

Landschappelijke inpassing Hogelandseweg Biggekerke



Datum:

13 december 2023

Auteur:

Arnoud de Looff(gedeeltelijk RHO tekstueel)

B&RO Advies || Etty Hillesumstraat 39 || 4335 SB Middelburg || Tel: +31 (0)620505282

|| E-mail: info@benroadvies.nl

Copyright © 2023

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
2. Huidige situatie	5
2.1 beschrijving van het perceel	5
2.2 Foto's bestaande situatie	7
2.3 Gewenste ontwikkeling	10
3. Landschapsvisie en inpassing	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Stappenplan landschappelijk inpassen	11
3.2.1. Stap 1 Welk landschapstype	11
3.2.2 Stap 2 Selectie landschappelijk onderdeel van het gebied	12
3.2.3 Stap 3 Richten op bijzondere elementen	12
3.2.4 Stap 4 beoordelen van de kwaliteitseisen	12
3.3 Toepassen van de kwaliteitseisen en onderhoud	14
3.3.1 Toegepaste planten en bomen	14
3.3.2 Onderhoud en beheer	14
Bijlage Landschappelijke inpassing	15

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De eigenaar van het perceel Hogelandseweg 1A in Biggekerke is voornemens een voormalige intensieve varkenshouderij te saneren en hiervoor in de plaats 9 vrijstaande woonkavels te realiseren. De voormalige agrarische bedrijfswoning blijft behouden. De wens is om de woningen zowel permanent of als tweede woning te mogen gebruiken. De gemeente Veere staat positief tegenover de beoogde herontwikkeling en is bereid om planologische medewerking te verlenen. Als voorwaarde is onder andere meegegeven dat de huidige grondgordel behouden blijft en dat deze wordt versterkt. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan conform de landschapsvisie Veere, leidraad en handreiking opgesteld. Daarnaast is de provinciale eis van minimaal 10m breedte houtingel opgenomen.

Dit landschappelijk inpassingsplan is opgesteld zodat het bevoegd gezag de procedure kan op starten.



Afbeelding 1 locatie,(bron: Geoweb Zeeland)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Veere op circa 1 km van de dorpskern van Biggekerke en omvat de kadastrale percelen gemeente Valkenisse, sectie G nummers 1469, 1633, 1890 en 1891. Het wordt in het westen begrensd door de Hogelandseweg, in het zuiden door de Noordweg/Meliskerksche Watergang en in het oosten en noorden door het agrarisch gebied.

De ligging van het plangebied is aangeduid in afbeelding 2.



