

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING UITBREIDING KASCOMPLEX ZELDENRUST
HAZELDONKSE ZANDWEG 105 TE ZEVENBERGEN

27 FEBRUARI 2020

INHOUD LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

1. Analyse van de context	3
1.1 Locatie en intenties	3
1.2 Landschappelijke analyse	3
▪ Plangebied in zijn omgeving	4
▪ Reliëf	6
▪ Geomorfologie en bodem	7
▪ Bestaande situatie	8
▪ Waardevolle structuren	9
▪ Aandachtsgebieden	10
1.3 Bestemmingsplan en visie buitengebied	11
1.4 Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant	13
2. Landschappelijke inpassing	15
2.1 Uitbreiding bedrijf	15
2.2 Mogelijkheden landschappelijke inpassing	15
2.3 Soortenkeuze	15
Locaties landschappelijke inpassing	16
Landschappelijke inpassing	17
Uitsnedes met aantallen en maten landschappelijke inpassing	18
Profielen	21

1. ANALYSE VAN DE CONTEXT

1.1 LOCATIE EN INTENTIES

Kwekerij Zeldenrust wil het glastuinbouwbedrijf op de Hazeldonkse Zandweg 105 te Zevenbergen vergroten met de percelen gelegen aan de achterzijde van de Hazeldonkse Zandweg 99, 101 en 103 in de Spiepolder. Dit betreft een gebied van circa 12 ha dat is ingeklemd tussen bestaande kassen. Kwekerij Zeldenrust bestaat op deze locatie op dit moment uit een parkeerterrein voor medewerkers en een kantoorgedeelte aan de kant van de Hazeldonkse Zandweg. Daarachter is circa 12 ha kassen aanwezig met daartussenin de centrale voorzieningen, zoals waterbassins, de loods voor verwerking en verpakking van de paprika's en de CO2 silo. Het transport van de verpakte paprika's vindt plaats vanuit de loods richting de Zuiddijk.

Op de Zuiddijk zijn verkeersmaatregelen genomen dat de vrachtwagens uitsluitend richting Hazeldonkse Zandweg mogen rijden.

Aan de noordoostzijde van het perceel is een weg en watergang aanwezig. Deze weg heeft voor het bedrijf geen functie (meer). De watergang is in beheer bij het Waterschap. Het bedrijf maakt gebruik van het overschot aan CO2 van Air Liquide. Dit wordt opgekocht en wordt met tankwagens naar de ingang aan de Zuiddijk gebracht. Daar wordt het in een silo gepompt. Vanuit de silo wordt het in de kassen gebracht als voedingsstof voor de paprika's.

1.2 LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Het plangebied ligt in het zuidelijke deel van de Groote Spiepolder zuidoostelijk van de kern Zevenbergen. Het landschap in de omgeving van het plangebied is gekenmerkt door weidse openheid en de voor polders typische rationale / rechte lijnige inrichting en verkaveling.

Zuidelijk van de kern Zevenbergen en noordelijk van de Groote Spiepolder ligt de getij-oeverwal met de kreekloop Zwanengat. Deze kreekloop vormt een natuurlijke scheiding tussen kern en open landschap.

De Mark met zijn organisch en van bosschages begeleid oeverwallenlandschap loopt in het zuiden van de gemeente Moerdijk.

Het bedrijventerrein aan de Zuiddijk en langs de Mark heeft een grote impact op het landschap (met name de hoge bedrijfsloodsen van diervoederfabrikanten op het grondgebied van de gemeente Etten-Leur).

De rechte Hazeldonkse Zandweg met het bebouwingslint aan de oostzijde is een belangrijke structuurlijn in de omgeving van het plangebied.

De Pootweg vormt de oostelijke grens voor de landschappelijke entiteit rondom het plangebied.

Op de volgende pagina's geven analysekaarten informatie over de landschappelijke gesteldheid van het gebied rondom de uitbreidingslocatie.



