn
 - boomgaard; appel, peer, kers, okkernoot, pruim
- oriëntatie: gekoppeld aan kreekrug en kavelrichting. Parallel aan of haaks op de kreekrug. Aan de zijde van de kreekrug meer besloten en aan de zijde van de poelgronden (open landschap) meer open. Waarbij de meest intensief gebruikte delen van het erf uit het zicht worden geplant. Alleen bij minicamping volledig omsluitende beplanting toepassen. Minicamping benaderen als boomgaard met rondom windkerende beplanting van bijvoorbeeld els, populier of gemengde Zeeuwse haag. Bij overige ingrepen de relatie tussen open en besloten duidelijk afstemmen op de kavelrichting, erfinrichting, gebruik en omgeving.
- reliëf: geen behoudens sloot

Handreikingen/aandachtspunten/ voorbeeld of aanbevelingen:

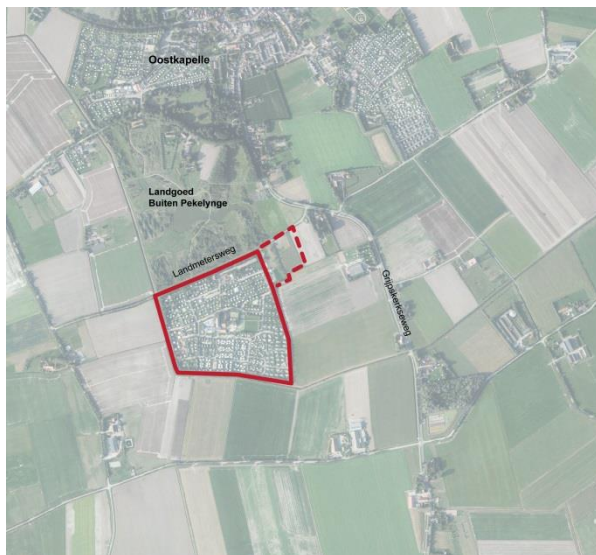
- materiaalgebruik: van eenvoudig en robuust tot rijk en verfijnd

3. Plangebied in relatie tot het landschap

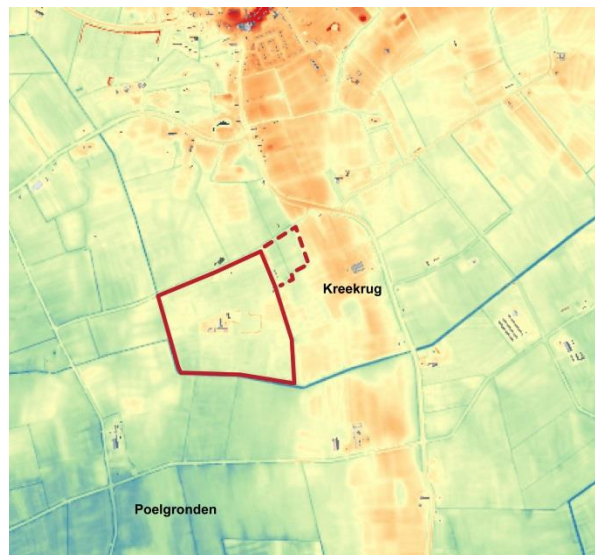


Plangebied (rode contour) in de structuurvisie landschap

Het plangebied valt onder het deelgebied van de kleiplaatgronden, dat de overgang vormt tussen het Oudland en de Kustzone, zijn gelegen op oude strandwallen. Op enkele plaatsen worden deze gronden doorsneden door kreekkruggen, zoals ook het geval is aan de oostzijde van het plangebied. Er is sprake van een fijnere verkavelingsstructuur dan in het Oudland, met een meer besloten karakter door de grotere hoeveelheid beplanting langs de wegen en perceelsgrenzen.



