



Van Zaeck & Co CRES B.V.
Projectnummer 1
Opdrachtgever Snebo V.O.F..
Datum 22 augustus 2022
Versie 1
Status Definitief
Opsteller Ir G.J. Schreurs



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Bestaande situatie en kenmerken gebied	3
3.	Ontwerp landschappelijke inpassing	10
4.	Samenvatting.....	13



1. Inleiding

Snebo V.O.F is voornemens om haar bedrijf aan de Armendijk 3, 4641 PB in Ossendrecht uit te breiden. De uitbreiding behelst de omzetting van een agrarisch perceel van ongeveer 6.500 m² van de bestemming Agrarisch naar de bestemming Bedrijf. Uiteindelijk zal naast de terreinuitbreiding ook nieuwbouw gepleegd worden waardoor het aantal m² gebouw verder zal toenemen.

In de interim omgevingsverordening Noord Brabant zijn in paragraaf 3.1.2. de basis principes opgenomen voor een evenwichtige toedeling van functies. Hierbij gaat artikel 3.9 in op de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij het opstellen van deze landschappelijke inpassing zal met nadruk ook rekening worden gehouden met de provinciale eisen.

Daarnaast is voor de regio West Brabant ook het afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het Landschap in de regio West Brabant van toepassing. Ook met dit afspraken kader wordt rekening gehouden in dit rapport.

2. Bestaande situatie en kenmerken gebied

De planlocatie ligt te oosten van het bestaande bedrijf aan de Armendijk 3, 4641 PB Ossendrecht. In de onderstaande afbeelding wordt de planlocatie met een rode belijning weergegeven.



Projectlocatie Snebo V.O.F.



Projectlocatie Snebo V.O.F.



De planlocatie is echter onderdeel van een veel grotere bedrijfslocatie. Om deze reden wordt niet alleen gekeken naar de landschappelijke inpassing van enkel de uitbreidingslocatie maar wordt de landschappelijke inpassing van de gehele bedrijfslocatie beoordeeld.

Vanaf de Langeweg is de bedrijfslocatie inclusief de uitbreidingslocatie van Snebo te zien. In de onderstaande foto wordt dit weergegeven. Deze foto is genomen van de Langeweg.



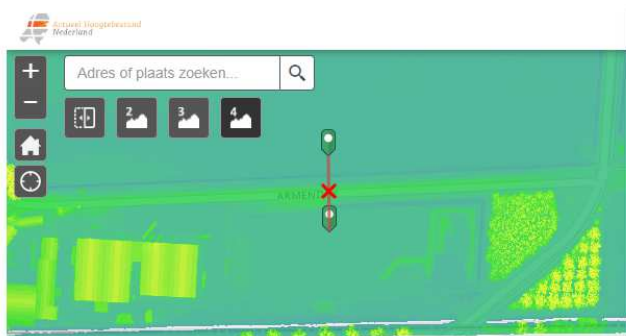
Bedrijfslocatie Snebo vanaf de Langeweg in Ossendrecht

Indien meer ingezoomd wordt op het bedrijf is het volgende straatbeeld te zien.



Bedrijfslocatie Snebo vanaf de Langeweg in Ossendrecht

De Armendijk zelf is een dijklichaam met een hoogte van 3,45 meter boven NAP. Deze dijk neemt deels het zicht op het bedrijf weg.



Hoogte Armendijk te Ossendrecht





De hoogste gebouwen in de huidige situatie kennen een nokhoogte van 10,7 meter boven NAP. Hierdoor zijn ze boven de dijk uit te zien. De locatie ligt rondom in het groen. Op de onderstaande luchtfoto is dat goed te zien



Luchtfoto Snebo Armendijk 3 in Ossendrecht

Aan de oostzijde is een klein boselement aanwezig welke tevens de afscheiding naar de Langeweg verzorgd. Dit bosje is eigendom van de gemeente Woensdrecht.



Boselement eigendom van de gemeente

De zuidgrens (tevens de landsgrens met België) ken een aanplant van meerdere grote bomen langs de kabeljauwbeek.



