

Van Dijk Grondverzet

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van
Van Dijk Grondverzet, Trentsedijk 20 te Zeeland



In opdracht van dhr. J.T.C. van Dijk
opgesteld door ELINGS
6 november 2014



ELINGS



Van Dijk Grondverzet

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering
Van Dijk Grondverzet Trentsedijk 20 te Zeeland

Initiatiefnemer:

Dhr. J.T.C. van Dijk
Trentsedijk 20
5411 ND Zeeland

Opgesteld door:

ELINGS
Zwanenburgseweg 6A
5473 KT Heeswijk-Dinther
Marcel@ELINGS.eu
6 november 2014

1 .	INLEIDING	blz.5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Leeswijzer	5
2.	HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	Trentsedijk 20	7
2.2	Het bedrijf	7
3.	NOTA KWALITEITSVERBETERING	8
4.	UITGANGSPUNTEN	9
5.	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	11
6.	KWALITEITSVERBETERING	18
6.1	Landschappelijk - projectlocatie	18
6.2	Landschappelijke - omgeving	19
6.3	Maatschappelijk	19
7.	BEPLATINGSPLAN	20



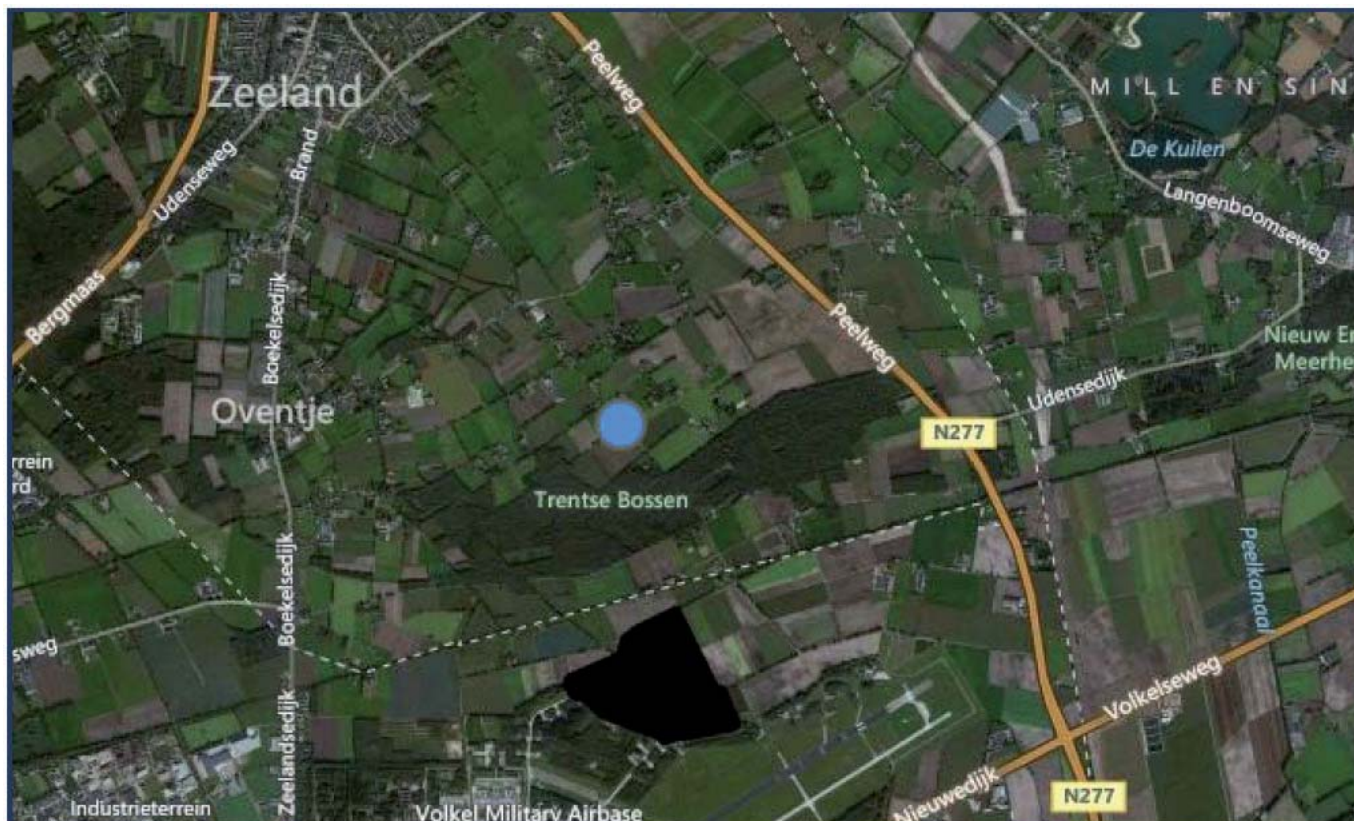


Fig. 1: luchtfoto ligging bedrijf, blauw gemarkeerd, ten opzichte van de nabijgelegen kernen (bron: Bing maps)



Fig. 2: luchtfoto bovenaanzicht bedrijf (bron: Bing maps)



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het landelijke buitengebied van Zeeland (gemeente Landerd) aan de Trentsedijk 20 exploiteert Dhr. Van Dijk een grondverzetbedrijf, Van Dijk Grondverzet. Ten behoeve van de werkzaamheden is het gewenst een machineberging te realiseren. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Middels een planologische procedure wordt de bestemming van de locatie gewijzigd. Conform de regelingen van provincie Noord-Brabant en gemeente Landerd is hiervoor een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering vereist.

Aan de hand van een gesprek met de initiatiefnemer, een veldinventarisatie en landschapsanalyse heeft ELINGS een voorstel gemaakt voor een passende inpassing van de nieuwe machineberging. Hierbij is rekening gehouden met de bedrijfsvoering en de landschappelijke kenmerken.

In deze rapportage vindt u een uitwerking van de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan de Trentsedijk 20 te Zeeland. De gronden grenzen aan alle zijden aan agrarische landbouwgronden. In de nabijheid van het perceel liggen de Trentsche Bossen.