Directe omgeving van het plangebied



*Plangebied in relatie tot de hoogte (kreekrug)
En laagten (poelgronden)*

Binnen de deelgebied van de kleiplaatgronden wordt onderscheid gemaakt tussen kreekruggen en het polderland. Het plangebied ligt op de rand van een besloten kreekrug, met doorzichten naar de lager gelegen polder. Deze kreekrug wordt gekenschetst als een relatief besloten, kleinschalig en grillig landschap met sterk agrarisch karakter. Kenmerkend is het contrast in reliëf in relatie tot de open en lager gelegen poelgronden. De oriëntatie ofwel parallel ofwel haaks ten opzichte van de kreekrug, waarbij de kreekrugzijde meer besloten is en de zijde van de poelgronden een open karakter heeft.

4. Ontwerp inrichtingsplan op hoofdlijnen

In oktober 2015 is door Bosch Slabbers een ontwerp voor de hotellodges opgesteld. Dit plan - een pilot voor innovatieve landschappelijke inpassing - gaat uit van een natuurlijke inpassing van de lodges in een struweelachtige setting. De lodges staan in een dubbele slinger rondom twee open ruimtes, die een sterke visuele relatie vormen met de lager gelegen poelgronden ten zuiden van het plangebied. Door de toepassing van struweel en bomen tussen en naast de hotellodges worden deze grotendeels onttrokken aan het zicht van buitenaf.

De noord en oostzijde (parallel en haaks op de kreekrug) worden wel traditioneel ingepast met een beplantingsgordel van 10m breed.

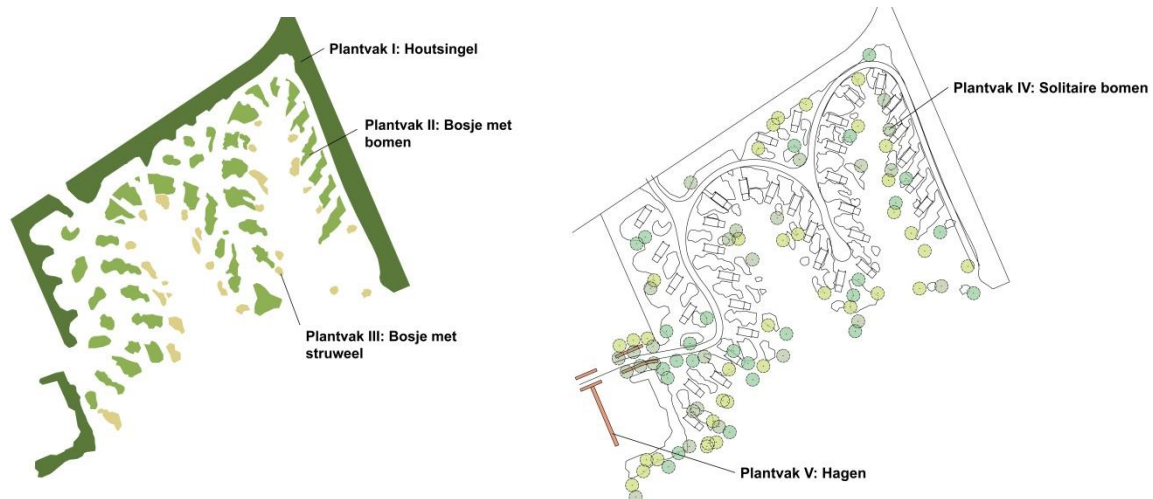


Ontwerp inrichtingsplan op hoofdlijnen van oktober 2015 (Bosch Slabbers)

5. Uitwerking landschappelijke inpassing

Om het ontwerp inrichtingsplan daadwerkelijk in het bestemmingsplan te waarborgen is er een uitwerkingsslag benodigd die duidelijk maakt hoe de inpassing precies vorm krijgt: met welk plantmateriaal, hoeveelheden, en plantverband het eindbeeld gerealiseerd moet worden. Daarnaast biedt het inpassingsplan houvast hoe middels beheer de inpassing verder ontwikkelt en in stand gehouden wordt.

Om het onderliggende plan van Bosch Slabbers te borgen is het ontwerp vertaald naar 5 plantvakken. De vakken streven op basis van specifieke kenmerken een bepaald eindbeeld na. Het sortiment en plantverband zijn vervolgens de ingrediënten die er voor zorgen dat de beoogde eindbeelden gerealiseerd kunnen worden.