Afscherming langs de kabeljauwbeek

Aan de westzijde gaat het terrein van Snebo over in de landschappelijke aankleding van de A4. Ter hoogte van Snebo ligt langs de A4 een parkeerterrein voor vrachtwagens. De Snelweg A4 wordt landschappelijk afgeschermd met een houtsingel welke in noordelijke richting loopt. Deze houtsingel is tevens opgenomen als houtsingel in het Natuurbeheerplan van de Provincie Noord Brabant en maakt onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland. In de onderstaande afbeelding wordt de belijning van Natuur Netwerk Nederland weergegeven (groene belijning) met het beheertype L01.02 Houtwal en houtsingel. Op de projectlocatie is geen groen aanwezig wat ten behoeve van het project gekapt of verwijderd moet worden.



Parkeerterrein A4 en Houtsingel als onderdeel van Natuur Netwerk Nederland.

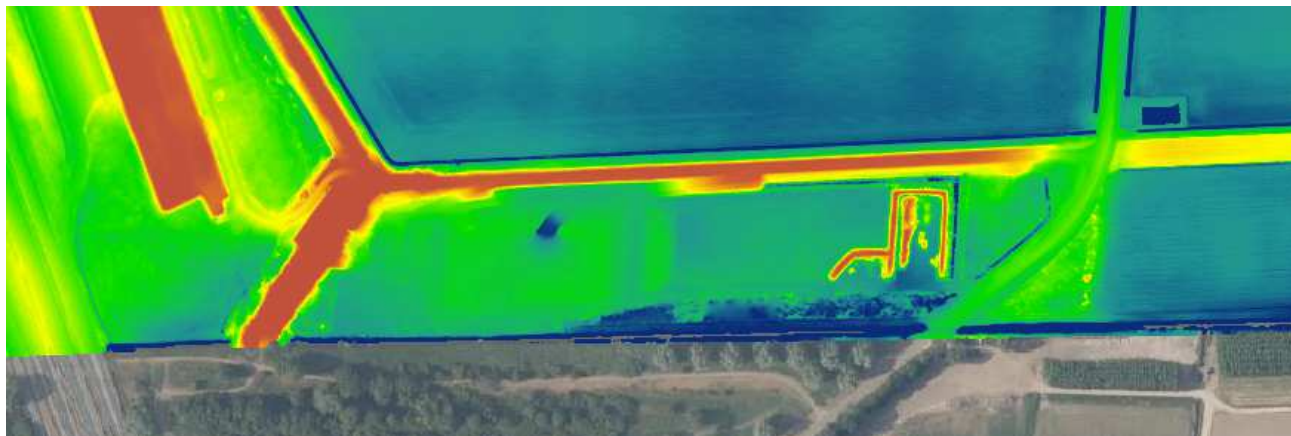


Houtsingel zoals opgenomen in Natuur Netwerk Nederland

De (hoofdzakelijk) gebruikte boomtypen in de verschillende omgevingselementen zijn

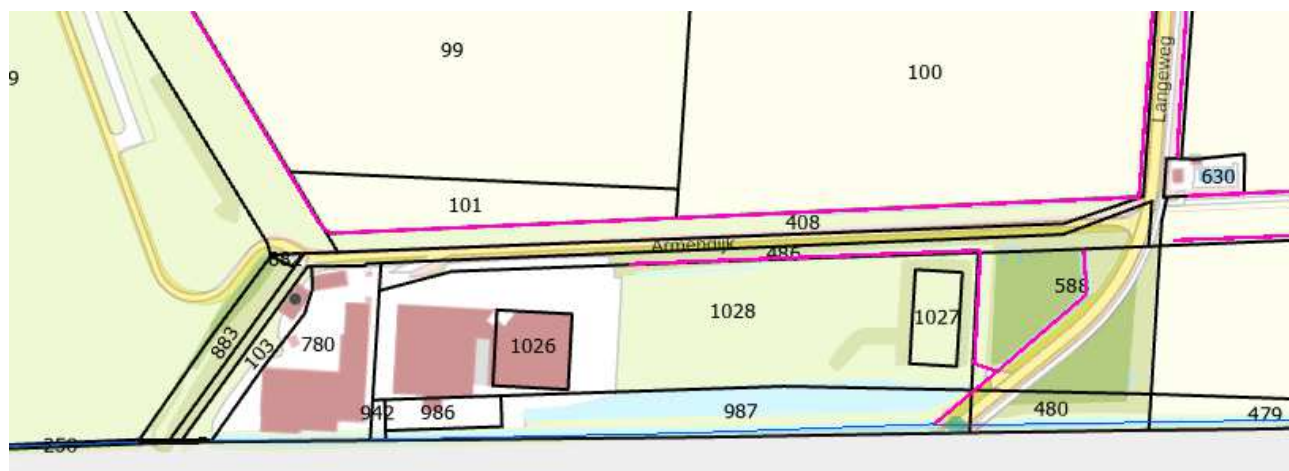
Houtwal en houtsingel	Gewone es op de kop voor het hek en zomereik en gladde iep in singelopstelling (snelwegkant is eik en akkerkant is gladde iep)
Oostelijk gelegen bosje	Mix tussen Veldesdoorn, zomereik, hazelaar en els
Bomenrij zuidelijk	Een rij Schietwilgen langs de kabeljauwbeek