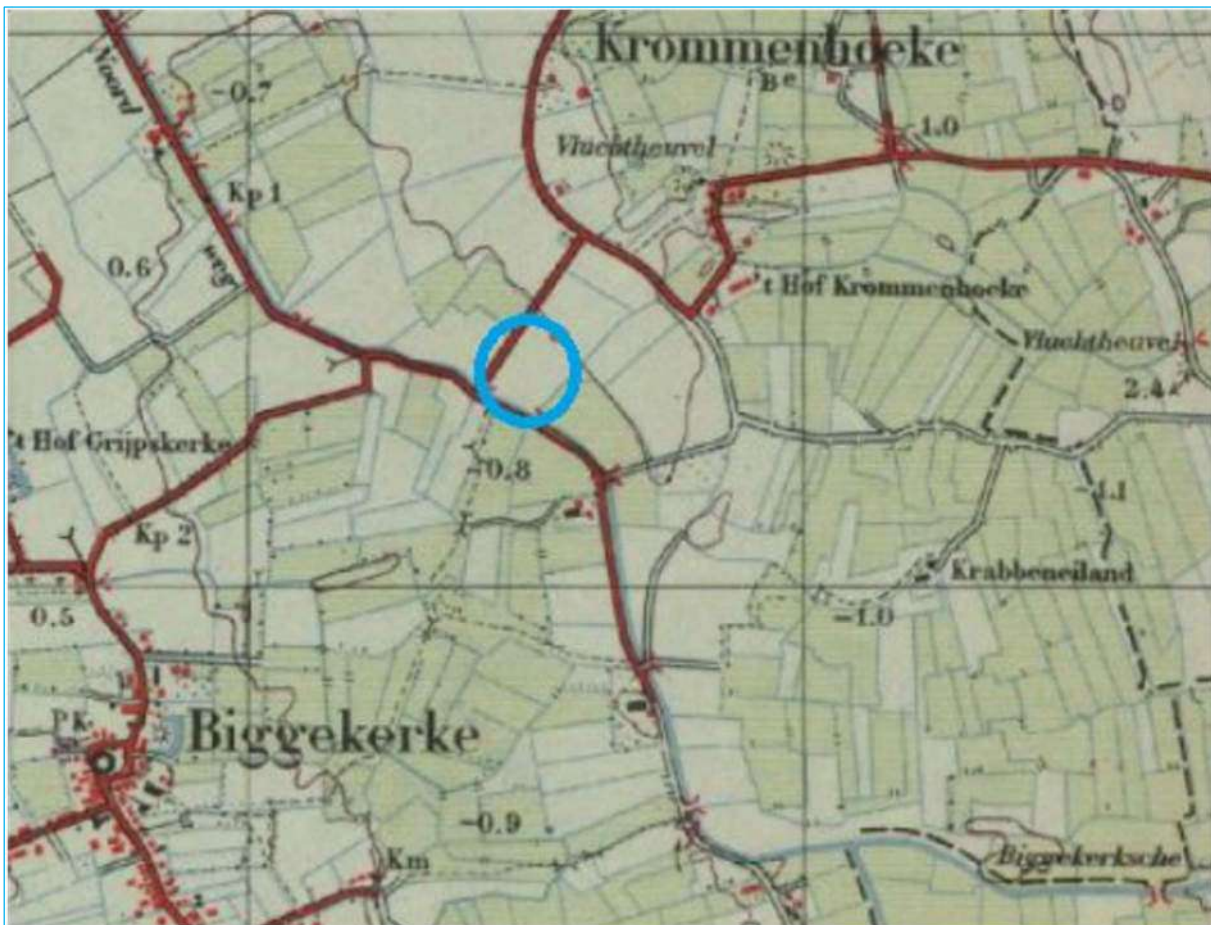
Afbeelding 2 plangebied bestemmingsplan,(bron: Geoweb Zeeland)

2. Huidige situatie

2.1 beschrijving van het perceel

Biggekerke ligt op ongeveer 3 kilometer ten oosten van Zoutelande. Het gebied rond Biggekerke is typerend voor het Walcherse landschap. Dit landschap is sterk beïnvloed door de inundatie van Walcheren in de Tweede Wereldoorlog door de geallieerden in 1944. Als gevolg van de inundatie had het Walcherse landschap veel schade opgelopen. Door de Noodwet Herverkaveling Walcheren werd het mogelijk om de oudere, kleine boerderijen en eigendommen door middel van ruilverkaveling en onteigeningen met het zicht op de toekomst samen te voegen tot grotere landbouwbedrijven. Deze schaalvergroting is nog altijd waarneembaar en resulteerde in een verzakelijkt landschap. De boerenerven liggen op gezette afstand van elkaar en vormen 'clusters' in het polderlandschap. Ook de vele toegangswegen zijn nog altijd voorzien van het profiel die is ontworpen bij de herindeling van Walcheren (voornamelijk met betrekking tot welke beplanting langs de wegen gepland zijn).

Op onderstaand kaartfragment uit 1949 is de verkaveling inclusief de toenmalige Hogelandseweg net na de inundatie zichtbaar.



Afbeelding 3 plangebied bestemmingsplan,(bron: watwaswaar.nl/RHO)

De akkers en weilanden in de omgeving van het plangebied verschillen sterk in vorm en grootte. Een ander opvallend kenmerk van het gebied is dat langs de landwegen de bebouwing zelden geschakeld is.

De kavels zijn nagenoeg altijd gescheiden door een agrarisch landschap. Dit zorgt voor duidelijke bebouwingsclusters in het landschap met daarbij behorende inrichtingskenmerken op erfniveau.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele van die bebouwingsclusters. De dichtstbijzijnde bebouwingsclusters liggen ten noorden en ten zuiden van het plangebied. Ten zuiden van de locatie ligt een cluster dat toebehoort aan één agrarisch bedrijf. Dit bedrijf beschikt over een minicamping (De Hofwei). Het bebouwingscluster ten noorden van de locatie betreft Krommehoeke. Dit is een klein cluster van boerenerven.