1.3 Leeswijzer

In deze rapportage vindt u een toelichting van de landschappelijke inpassing. In hoofdstuk 2 staat een beschrijving van het huidige gebied. De nota kwaliteitsverbetering is opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 staan de uitgangspunten van de initiatiefnemer en gemeente. Hoofdstuk 5 is een uitwerking van de inpassing waarvan de kwaliteitsverbetering in hoofdstuk 6 wordt beschreven. Hoofdstuk 7 geeft een plan en lijst van de beplanting conform het inrichtingsvoorstel.



ELINGS



5

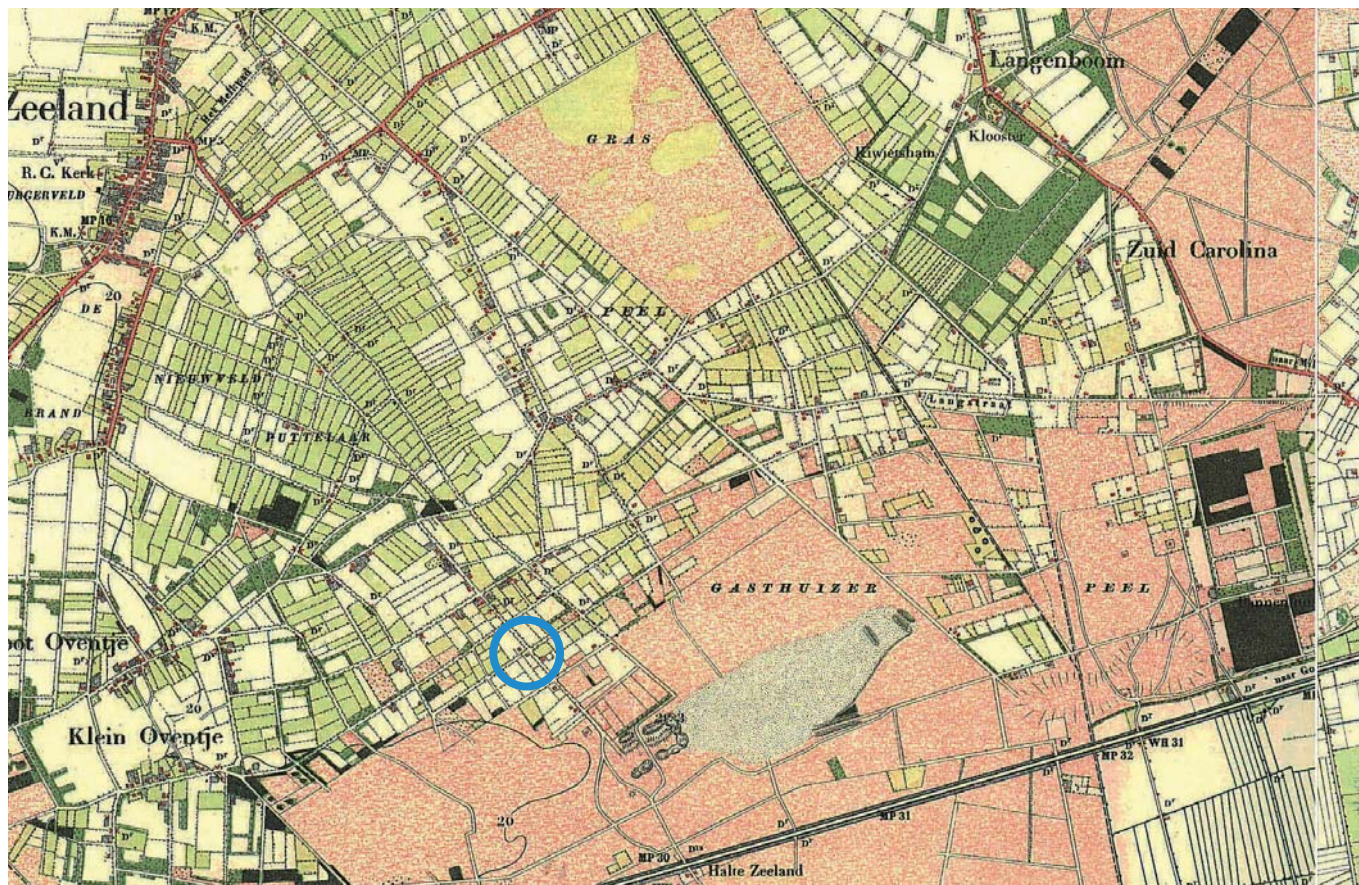


Fig. 3: historische kaart 1900 met ligging huidig bedrijf



vooraanzicht boerderij



bijgebouwen



zijaanzicht coniferenhaag



zandpad naast perceel met eik

Fig. 3: diverse foto's van de huidige situatie



2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Trentsedijk 20

Het plangebied ligt op 200 meter afstand van de Trentsche Bossen. Dit langgerekt bosgebied wordt doorsneden met kaarsrechte paden. Het is een droog zandgebied. Het gebied rondom de Trentsche Bossen is voornamelijk in agrarisch gebruik en wordt getypeerd als redelijk grootschalig landschap.

Gebaseerd op de historische kaart is af te leiden dat het gebied een oude ontginning betreft. De randen zijn echter recenter ontgonnen. Houtwallen en singels (veelal eiken) kenmerken het gebied. De hoofdrichting van deze landschapsstructuren is veelal loodrecht op de (hoofd)weg en geleiden (zand)paden. Deze structuur ligt parallel aan de langgerekte Trentsche Bossen. Doorzichten vanaf de wegen maken onderdeel uit van de beleving van het landschap.

In de huidige situatie zijn op het perceel van Trentsedijk 20 een woning, nishut en schuur aanwezig. Zowel de schuur als de nishut worden gebruikt ten behoeve van het grondverzetbedrijf. De percelen rondom zijn in agrarisch gebruik. De woning (voormalige boerderij) ligt enigszins verscholen aan de Trentsedijk door dichte beplanting.