De plantvakken zoals deze in het inpassingsplan zijn opgenomen.

- Plantvak 1 betreft de omzomende houtsingel. Dit is een opgaande boomlaag met een rand van struweel, bedoeld om de camping aan het zicht te onttrekken. De bomen worden met een aardige aanplantmaat (20-25cm stamomtrek) geplant om derhalve de lodges direct aan het zicht van buitenaf te onttrekken. Aan de rand van het plantvak en tussen de bomen wordt struweel aangeplant dat de ondergroei vormt van de houtsingel.
- In plantvak 2 worden voornamelijk bomen (maat 20-25) aangeplant met daaronder enkele struikvormers. Dit plantvak heeft als doel om de hotellodges te omlijsten met groen. De lodges worden hiermee vanuit het zuiden gezien aan het zicht onttrokken en tegelijkertijd onderling afgeschermd ten behoeve van de privacy.
- Richting de open velden zijn enkele plukjes struweel voorzien (plantvak 3) die de rand een grillig en kleurrijk karakter meegeven.
- In het open veld worden enkele solitaire bomen geplaatst (plantvak 4, maat 12-14). Dit zijn met name sierbomen zoals kers, en met hun kenmerkende eigenschappen vormen zij een interessant contrast met de dichtere bebossing van de randen.
- Tot slot zijn in plantvak 5 de hagen aangegeven langs de aansluiting met de bestaande camping.

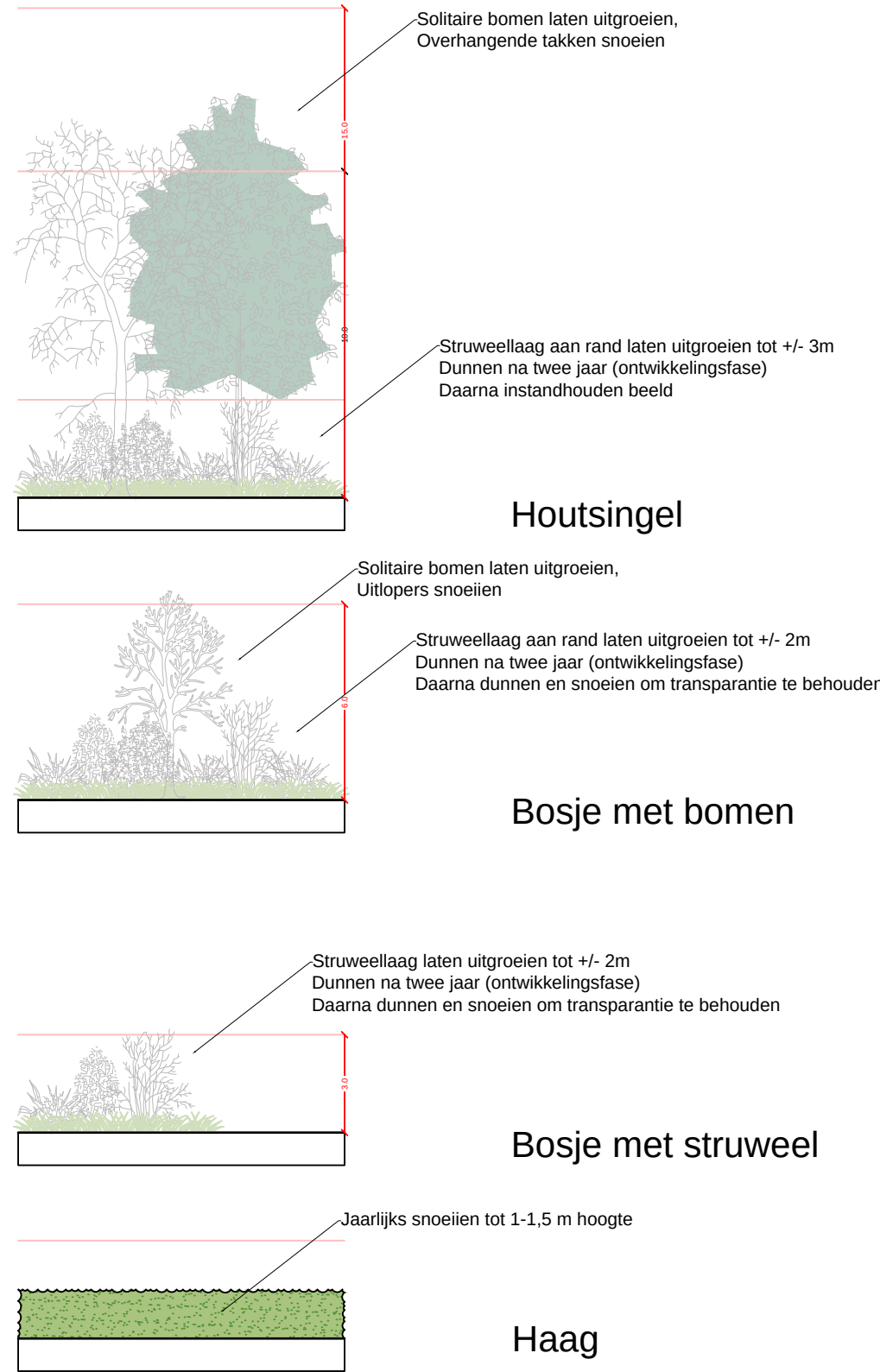
In de bijlage is een uitgebreid beplantingsplan opgenomen waarin per plantvak de aantallen, het sortiment en de plantverbanden worden geduid. Het sortiment is overeenkomstig met de beplanting zoals opgenomen in stap 4 van de leidraad landschappelijke inpassing van de gemeente.