1. Zicht op kassen vanaf de Pootweg



2. Aanzicht langs de Zuiddijk



3. Gedeelte aan de Hazeldonkse Zandweg



4. Zicht op de Pootweg

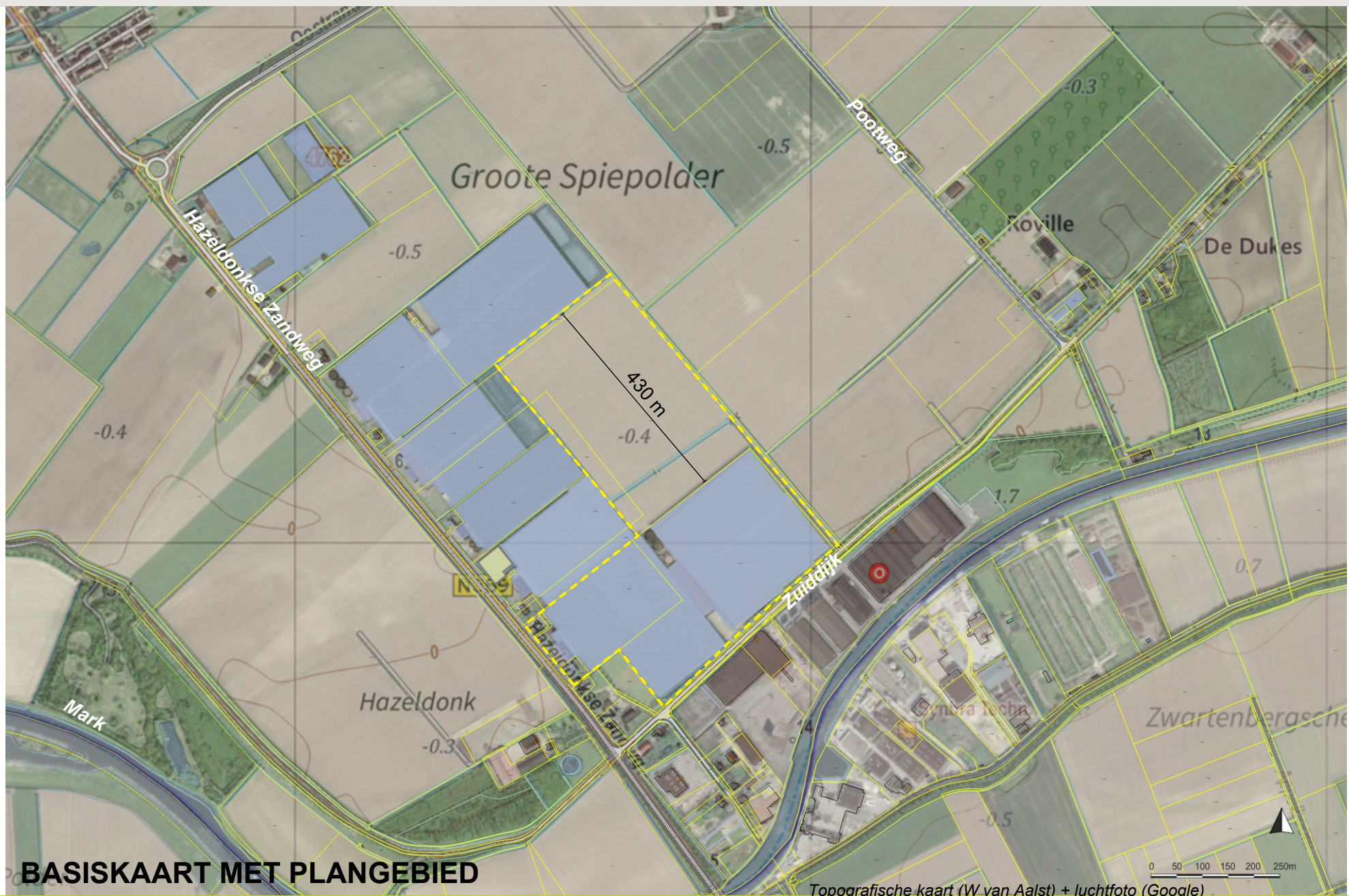


5. Het verbouwen van paprika's



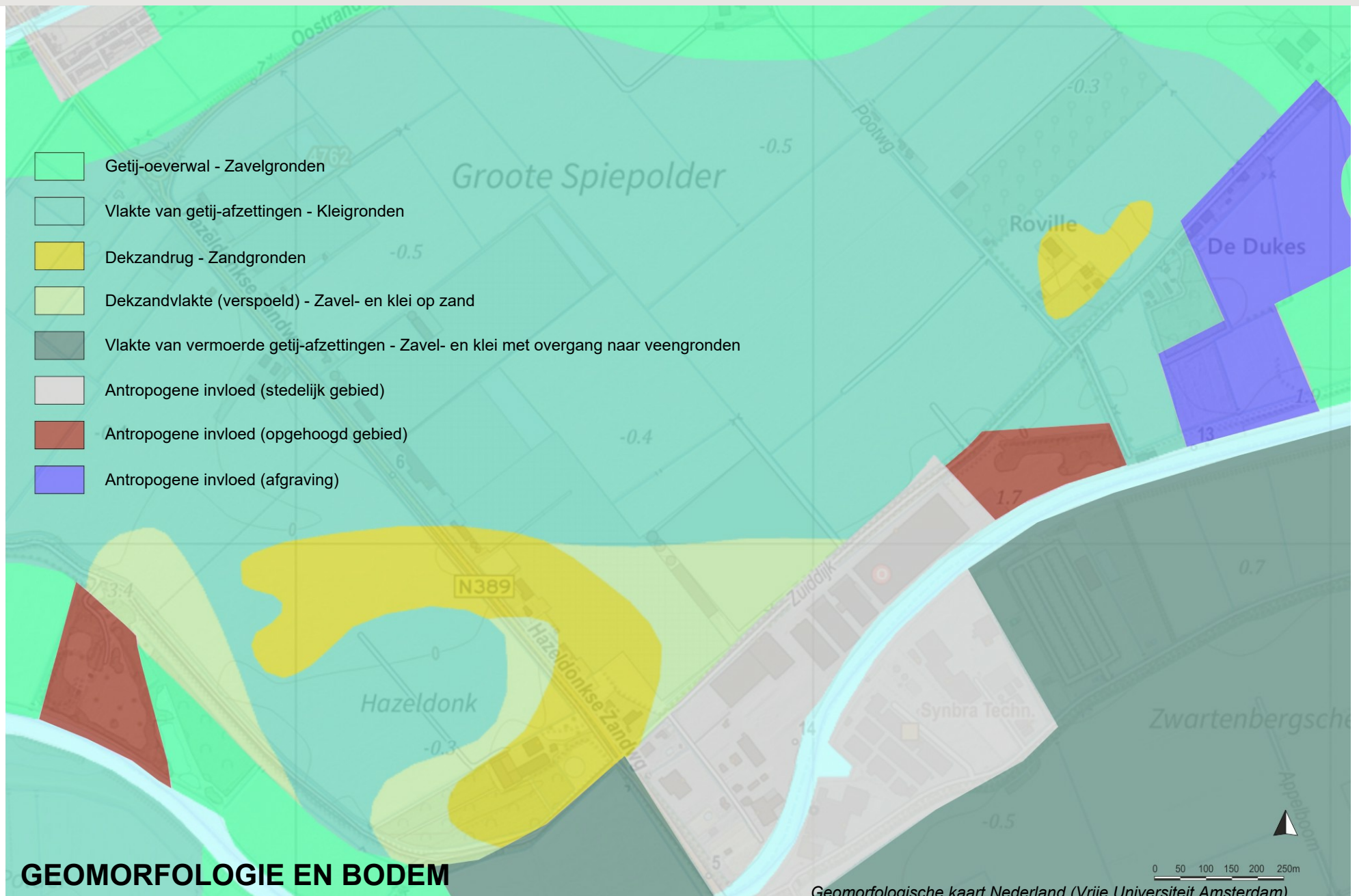
6. Achterzijde pad





BASISKAART MET PLANGEBIED