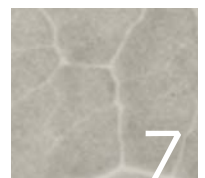
In de omgeving van het grondverzetbedrijf staan voornamelijk woningen, en een enkel veehouderijbedrijf. De bouwstijlen zijn wisselend.

2.2 Het bedrijf

Van Dijk Grondverzet richt zich met name op het uitgraven, ophogen egaliseren en profileren van de ondergrond voor nieuw aan te leggen infrastructuur en tuinen. Het is een kleinschalige onderneming (geen vast personeel werkzaam). Ten behoeve van deze werkzaamheden is het gewenst een machineberging te realiseren. Op deze manier kunnen de aanwezige vrachtwagen, loader en overig materieel binnen gestald worden. De bestaande schuur en nishut achter de woning zullen hiertoe gesloopt worden. Deze voldoen namelijk niet aan de gewenste goothoogte, waardoor de loader en vrachtwagen niet naar binnen kunnen rijden. De ontwikkeling heeft geen invloed op de woning.



zandpad achter het perceel



3 NOTA KWALITEITSVERBETERING

Ten behoeve van de bedrijfsvoering voorziet het plan van de initiatiefnemer in het bouwen van een machineberging. Dit bedrijfsgebouw van 800m² vervangt de huidige schuur en nishut. Om dit te realiseren is een wijziging van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Bedrijf - agrarisch verwant bedrijf' noodzakelijk. Het vestigen van agrarische-technische hulpbedrijven op VAB's binnen de gebieden met een agrarische hoofdfunctie is mogelijk indien het bestemmingsplan hierop aangepast wordt.

De ontwikkeling valt in categorie 3: 'aanzienlijke impact' van de gemeentelijke Nota Kwaliteitsverbetering (vastgesteld 18 april 2013).

Categorie 3: aanzienlijke impact

De ontwikkelingen vallend binnen deze categorie moeten ten alle tijde gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing.

Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 van de gemeente Landerd. Dit betreffen de zogenoemde landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen (lkm).

Daarnaast moeten minimaal twee zogenaamde maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen (mkm) worden getroffen. Deze kunnen omvatten: technieken en systemen waardoor op een meer dan wettelijke verplichte zorgvuldige manier met water wordt omgegaan, nastreven van transparantie door educatie en openstelling, meer dan wettelijke verplichte aandacht voor de architectonische kwaliteit.

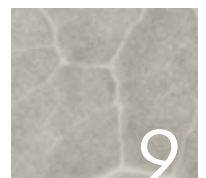
4 UITGANGSPUNTEN

Vanuit de opdrachtgever zijn randvoorwaarden meegegeven voor de planvorming. In het kader van de efficiënte bedrijfsvoering wordt hier rekening mee gehouden voor de landschappelijke inpassing van het bedrijfsgebouw. Onderstaand een opsomming van de belangrijkste punten:

- Houtsingel aan de zijde zandpad met behoud van bestaande berken eikenboom;
- Verwijderen bestaande coniferen haag noordzijde perceel;
- Bij het plaatsen van singel of struweel rekening houden met machinaal onderhoud;
- Boerderij prominenter in het zicht vanaf de openbare weg in combinatie met (bloemen)tuin en gaard;
- Inrit naast huidige coniferen haag;
- Achterzijde open houden.

Vanuit de gemeentelijk Nota Kwaliteitsverbetering:

- Landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen (lkm) zoals beschreven in recept 'Trent' uit gemeentelijk Landschapsbeleidsplan. Landschapsversterking in dit gebied met behulp van de volgende landschapselementen:
 - droge brede singels aan achterzijde perceel, in blokken of stroken, minimale lengte 100 meter of minimaale oppervlakte 100m²;
 - struweelhagen van els, minimale lengte 30 meter;
 - erfbeplanting, passend in erfstructuur;
 - ontwikkeling mantel- en zoomvegetatie, ca. 25 meter breed.
- Minimaal twee Maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen (mkm).