Het wegenpatroon rondom de locatie doet vrij organisch aan. Dit is een gevolg van de keuzes die gemaakt zijn in het herindelingsplan voor Walcheren na 1944. Veelal heeft men getracht bestaande trajecten te handhaven en deze opnieuw te classificeren. Afhankelijk van deze classificatie werd er een profiel voor de weg gekozen (welke verharding, welke beplanting, hoe breed moet de weg worden). Dit is op en rond de locatie nog goed te zien aan de weg van Biggekerke die langs de locatie voert. Deze wordt begeleid door een rij bomen en struweel. Langs de zuidkant van de locatie ligt de Meliskerksche watergang die is aangesloten op een groter netwerk van watergangen in de driehoek Vlissingen, Middelburg en Westkapelle.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 3,34 hectare. Ter plaatse zijn een voormalige bedrijfswoning, een opslagschuur aanwezig. De 4 varkensschuren en mestopslag zijn inmiddels gesaneerd. De activiteiten van de varkenshouderij zijn in augustus 2013 beëindigd. Op dit moment wordt de locatie alleen nog gebruikt voor de stalling van paarden.

De bedrijfswoning, die staat aan de zuidwestzijde, is al jaren geleden verkocht en in gebruik als burgerwoning. Aan de voorzijde richting de Hogelandseweg bevindt zich een (kleine) siertuin. De opslagschuur is in gebruik als bijgebouw bij de woning.



Afbeelding 4, luchtfoto (bron: google)

De locatie is aan twee zijden voorzien van een windsingel maar is aan de wegzijde open. Aan de zuidwestzijde is het erf afgebakend door de Meliskerksche watergang. Het erf wordt ontsloten vanaf de Hogelandseweg. Vandaar lopen verschillende paden naar de gebouwen.

2.2 Foto's bestaande situatie







2.3 Gewenste ontwikkeling

De wens is om de 9 woonkavels mogelijk te maken. De woningen moeten vrijstaand worden gebouwd op een minimale afstand van 3m t.o.v. de zijdelingse erfgrenzen. Bij de woningen zijn aan- uit- en bijgebouwen toegestaan. De bestaande toegang tot het plangebied blijft gehandhaafd. In overleg met Waterschap Scheldestromen wordt nog een verkeersveilige oversteek gerealiseerd. De bestaande houtsingel grenzend aan noordoost- en oostzuid kant van het plangebied wordt versterkt. Ook de Hogelandseweg wordt een houtsingel toegevoegd. Zie afbeelding x



Afbeelding 10, het plan ,(bron: google)

3. Landschapsvisie en inpassing

3.1 Algemeen

In de Nota Ruimte zijn Nationale Landschappen aangewezen, die ‘internationaal zeldzaam of uniek en kenmerkend zijn voor Nederland’. Eén van die Nationale Landschappen is Zuidwest Zeeland, waaronder Walcheren.

De landschapsvisie is een strategisch document en geen normstellend document zoals een bestemmingsplan. De visie behandelt de belangrijke elementen van het landschap en geeft aan hoe hiermee dient te worden omgegaan. Het vormt een soort kwaliteitshandboek voor het landschap. De visie werkt inspirerend en stimulerend voor de realisatie van projecten in het Nationaal Landschap. De landschapsvisie bevat dan ook geen uitputtende verhandeling over wat waar wel of niet mag en welke activiteiten ergens wel of niet zijn toegestaan, dat zijn zaken die in het bestemmingsplan “Buitengebied Veere” en de daarop volgenden herzieningen staan.

Samenvattend is het doel van deze landschapsvisie voor de gemeente Veere tweeledig:

1. De landschapsvisie geeft een kader om ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en in te zetten voor kwaliteitsverbetering van het landschap in het algemeen en de verbetering van kernkwaliteiten in het bijzonder.
2. De landschapsvisie dient als kapstokdocument om projecten te genereren, te stimuleren en om de financiering van projecten te realiseren.

Om tot een goede landschappelijke inpassing(hierna: LIP) te komen is de “Leidraad landschappelijke Inpassing 2012” en de folder “Handreiking landschappelijke inpassing 2012” door de gemeente opgesteld. Dit zijn de documenten die sturing geven bij het opstellen van de LIP. In de volgende paragrafen is een stappenplan gevolgd met motivering hoe de LIP tot stand is gekomen.

3.2 Stappenplan landschappelijk inpassen

3.2.1. Stap 1 Welk landschapstype

Stap 1 is het onderzoeken welk landschapstype van toepassing is voor het gebied. De locatie heeft als landschapstypologie: Oudland en besloten kreekkruggen. Zie afbeelding 11.