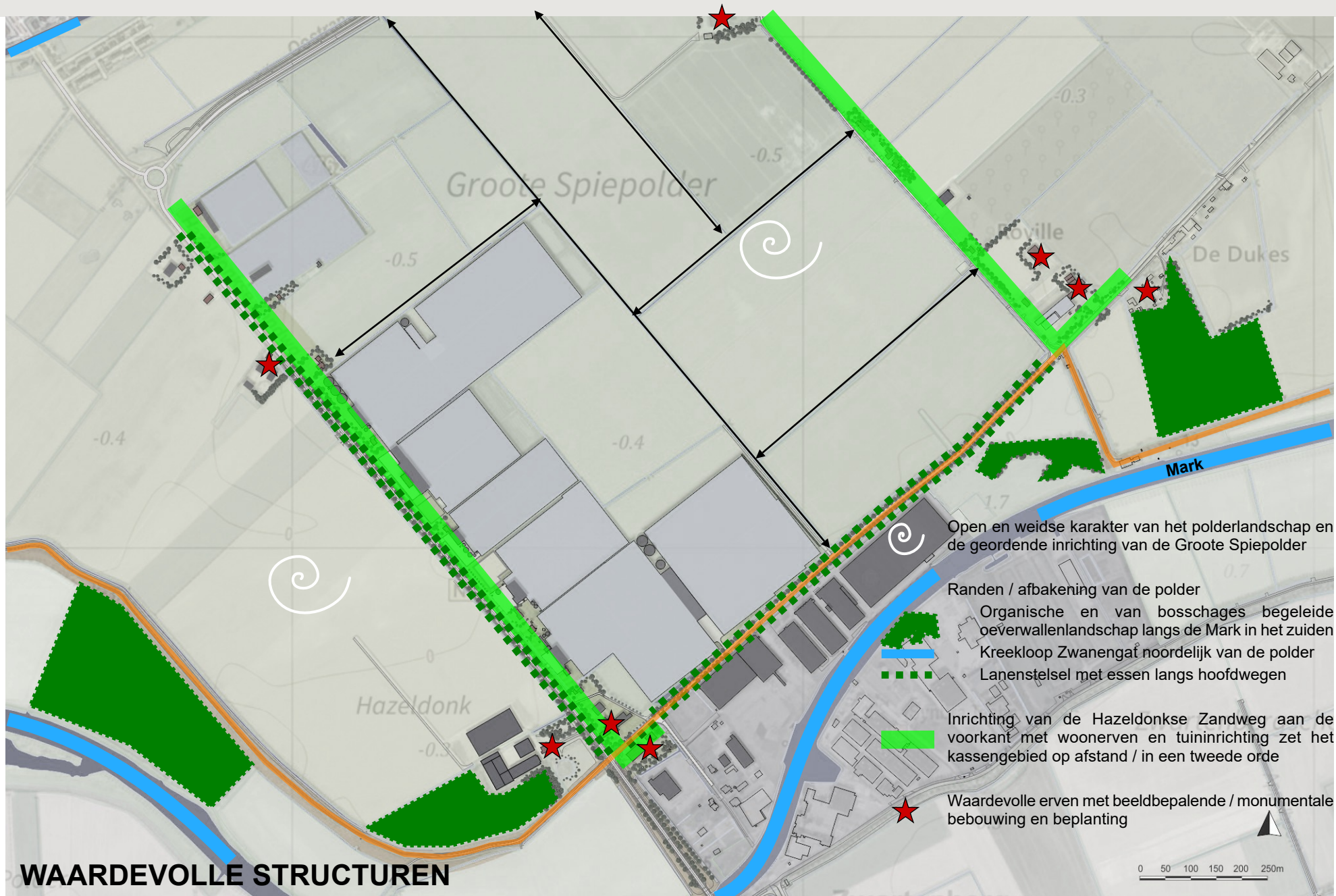


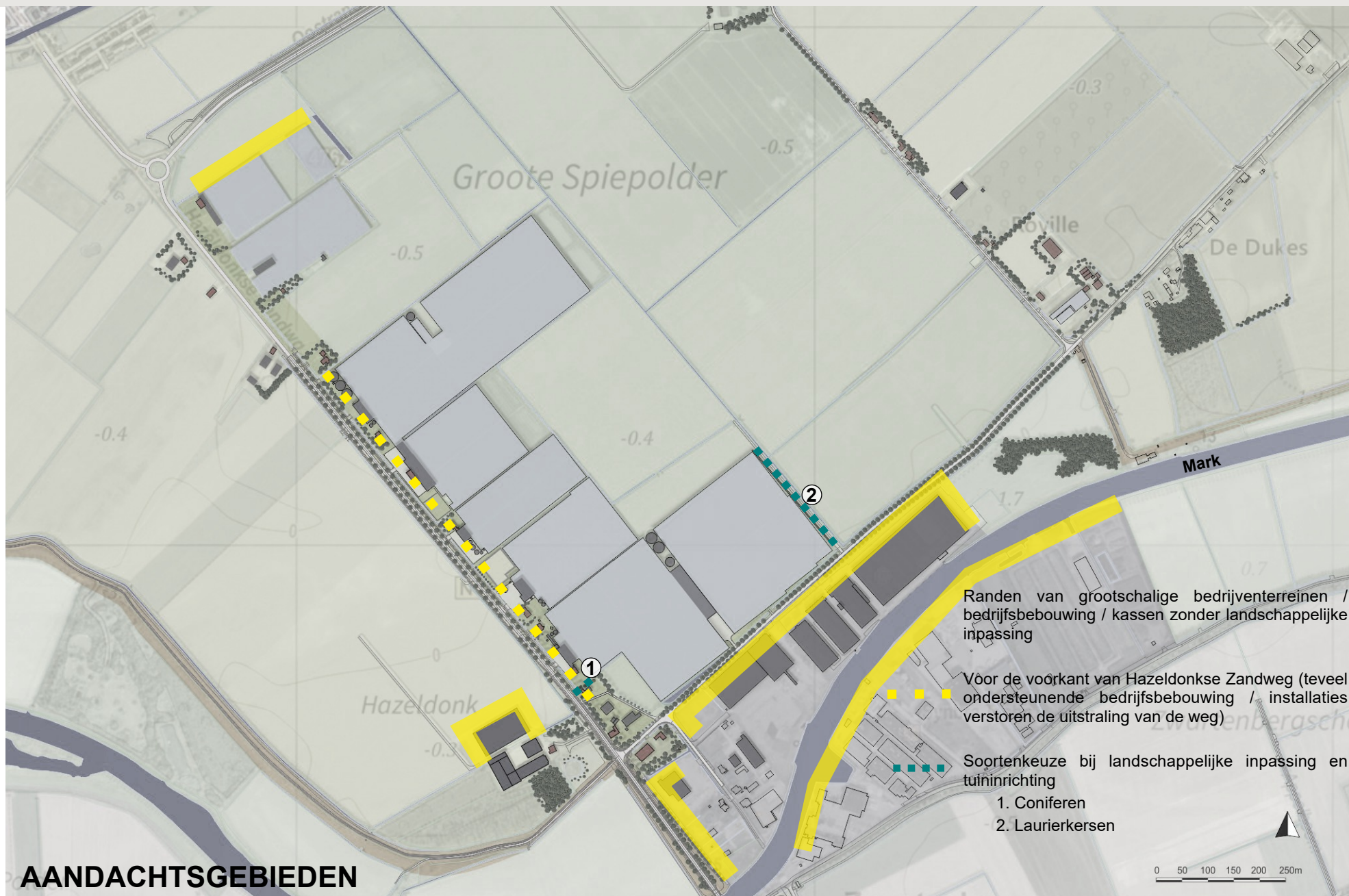


GEOMORFOLOGIE EN BODEM



HUDIGE SITUATIE





1.3 BESTEMMINGSPLAN EN VISIE BUITENGEBIED

Het huidige bedrijf is opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied met de bestemming Agrarisch en de aanduidingen glastuinbouw en bouwvlak. De locatie van de gewenste uitbreiding heeft een agrarische bestemming zonder deze aanduidingen. De gewenste uitbreiding is dus niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan. Ook ligt de aanduiding 'geluidszone - industrie' over de gronden, maar dit heeft geen invloed op de bouw van kassen.

Visie buitengebied

De Spiepolder is in de Visie buitengebied aangewezen als doorgroeigebied glastuinbouw. Volgens de visie is daar verdere groei van de bestaande bedrijven toegestaan. De gewenste uitbreiding past dus uitstekend in de zonering van prioritaire functies uit de visie.