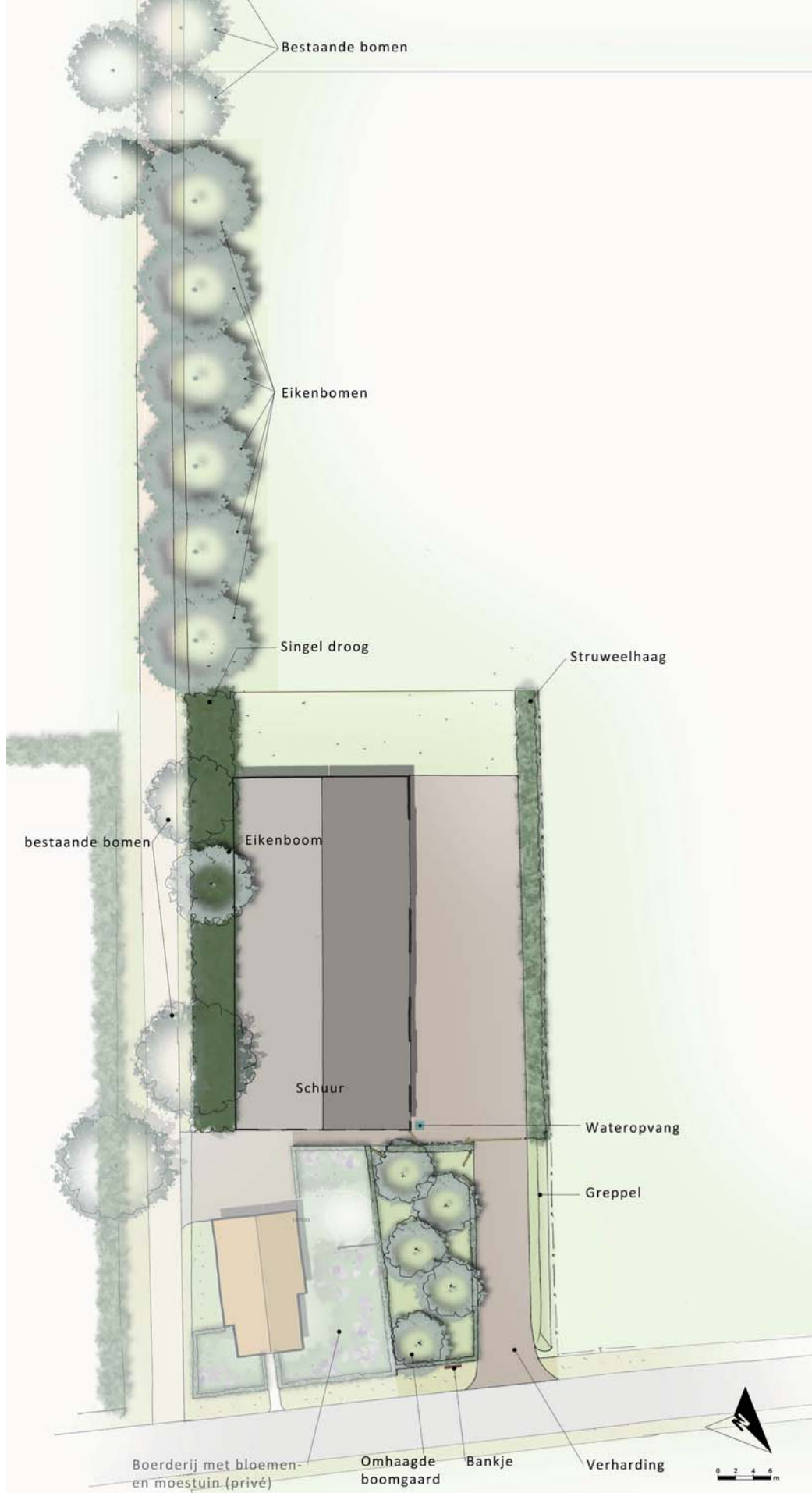


Fig. 4: inrichtingsvoorstel

5 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De woning aan de Trentsedijk ligt prominent aan de Trentsedijk. Door het aanpassen van de haag aan de noordwestzijde heeft de bezoeker en passant direct zicht op de boerderij. De boerderij is omgeven door een bloemen- en groententuin en een boomgaardje.

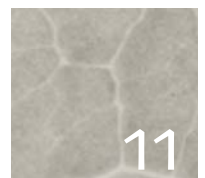
Via een aparte toerit vanaf de Trentsedijk benadert men het grondverzetbedrijf dat aan de achterzijde van de boerderij is gesitueerd. Geïnspireerd op de traditionele opbouw van het erf, waarbij de werkschuren achter de boerderij zijn gesitueerd, vormen boerderij en machieneberging een eenheid. Ook in de materialisatie komt deze verwijzing terug door de uitstraling van de zwart gepotdekselde wanden in combinatie met bruinrode bakstenen.

De bedrijfsmatige toerit wordt begeleid door een greppel en struweelhaag van elzen. Dit struweel begint ter hoogte van het bedrijfsgebouw en loopt door tot het einde van het perceel. Ook de andere zijde van het perceel (aan het zandpad) wordt begeleid met opgaande beplanting. Hiervoor is de bestaande bomenrij aangevuld. De achterzijde van het perceel is open, waardoor zicht op het achterliggende grasland wordt behouden.

Hemelwater infiltratie

Voor het hemelwater dat op het terrein valt is een watertoets opgesteld. Hieruit volgt dat 15m³ hemelwater ter plekke geïnfiltreerd dient te worden. In het plan is een greppel opgenomen (als onderdeel van de struweelhaag). Deze greppel met een diepte van 0.25 meter en een lengte van 50 meter kan 18m³ bergen. Daarnaast ligt in het verlengde van de struweelhaag een diepere greppel. Deze is 0,9m diep en 22m lang, waardoor deze 24m³ kan bergen. Door de hoogte van de hoogste grondwaterstand op 0.90m -mv kan in deze greppels al het hemelwater infiltreren. In deze greppel wordt zowel het hemelwater dat op het bedrijfsgebouw valt, als het hemelwater van de bestrating opgevangen en geïnfiltreerd.

Een deel van het hemelwater wordt opgevangen in een ondergrondse tank. Deze wordt benut voor het wassen van machines en het besproeien van de tuin.



Elzenstruweel

In de huidige situatie wordt de noordwestelijke rand van het perceel begeleid door een coniferen haag. Deze haag van een niet inheemse soort is niet passend in het landschap door zijn gecultiveerde uitstraling. Met het voorliggende plan wordt deze vervangen door een elzenstruweel. Dit struweel met een breedte van 1.5 meter en een lengte van 50 meter ligt in een laagte. Deze laagte van 0.25 meter dient tevens als infiltratiezone voor het hemelwater.

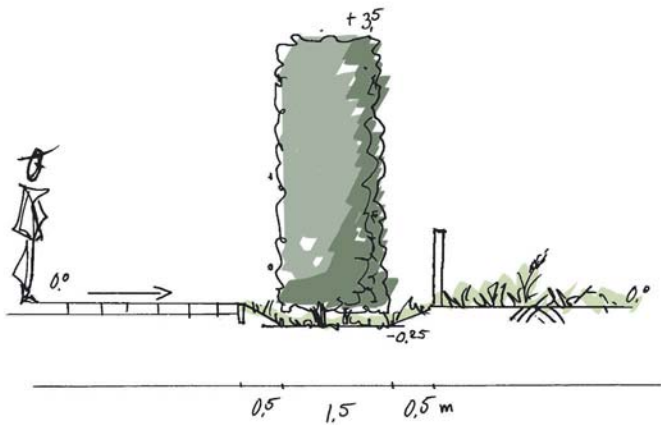


Fig. 5: doorsnede elzensingel



Fig. 6: referentiebeeld elzensingel

Greppel

Naast de nieuwe inrit ligt een laagte. Hierdoor is vanaf de Trentsedijk zicht op de boerderij met zijn tuin en gaard. De laagte heeft twee functies, namelijk een natuurlijk erfafscheiding en dient als infiltratie voor het regenwater.