Het terrein kent ter hoogte van Snebo ook flinke hoogteverschillen. In de onderstaande afbeelding wordt dit weergegeven. De met blauw aangegeven delen zijn laag liggend en de met rood aangegeven delen zijn hoog. De afbeelding geeft het maaiveld (AHN4 DTM) weer. Duidelijk is te zien dat de schietwilgen in de laaggelegen grond langs de kabeljauwbeek staan en dat de zomereiken en gladde iepen op een dijklichaam zijn geplant.



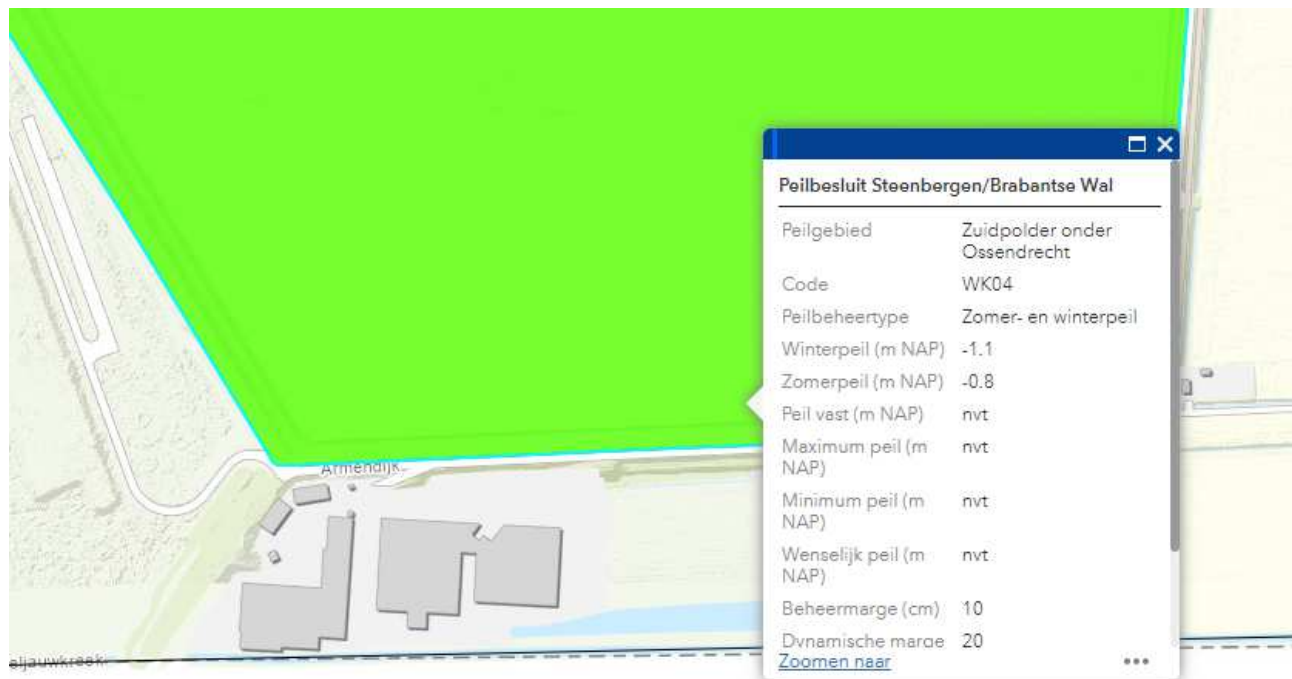
Hoogtekaart AHN4 Snebo en omgeving