Voorwaarden zijn volgens de visie:

- Kwalitatief hoogwaardige landschappelijke inpassing, en
- Waar mogelijk het leggen van duurzame verbindingen met het industrieterrein Moerdijk i.v.m. hergebruik van CO₂.

Voor de landschappelijke inpassing dient daarbij gebruik te worden gemaakt van het Landschapskwaliteitsplan.

Visie glastuincomplex

De plannen voor de uitbreiding betreffen het bouwen van kassen voor de teelt van paprika's in het gebied dat al grotendeels ligt ingeklemd tussen bestaande kassen. Deze uitbreiding past in de gemeentelijke visie voor de Groote Spiepolder van november 2012. In het kader van deze visie zou de landschappelijke inpassing op grotere schaal moeten worden gecoördineerd. Hiervoor zijn gebieden zuidelijk van de Oostrand en de kreekloop Zwanengat aangewezen voor landschappelijke versterking en ecologische opwaardering. Een strook voor landschappelijke inpassing en retentie van water bevindt zich aan de Zuidoostzijde.

Omdat de invulling / uitbreiding van het kassencomplex (Fasen 2/3) nog niet zeker is zal aan de achterkant / noordoostelijke zijde een landschappelijke inpassing moeten worden gerealiseerd.



VISIE GLASTUINCOMPLEX NOVEMBER 2012

Topografische kaart (W van Aalst) + luchtfoto (Google)

1.4 AFSPRAKENKADER KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP IN DE REGIO WEST-BRABANT

De voorliggende uitbreiding wordt ingedeeld in categorie 2 van het afsprakenkader.

Categorie 2:

Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.

Deze categorie betreft ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd, of in gebieden plaatsvinden die specifiek aangewezen zijn voor bepaalde ontwikkelingen.

Bij deze categorie is een goede landschappelijke inpassing van het bouw-, of bestemmingsvlak vereist. Daarmee wordt beoogd om het initiatief in samenhang met de al bestaande situatie en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord in te passen, zodanig dat de landschappelijke kwaliteit wordt verbeterd. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouw-/bestemmingsvlak.

- De landschappelijke inpassing moet in verhouding zijn met de ruimtelijke ontwikkeling
- Maatwerk met ruimtelijke onderbouwing
- Erfinrichtings- / beplantingsplan met minimale maatvoeringen en soortenkeuze (inheemse soorten)
- Een fysieke investering in het landschap (art 3.2 Vr)
- Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd

Waterhuishoudkundige situatie

Compensatie gedempte sloot

De sloot ter plekke van de nieuw te bouwen kas moet worden gecompenseerd. De bestaande sloten die rond om de nieuwe kas heen lopen blijven behouden.

Compensatie bestaande sloot (insteek tot insteek):