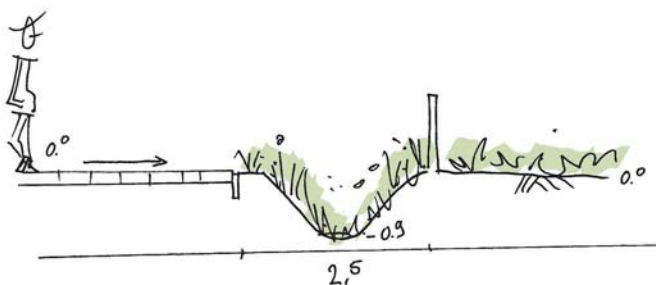


Fig. 7: doorsnede greppel



Fig. 8: referentiebeeld greppel

Houtsingel

Langs het zandpad staan in de huidige situatie enkele berkenbomen en een eik. Door de aanvulling met soorten als es, vuilboom, hazelaar, gelderse roos, krent en sleedoorn ontstaat hier een houtsingel. Deze singel heeft een minimale breedte van 5 meter, en versterkt samen met de Elzenhaag de kenmerkende structuur, namelijk singels en hagen parallel aan de Trentsche Bossen.



Fig. 9: referentiebeeld houtsingel

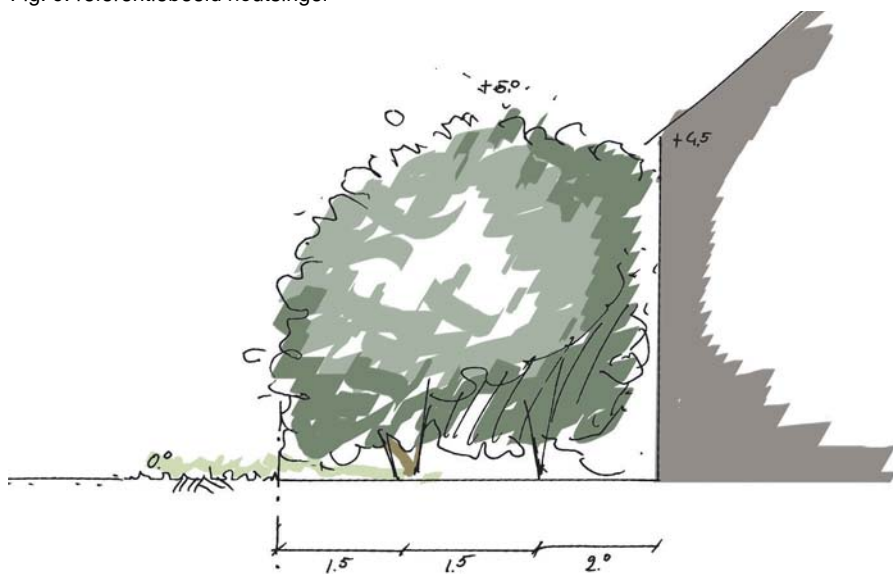


Fig. 10: doorsnede houtsingel



Boerderijtuin

Rondom de woning ligt een boerderijtuin met bloemen- en groententuin. Vanaf de Trentsedijk is de woning hierdoor prominent zichtbaar. Aan de achterzijde van de tuin ligt een omhaagde boomgaard. De hierachter gelegen bedrijfsbebouwing is deels zichtbaar door de transparantie van de fruitbomen.



Fig. 11: referentiebeeld boomgaard en beukenhaag

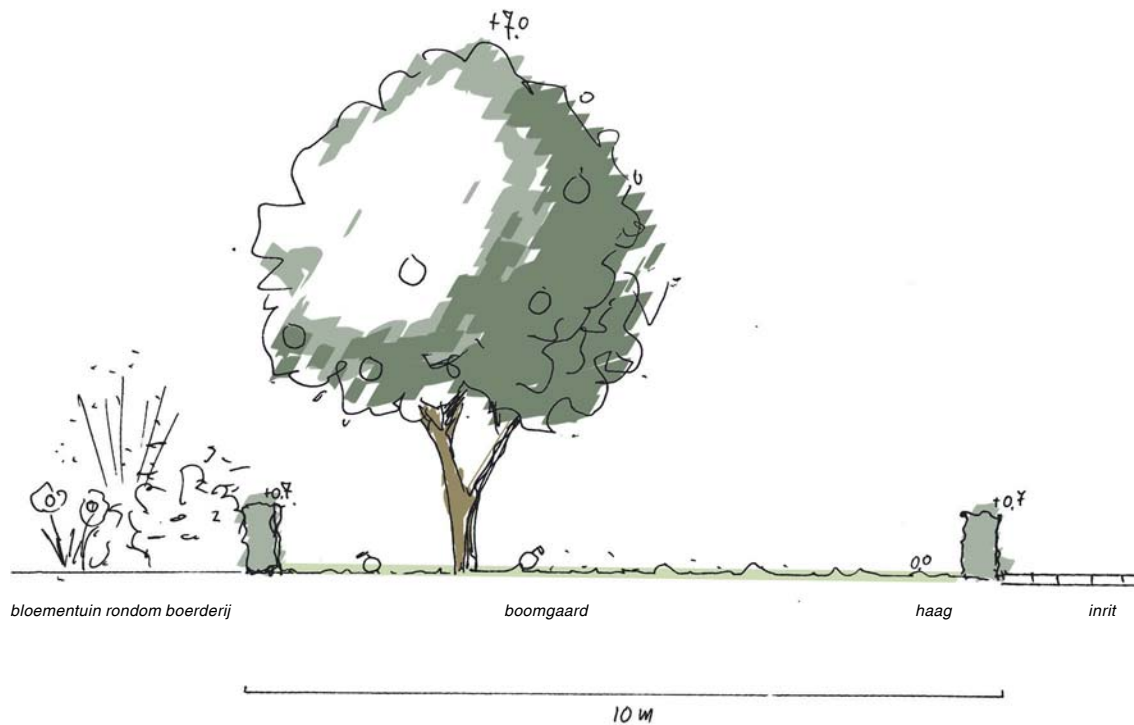


Fig. 12: doorsnede boomgaard



Eikenrij

Aan het huidige zandpad in het verlengde van de Beemdsteeg zal op het perceel tussen de nieuw aan de planten houtsingel en de huidige bomenrij richting de bossen een rij eiken geplant worden. Deze bomenrij herstelt een oude landschappelijkstructuur en vormt een begeleiding voor wandelaars over het zandpad. Deze structuur ligt parallel aan de langgerekte Trentsche Bossen. Doorzichten vanaf de wegen maken onderdeel uit van de beleving van het landschap.