Vanwege de hoogte verschillen is het belangrijk rekening te houden met verdroging. Om deze reden is tevens de peilhoogte van de polder gecontroleerd. De locatie ligt in het werkgebied van Waterschap Brabantse Delta. Uit de legger blijkt dat in de directe omgeving van Snebo verschillende categorie B waterlopen liggen (worden met een paarse kleur) in de onderstaande afbeelding weergegeven.



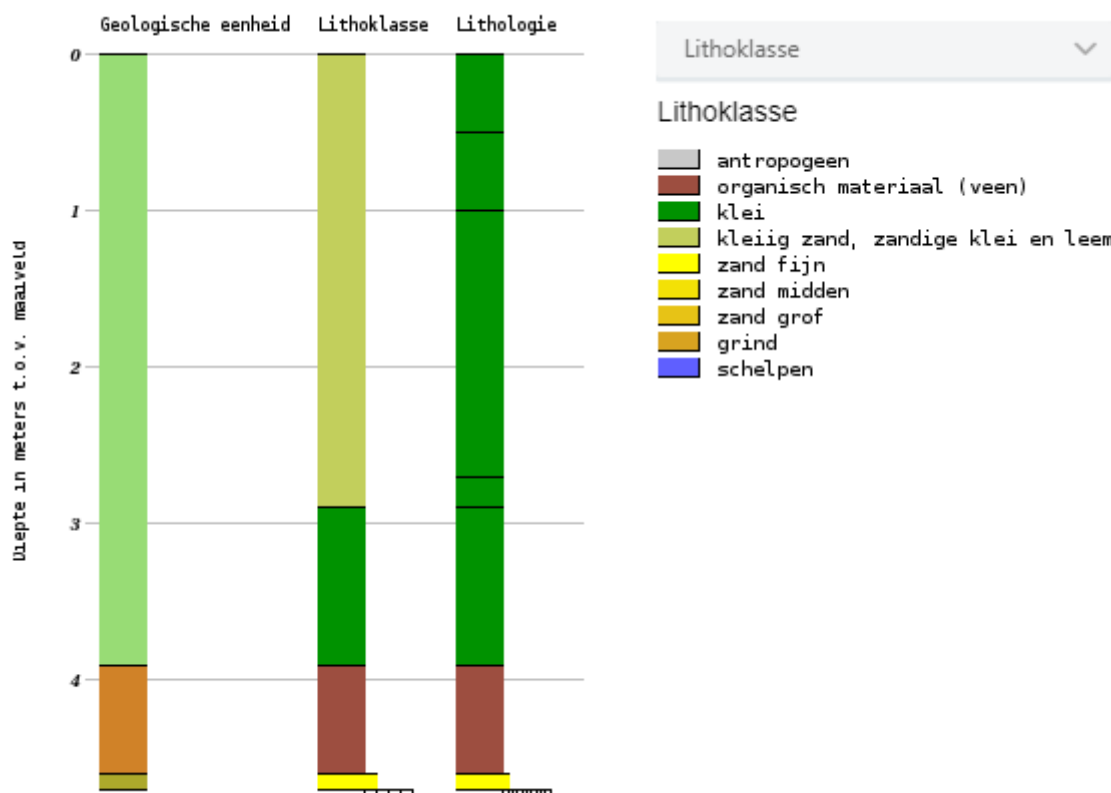
Waterlopen op basis van de legger

Enkel voor het gebied ten Noorden van Armendijk is een peilbesluit genomen. In de onderstaande afbeelding wordt dit weergegeven met een licht groene kleur.



Peilbesluit gebied ten noorden van snebo.