6. Borging van het landschappelijk inpassingsplan in het bestemmingsplan.

De landschappelijke inpassing zal op de volgende wijze in het bestemmingsplan worden geborgen. Het noordelijke en oostelijke deel van de houtsingel (10m breed) wordt bestemd als 'Groen.' Deze gronden mogen niet t.b.v. recreatie worden gebruikt. Het overige gedeelte, dat als recreatieterrein bestemd wordt, zal middels een aanduiding en voorwaardelijke verplichting worden gekoppeld aan het ontwerp inrichtingsplan dat als bijlage bij het bestemmingsplan wordt toegevoegd.



Doorsnedes & beheer plantvakken



Plantvakken

- Plantvak I - Houtsingel
Overwegend bomen, gedeeltelijk struweel
(bomen individueel aangegeven op kaart)
- Plantvak II - Bosje met bomen
Grotendeels struweel met enkele boomvormers
(bomen individueel aangegeven op kaart)
- Plantvak III - Bosje met struiken
Kleurrijk struweel
- Plantvak IV - Solitaire bomen
- Acer campestre - Veldesdoorn
 - Amelanchier lamarckii - Amerikaans krentenboompje
 - Prunus avium - Zoete kers
- Plantvak V - Hagen
- Parkeervak met doorgroeitegels

Compositie 5
stedenbouw bv

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35-37
4811 GB Breda
telefoon 076-5225262
e-mail info@c5s.nl
website www.c5s.nl

LIP Landmetersweg 1, Oostkapelle

Beplantingsplan

Oprachtgever : Camping de Pekelinge, Oostkapelle

Projectnummer : 150025.01

Gemeente : Veere

Id./nr. : 15002501j12

Getekend : 21-11-2016 T.B.

Status : ..