Fig. 13 referentie eenzijdige bomenrij van eiken



Fig. 14. Landschapstructuur groenbeplanting parallel aan de langgerekte Trentsche Bossen



ELINGS

15

Bedrijfsgebouw

Het bedrijfsgebouw (opp. 800 m²) vervangt de huidige schuur en nishut (totaal opp 591 m²). Hiermee wordt oude en niet passende bebouwing verwijderd. Het nieuwe gebouw is geïnspireerd op bijgebouwen bij boerderijen. In het materiaalgebruik kiest men voor traditionele uitstraling met zwart gepotdekselde elementen en gemetselde gevels van bruinrode bakstenen.



Fig. 15: referentie loods met gepotdekselde delen en gemetselde gevels



Fig. 16: referentie loods met gepotdekselde delen en gemetselde gevels

Regenwateropvang

Ondergronds zal een regenwateropvangtank aangelegd worden. Hierin wordt regenwater opgevangen, die later gebruikt kan worden voor het schoonmaken van machines en het beregenen van de tuin.

De opvangtank zal een minimalen inhoud hebben van 1500l en een overstort op de greppel naast de inrit. De tank kan gemaakt worden van beton of polythyleen.



NP1450VT

Fig. 17 voorbeeld van een ondergrondse opslagtank van polythyleen.

Bankje

Nabij de boomgaard zal een houten bankje geplaatst worden aan de Trentsedijk. Hier kunnen fietsers en passanten plaatsnemen om even te rusten en genieten van het landelijke uitzicht.



Fig. 18 referentie houten bank



6 KWALITEITSVERBETERING

6.1 Landschappelijk - projectlocatie

Op de projectlocatie vindt op verschillende onderdelen landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats.

- Als eerste wordt de coniferen haag (excoot) vervangen door een inheemse elzenstruweel (50 meter lang, 1.5 meter breed). Dit landschappelijk element is streekeigen, ecologisch meer waardevol en zichtbaar passend voor de locatie. Tevens wordt hiermee de beoogde lengte en breedte, die in het recept 'Trent - Struweelhaag els' van het Landschapsbeleidsplan is opgenomen, voldaan.
- De transformatie van de solitaire bomen langs het zandpad naar een houtsingel is het tweede item van kwaliteitsverbetering. Door de toevoeging van streekeigen soorten, die zijn afgeleid uit het recept 'Trent - Singel droog', ontstaat een lijnvormig element. De breedteafmetingen die worden gesteld in het Landschapsbeleidsplan zijn niet toepasbaar ter plekke, de ruimte hiervoor ontbreekt. Echter de ruimte die er is wordt benut om de aanwezige solitaire om te vormen tot een houtsingel, gebaseerd op het voorgeschreven sortiment. In combinatie met de elzenstruweel versterken deze opgaande elementen de kenmerkende landschapsstructuur. De minimale oppervlakte van 100m² voor een houtsingel uit het Landschapsbeleidsplan wordt met deze ontwikkeling van 225m² voldaan.
- Met de veranderingen rondom de woning komt de boerderij beter tot haar recht aan de Trentsedijk. De erfbeplanting bestaande uit bloemen- en groententuin en boomgaard (5 stuks, plantafstand 6 meter). De boomgaard is omgeven door een geschoren beukenhaag. In het Landschapsbeleidsplan (recept 'Trent - Erfbeplanting') wordt een boomgaard van minimaal 8 stuks voorgeschreven. In dit plan is gekozen voor een combinatie van tuin en gaard. De ruimte voor de gestelde 8 bomen is beperkt en gaat ten koste van de beleving en gebruikswaarde van het voorterrein. Hierdoor ontstaat een verhouding die passend is bij de maat van de boerderij en de stedenbouwkundige- en landschappelijke opbouw. Hierdoor is de inrichting van het voorterrein niet strikt passend aan het landschapsbeleidsplan, echter wel het beoogde beeld en de ruimtelijke kwaliteit wordt wel behaald.

6.2 Landschappelijk - omgeving

De landschappelijke inpassing van de machineberging heeft ook positieve gevolgen voor de omgeving.

- De randen van opgaande beplanting en bomenrij van eiken versterken de landschapsstructuur van parallelle lijnen aan de Trentsche Bossen.
- Het gebruik van inheemse beplanting draagt bij aan de ecologische-, landschappelijke-, en belevingswaarde van het buitengebied van Zeeland.
- De boerderij profileert zich zichtbaar aan de Trentsedijk. In combinatie met het bankje komt dit ten goede aan de beleving van het buitengebied.

Met bovenstaande ingrepen voldoen we aan de gestelde landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen (lkm).

6.3 Maatschappelijk

In het plan zijn enkele maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen opgenomen.

Bedrijfsgebouw

Alle bestaande oude bebouwing wordt gesloopt (schuur + nishut) ten behoeve van de nieuwbouw. De machineberging zal niet met standaard materialen worden vormgegeven. De vormgeving van nieuwe gebouw is geïnspireerd op bijgebouwen bij boerderijen. In het materiaalgebruik kiest men voor traditionele uitstraling met zwart gepotdekselde elementen en gemetselde gevels van bruinrode bakstenen. Dit is een extra investering in architectonische kwaliteit van het gebouw tov traditionele bouw van een dergelijke schuur van betonelementen en (groene) damwandelementen.