Afbeelding 11 fragment landschapstype,(bron: gem. Veere)

3.2.2 Stap 2 Selectie landschappelijk onderdeel van het gebied

Tweede stap is selectie van het relevante landschappelijk onderdeel van het deelgebied. Afhankelijk van het deelgebied zijn nul, twee tot drie onderdelen te selecteren.

De selectie van het juiste landschappelijke onderdeel bepaalt voor een belangrijk deel de gewenste landschappelijke inpassing. De selectie van het relevante landschappelijke onderdeel vindt plaats op basis van de landschapsvisie. Voor het deelgebied 'Oudland' en 'besloten kreekruigen' zijn enkele relevante landschappelijke onderdelen in de buurt van het plangebied. Dit betreft een vliedberg verder op gelegen aan de Hogelandseweg en een monumentale boerderij aan de Noordweg 1 en 3.

3.2.3 Stap 3 Richten op bijzondere elementen

De derde stap van de leidraad richt zich op de eventuele aanwezigheid van bijzondere elementen op of direct nabij de locatie. Als een van de bijzondere elementen op de locatie aanwezig is geeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een advies over het plan en de voorgestelde landschappelijke inpassing. Deze bijzondere elementen stemmen overeen met een groot deel van de kernkwaliteiten van het Veerse landschap zoals genoemd in de landschapsvisie Veere en het provinciale uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland. Voor de definitie en een nadere beschrijving van de individuele bijzondere elementen zie de landschapsvisie uit 2009, hoofdstuk 4, Kernkwaliteiten.

Indien het plangebied grenst aan de hieronder weergegeven kernkwaliteiten dient er een oordeel van een expert benodigd te zijn:

- ❖ Vliedberg
- ❖ Markante bebouwing zoals monumentale boerderijen

Voor het deelgebied 'Oudland' en 'Kreekrug' zijn enkele relevante landschappelijke onderdelen in de buurt van het plangebied. Dit betreft een vliedberg verder op gelegen aan de Hogelandseweg en een monumentale boerderij aan de Noordweg 1 en 3.

Het plangebied ligt niet binnen of aan een gebied waar de kernkwaliteiten van toepassing zijn. De beoogde ontwikkeling zal geen invloed hebben op de kernkwaliteiten.

3.2.4 Stap 4 beoordelen van de kwaliteitseisen

De vierde stap bestaat uit het beoordelen van het gebied. Het gaat dan om de kwaliteitseisen voor het in te richten gebied waardoor een landschappelijke inpassing ontstaat. De volgende punten dienen als leidraad in voor de landschappelijke inpassing:

Gebiedskenmerken kreekrug

- Relatief besloten kreekruigen met concentraties aan bebouwing met Zeeuwse haag als wegbepanting 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 voor kreekrug

- Beplantingsvorm:
 - Geschoren haag,

- Zeeuwse haag
- houtsingels
- knotbomen
- bomenrijen maar slechts 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, hondroos, egelantier gewone vlier, wilde lijsterbes, gelderse roos, wilde liguster
- knotbomenrijen; es, populier, wilg, els
- bomenrijen; 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 wind kerende 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 en aanbevelingen: materiaalgebruik: eenvoudig en robuust tot rijk en verfijnd

3.3 Toepassen van de kwaliteitseisen en onderhoud

3.3.1 Toegepaste planten en bomen

Naast de eisen uit de leidraad, folder en Landschapsvisie zijn ook de eisen uit provinciaal beleid van toepassing. Zo dient de houtsingel/groengordel om het plangebied niet minimaal 7m breed te zijn maar 10m. Dit is dan ook in het bestemmingsplan als zodanig opgenomen met de bestemming 'groen'. Zie de bijlage voor de inpassing.