Het zomerpeil in dit gebied is vastgesteld op -0,8 NAP en het winterpeil op -1,1 NAP. Bij een maaiveldhoogte van + 0,8 meter boven NAP is er dus een verschil in (grond)waterstand van 1,9 meter in de winter. Daarnaast hebben we de bodemsamenstelling van de toplaag van de bodem op basis van het BRO loket vastgesteld. In het BRO loket is een boorprofiel van de strook langs de armendijk opgenomen. In de onderstaande afbeelding worden de boorresultaten weergegeven.



Tot een diepte van 3 meter (ten opzichte van het maaiveld) is er sprake van een kleiig zand, zandige klei en leem ondergrond. Van 3 tot 4 meter van klei en vanaf 4 meter is er sprake van een veenlaag. Het maaiveld zelf kent een hoogte van + 0,8 NAP. Niet iedere plant of boomsoort is bestand tegen een klei ondergrond dus daar zal bij de soortkeuzen rekening mee gehouden moeten worden. Vanwege het door het waterschap gekozen peil dient ook rekening gehouden te worden met droge grond in de zomer. Daarnaast zal de bodem geschikt gemaakt moeten worden met bomenzand voor een eerste aanplant.

Samenvatten zal bij de landschappelijke inpassing rekening gehouden moeten worden met de volgende aspecten:

- Bestaande aanwezige groen
- De contouren van de uitbreiding c.q. het gehele bedrijf
- Terreinhoogten
- Hoogte grondwater
- Samenstelling oudergrond

3. Ontwerp landschappelijke inpassing

Financieel kader

Op basis van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio west Brabant worden ruimtelijke ontwikkelingen ingedeeld in drie categorieën. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering verschilt per categorie. Uitgaande van de drie verschillende categorieën valt de uitbreiding van Snebo in categorie 3. Op basis van de in het afspraken kader opgenomen tabel dient bij een uitbreiding van een bestemmingsvlak 20% van de waardevermeerdering van



de grond besteed te worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Uitgaande van een bestemmingsvlak vergroting van 6.500 m² en een grondwaarde van € 100,00 per m² bedrijfsgrond onder aftrek van een agrarische waarde is het totaal te besteden budget $(6.500 * (100 -/- 10) * 20\% = € 117.000,00$.

Bestaande bomen

Zoals eerder aangegeven is er rondom Snebo het nodig groen aanwezig. In de onderstaande afbeelding zijn de rondom Snebo aanwezige bomen weergegeven.



Aanwezige Bomen rondom Snebo

Uit de vorengaande luchtfoto blijkt duidelijk het ontbreken van een bomenaanplant aan de noordzijde van het bedrijf. Snebo is eigenaar van kadastraal perceel gemeente Ossendrecht, sectie F, nummer 408 groot 4.520 m². Op dit perceel kan de houtsingel zoals ten noorden van het bedrijf aanwezig is worden doorgetrokken. In de onderstaande afbeelding wordt de ligging van het perceel met een gele belijning weergegeven.



Aanwezige Bomen rondom Snebo en eigendom spercel Snebo

De lengte van de nieuwe houtsingel is daarbij 411 meter. Door de aanplant van een houtsingel kan het zicht vanuit het noorden op het bedrijf worden verminderd. Dit geldt zowel voor de bestaande bedrijfsbebouwing als voor de bebouwing die in de uitbreiding wordt gerealiseerd.



De huidige maximale toegelaten bouwhoogte binnen het vigerend bestemmingsplan “Bestemmingsplan buitengebied” is 10 meter waarbij door middel van een afwijking 12 meter is toegelaten. Indien de boomsingel een hoogte zou bereiken van 12 meter waarbij de plantafstand gelijk gesteld wordt aan de te verwachten kroon diameter kan een volledige landschappelijke afscherming worden gecreëerd. De strook ten behoeve van de realisatie van de houtsingel heeft onvoldoende breedte voor de aanplant van een dubbele singel. Er dient ook rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van een persrioolleiding. In de onderstaande afbeelding wordt de aan te planten enkele houtsingel weergegeven.



Aan te planten houtsingel bij Snebo

De bestaande noordelijk gelegen houtsingel is in hoofdzaak aangepland met de Zomereik en Gladde Iep. Omdat de Iep gevoelig is voor iepenziekte (overigens niet waargenomen in de houtsingel) wordt gekozen voor een soort die daar minder gevoelig voor de zomereik. De juiste benaming is dan de *Quercus robur*. Wij hebben de bomenwijzer (www.bomenwijzer.be) erop nageslagen om vast te stellen of dat de zomereik op de plantlocatie het gewenste resultaat zal geven.