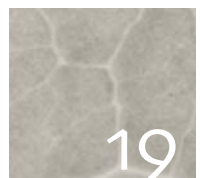
Wateropvang

Een deel van het hemelwater wordt opgevangen in een ondergrondse tank. Dit water wordt eruit gepompt voor het besproeien van beplanting en het wassen van machines. Een overstort van deze tank komt uit in de greppel. Hierdoor wordt duurzaam met water op het terrein omgegaan.

Bankje

Passanten hebben de mogelijkheid uit te rusten op een bankje voor de boomgaard. Hierdoor wordt het landschap meer beleefbaar. Dit is een investering van het bedrijf voor de gemeenschap.

Met bovenstaande ingrepen voldoen we aan de twee gestelde maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen (mkm).



7 BEPLANTINGSPLAN

Onderstaand een beplantingsplan en op pagina 23 een beplantingslijst met de voorgenomen ingreep conform het inrichtingsplan ten aanzien van het bedrijfsgedeelte van de perceel.

De bloemen- groentetuin rondom de boerderij zijn niet meegenomen in deze lijst, aangezien deze naar eigen inzicht ingericht mag worden door de eigenaar.

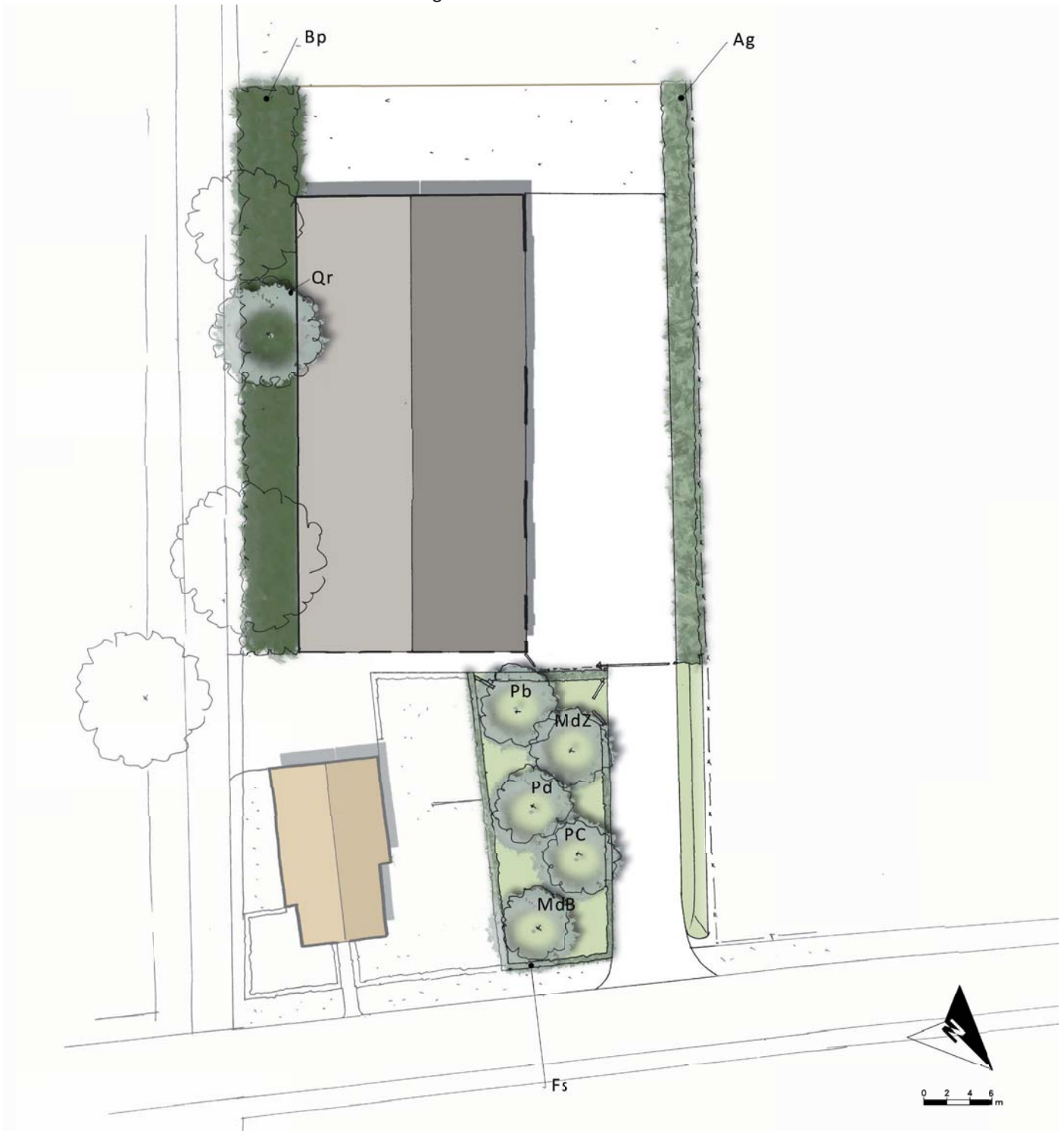


Fig. 19: beplantingsplan rondom de schuur (het erf)