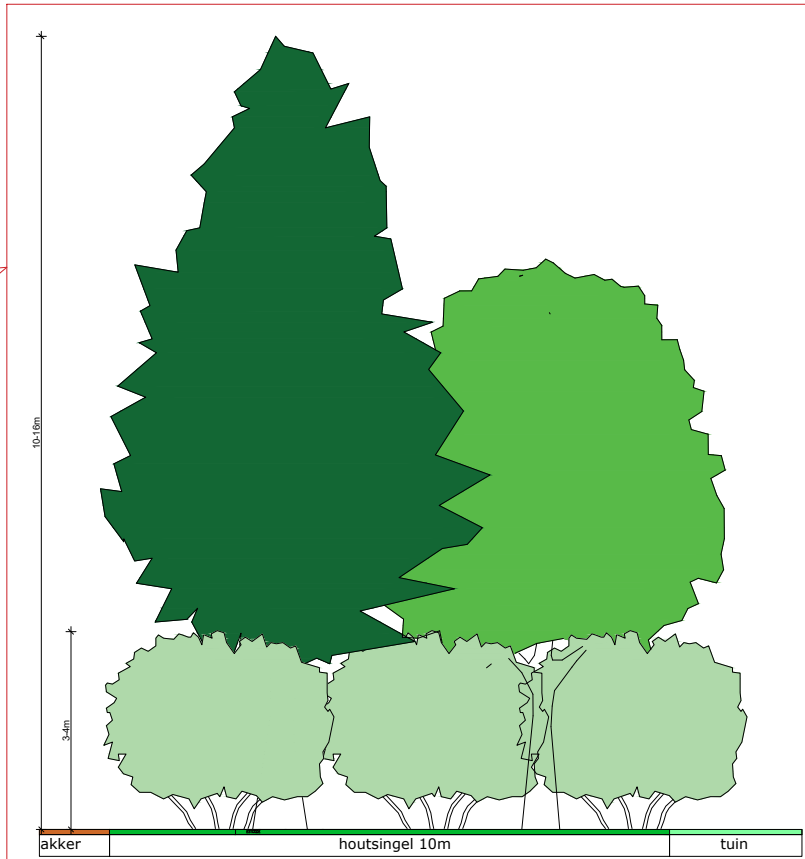
De houtsingel van 10m breed bestaat uit streekeigen beplanting. Er is een mengsel geplant van zwarte els, zachte berk, meidoorn, wilde liguster vogelkers, sleedoorn, hondroos, wilde lijsterbes en gewone vlier. In de huidige houtsingel staan populieren. Deze blijven behouden. Verder worden er nog verschillende bomen aangeplant zoals de es, eik, beuk en els.

De plantafstand is in rijen in kruislings verband met een onderlinge afstand van circa 1 tot 1,5m. De bomen hebben bij aanplant een omtrek van 14-16 cm gemeten bij een hoogte van 150cm. De bomen staan verspreid in de houtsingel op een h.o.h. van circa 8m.

3.3.2 Onderhoud en beheer

Het onderhoud en beheer wordt volledig onder de VVE gebracht. De VVE is nodig voor het onderhoud en beheer van de weg. Hiermee is onderhoud, beheer en instandhouding geborgd. Het onderhoud en beheer wordt in hoofdzaak door een hovenier uitgevoerd. De totale houtsingel zal in de loop der jaren een hoogte verkrijgen van circa 10 tot 16m. Onder en tussen de bomenrij worden struiken aangeplant. De totale breedte van de houtsingel wordt 10m. Hierdoor ontstaat de zichtontnemende functie van de houtsingel. 1 x per 5-10 jaar dient men een deel terug te snoeien.

Bijlage Landschappelijke inpassing



- Houtsingel 10m**
Struiken:
zwarte els
zachte berk
meidoorn
wilde liguster
vogelkers
sleedoorn
hondroos
wilde lijsterbes
gewone vlier
- Boomvormers:
populier (bestaand handhaven)
es
eik
beuk
els

Onderhoud en beheer
Het onderhoud en beheer wordt volledig onder de vve gebracht. De vve is nodig voor het onderhoud en beheer van de weg. Hiermee is onderhoud, beheer en instandhouding geborgd. De totale houtsingel zal in de loop der jaren een hoogte verkrijgen van circa 10 tot 16m. Onder en tussen de bomenrij worden struiken aangeplant. De totale breedte van de houtsingel wordt 10m. Hierdoor ontstaat de zichtontnemende functie van de houtsingel. 1 x per 5-10 jaar dient men een deel terug te snoeien.



Hogelandseweg
Gemeente Veere
Sectie G
Nummer 1633,1890 en 1891



Landschappelijke inpassing

Omschrijving	Realiseren van 9 woonkavels	
Locatie	Hogelandseweg 1 Biggekerke	formaat A3
Opdrachtgever	Dhr. R. Walhout	datum 13 december 2023
Onderdeel	Situatie/landschappelijke inpassing	gewijzigd -
blad	1 van 1	
Getekend	Arnoud de Looff	