Deze zomereik kent onder deze omstandigheden een maximale hoogte van 15 meter en heeft een kroon met een breedte van 7 meter. De boom kan aangepland worden op alle grondsoorten (waaronder dus klei) en kan ook op droge bodems (mits diep geworteld) groeien. Hij is goed windbestendig omdat hij diepwortelend is. Op basis van de boomkenmerken is een plantafstand van 7 meter aan te houden en zijn voor de lengte van 411 meter dus 58 bomen nodig. Na een periode van ca. tien jaar kunnen de bomen om en om gekapt worden als de kroon van de bomen in elkaar over zouden groeien.

Om de boom te kunnen aanplanten in een klei bodem is het verstandig het plantgat te voorzien van bomenzand. Per boom is dan ca 5 m3 bomenzand nodig.

Wij komen tot de volgende prijsopgave.

Levering boom kluitgrootte 1 meter (ca 450 Kg)	€ 695,00
Levering 5 m3 bomenzand	€ 110,00 / m3 is € 550,00
Transportkosten	€ 140,00
Graven plantgat en planten boom	€ 150,00
Totaal	€ 1.535,00 excl. B.T.W. per boom

De totale kosten voor het planten van 58 bomen bedragen dan ook € 89.030,00 excl. B.T.W.



Het heeft vanuit landschappelijke perspectief niet zoveel zin om een onderbegroeiing aan te planten. De stam tot een hoogte van 3,5 meter wordt namelijk afgeschermd door de aanwezige dijk. Het aanplanten van een onderbegroeiing maakt niet dat de bebouwing meer uit het zicht wordt genomen. De strook wordt nu drie keer per jaar gemaaid en het hooi wordt daarbij afgevoerd. De bestaande noordelijk gelegen houtsingel kent overigen ook geen onderbegroeiing. Door het spaarzaam maaien van de strook ontstaat een kruidenrijke grasstrook. Deze wordt dan een keer per jaar gemaaid in bijvoorbeeld september of oktober. De houtsingel wordt als gevolg daarvan een ecologische verbindingroute tussen het aanwezige bos aan de oostkant van het bedrijf en de bestaande houtsingel langs de A4. Deze ecologische route wordt in de praktijk met name gebruikt door met name zangvogels en vleermuizen en kleine zoogdieren.

De uitbreiding van de houtsingel zou tevens (administratie) toegevoegd kunnen worden aan het Natuur Netwerk Nederland. De grondwaarde van agrarisch zakt daarbij van € 10,00 per m² naar € 0,00 per m². Uitgaande van een oppervlakte van 4.520 m² en een agrarisch waarde van € 10,00 is de inbrengwaarde van de grond dan € 45.200,00. tezamen met de aanplantkosten van de bomen is de totale investering dan € 134.230,00 excl. B.T.W. hiermee wordt voldaan aan het 20% regel in het afsprakenkader.

Indien de houtsingel daadwerkelijk wordt toegevoegd aan het Natuur Netwerk Nederland bestaat de mogelijkheid deze aan een professionele natuurbeheerder over te dragen.

4. Samenvatting

Door de aanplant van 58 Zomereiken (*Quercus robur*) als onderdeel van een houtsingel is een kwaliteitsverbetering van het landschap rondom Snebo te bewerkstelligen. Nadat de bomen tot volle wasdom zijn gekomen is de huidige bestaande bebouwing en de uitbreidingsnieuwbouw volledig aan het zicht onttrokken. De gekozen bomen (zomereik) zijn een inheemse soort welke al volop voorkomt in het gebied. Gezien de bodemgesteldheid, (grondwater)stand, hoogte ligging van de singel en wind voldoen de geselecteerde bomen aan de omgevingskenmerken en zullen tot volle wasdom komen. Het in deze landschappelijk inpassingplan opgenomen voorstel voldoet aan het provinciale beleid zoals vastgelegd in de interim omgevingsverordening en aan het afspraken kader Kwaliteitsverbetering van het landschap van de regio West Brabant.