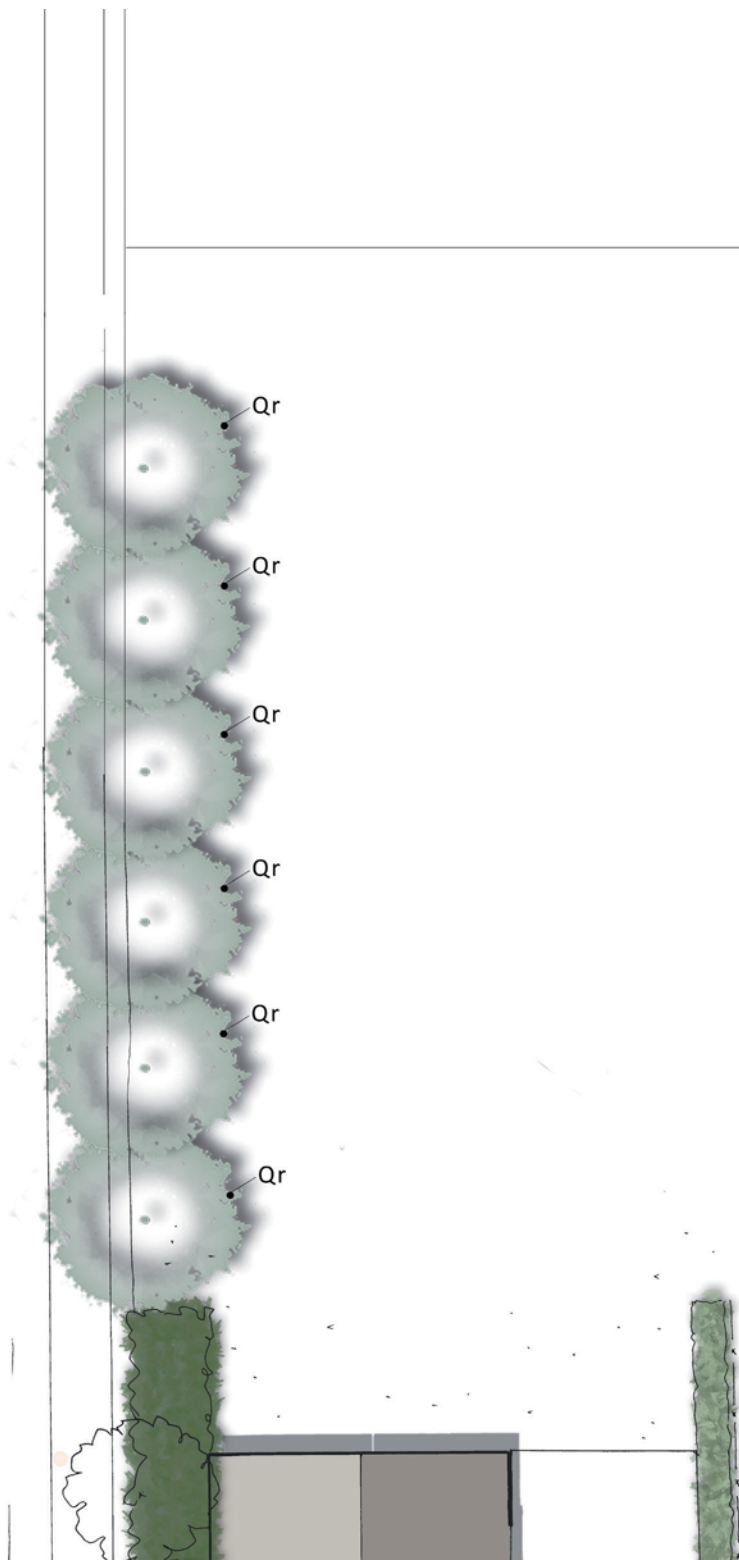
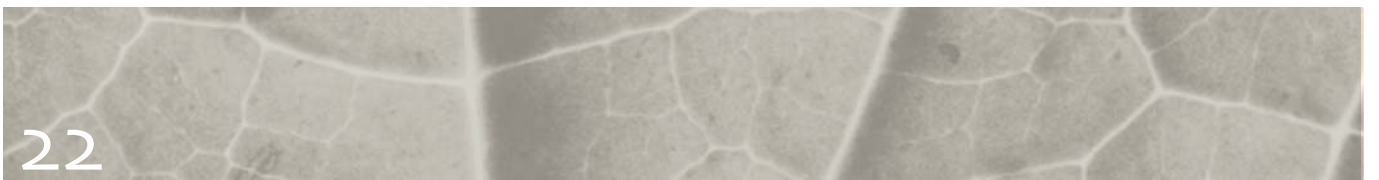


Fig. 20: beplantingsplan achter de schuur (landschap)





Plantlijst Project: Van Dijk Grondverzet Datum: 6-nov-14						
 ELINGS						
st	Code op tekening	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Maat	Opmerking 1	Opmerking 2
st / m1						
Boomgaard						
1	MdB	Malus domestica 'Brabant Bellefleur'	appel	14-16	of soortgelijk, streekeigen	middelhoogstam
1	MaZ	Malus domestica 'Zoete Kroon'	appel	14-16	of soortgelijk, streekeigen	middelhoogstam
1	PC	Pyrus 'Conference'	peer	14-16	of soortgelijk, streekeigen	middelhoogstam
1	Pb	Pyrus 'beurre hardy'	peer	14-16	of soortgelijk, streekeigen	middelhoogstam
1	Pd	Prunus domestica 'Reine Victoria'	pruim	14-16	of soortgelijk, streekeigen	middelhoogstam
7	Qr	Quercus robur	zomereik	18-20		
Haag						
haag, dubbele rij, plantafstand in de rij 0,25 m, plantafstand tussen de rijen 0,25 m in verschoven verband						
544	Fs	Fagus sylvatica	Gewone beuk	100-125	1/2	minimaal 3 tak
Stuweelhaag						
dubbele rij, plantafstand in de rij 0,25 m, plantafstand tussen de rijen 0,25 m in verschoven verband						
300	Ag	Alnus glutinosa	Els	100-150		6
Bosplantsoen						
Bosplantsoen, verschoven verband, plantafstand in de rij 1,5 m, plantafstand tussen de rijen 1,5 m, randafstand 1,5 m						
50	Bp	Quercus robur	Zomereik	60-80	1/2	menging 30%
14	Bp	Betula pendula	Ruwe berk	60-80	1/2	menging 7,5%
14	Bp	Fraxinus excelsior	Es	60-80	1/2	menging 7,5%
25	Bp	Corylus avellana	Hazelaar	60-80	1/2	menging 15%
25	Bp	Rhamnus frangula	vuilboom	60-80	1/2	menging 15%
8	Bp	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1/2	menging 15%
25	Bp	Amelanchier lamarkii	Krent	60-80	1/2	menging 15%
25	Bp	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	1/2	menging 15%

Beplantingslijst