0m

5m

10m

15m

20m

25m

Schaal : 1:500
Papierformaat : A1

Beplantingsplan Landmetersweg, Oostkapelle

Grondsoort:	Kalkrijke poldervaaggronden, Zwarte zavel (klei)
Grondwatertrap:	VII

Plantvak I - Houtsingel							
Kenmerken: opgaande bomenlaag (midden) met struiken aan de randen. Bedoeld om de camping af te schermen							
Eindbeeld: volwassen, dichtgegroeide bomen met een mantel van dichtgegroeid struweel aan de randen							
Bomen individueel aanplanten volgens kaart, struweel gemengd aanplanten in groepen van 3-5 stuks met een plantafstand van ca. 1.50 x 1.50m (ca. 700 planten)							
Hoogstam bomen			maat	hoogte	type	uitgroei	stuks
Carpinus betulus	Haagbeuk	b	20-25	5,50 m	groeikluit	20 m	12
Populus nigra	Zwarte populier	b	20-25	6,00 m	groeikluit	30 m	20
Fraxinus excelsior	Gewone es	b	20-25	5,25 m	groeikluit	30 m	12
Quercus robur	Zomereik	b	20-25	5,75 m	groeikluit	30 m	9
Bosplantsoen			aanplanthoogte				
Ligustrum vulgare	Wilde liguster	s	120-150 cm		blw. 0+2	5 m	300
Sambucus nigra	Vlierbes	s	60-100 cm	2-3 tak	wortelg.	3 m	250
Viburnum opulus	Gelderse roos	s	80-100 cm	2-3 tak	groeikluit	3 m	150

Plantvak II - Bosje met voornamelijk bomen							
Kenmerken: aantal bomen met boomachtige struiken en lage struiken. Bedekt voor een groot deel de lodges, maar is niet dichtgegroeid							
Eindbeeld: natuurlijke bosjes met beperkte transparantie. Uitgegroeide bomen en beheerde struiklaag							
Bomen individueel aanplanten volgens kaart, struweel gemengd aanplanten in groepen van 3-5 stuks met een plantafstand van 1.50m x 1.50m (ca. 1000 planten)							
Hoogstam bomen			maat	hoogte	type	uitgroei	stuks
Acer campestre	veldesdoorn	b	20-25	6,00 m	groeikluit	12 m	20
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	b	20-25	5,75 m	groeikluit	15 m	50
Bosplantsoen			aanplanthoogte				
Cornus sanguinea	Rode kornoelje	s	80-100 cm	2-3 tak	wortelg.	1,5 m	150
Euronymus europaeus	Kardinaalsmuts	s	80-120 cm		wortelg.	2 m	150
Ligustrum vulgare	Wilde liguster	s	120-150 cm		blw. 0+2	5 m	300
Sambucus nigra	Vlierbes	s	60-100 cm	2-3 tak	wortelg.	3 m	250
Viburnum opulus	Gelderse roos	s	80-100 cm	2-3 tak	groeikluit	3 m	150

Plantvak III - Bosje met voornamelijk struiken							
Kenmerken: Struiklaag met diverse struiken met een kleurrijke bloei							
Eindbeeld: Struiken van 2-3m hoog, transparant en goed beheerd							
Individueel gemengd afstand ca. 1.50 x 1.50m (ca. 350 planten)							
Bosplantsoen			aanplanthoogte		type	uitgroei	stuks
Cornus sanguinea	Rode kornoelje	s	80-100 cm	2-3 tak	wortelg.	1,5 m	100
Corylus avellana	Hazelaar	s	120-125 cm		blw, 1+2	4 m	75
Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	s	80-120 cm		wortelg.	2 m	75
Prunus spinosa	Sleedoorn	s	80-120 cm		wortelg.	3 m	100

Plantvak IV - Solitaire bomen								
aantal planten:		88	stuks					
Hoogstam bomen			maat	hoogte	type	uitgroei	%	stuks
Acer campestre	Veldesdoorn	b	12-14 cm	4,00 m	groeikluit	12 m	40	36
Amelanchier lamarckii	Amerikaans kre	b	12-14 cm	4,00 m	groeikluit	6 m	30	26
Prunus avium	Zoete kers	b	12-14 cm	4,50 m	groeikluit	15 m	30	26

Plantvak V - Heg						
Kenmerken: lage geschoren hagen van +/- 1,5m hoog, dubbele rij (driehoeksverband), 4 planten per m1						
Eindbeeld: goed onderhouden, dichtgegroeide haag						
Bosplantsoen		aanplant hoogte	type	uitgroei	stuks	
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn hg	60-100 cm	2-3 tak	wortelg.	1,5 m	400