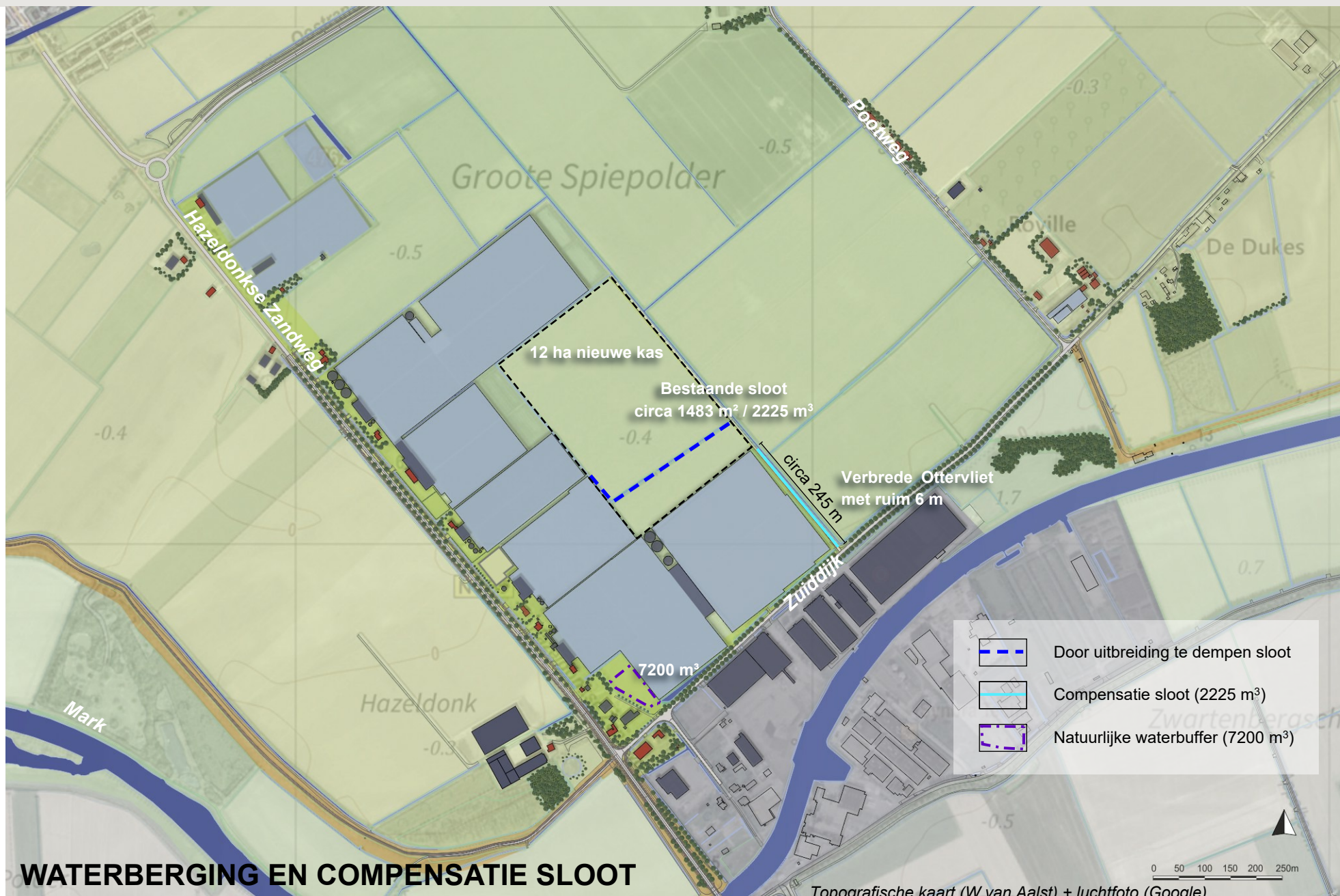
$(70 \text{ m lang} \times 3 \text{ m breed}) + (283 \text{ m lang} \times 4 \text{ tot } 5 \text{ m breed}) = 1483,5 \text{ m}^2 / \text{circa } 2225 \text{ m}^3$

Compensatie zal plaatsvinden door verbreding van de Ottervliet met circa 6 m over een lengte van circa 245 m aan de achterzijde van het kassencomplex.

Waterberging

Het verhard oppervlak neemt toe met ca. 12 ha. Dit betekent dat er conform het beleid van het waterschap een retentievoorziening vereist is van 600 m³ per verharde hectare. Concreet komt dit neer op 7200 m³. Het hemelwater vanuit de retentie moet gedoseerd geloosd worden.

Bij 2,3 m diepte is een waterbergend oppervlak van circa 3130 m² nodig. De waterberging wordt aan de voorzijde van het bedrijf uitgevoerd als natuurlijke waterbuffer.



2. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

2.1 UITBREIDING VAN HET BEDRIJF

De uitbreiding van het bedrijf is gericht op het bouwen van kassen in het resterende open gebied tussen bestaande kassen.

De centrale voorzieningen, zoals waterbassins, de loods voor verwerking en verpakking van de paprika's blijven gesitueerd tussen de kassen op de bestaande locatie aan de Hazeldonkse Zandweg. De plannen zijn om de loods in zuidoostelijke richting uit te breiden. Hiervoor is nog voldoende ruimte aanwezig.

Daarmee kan de nieuwe locatie optimaal benut worden voor de bouw van kassen. Optimalisatie wordt ook bereikt door de nokrichting van de kassen zuidwest-noordoost te maken in afwijking van de bestaande kassen.

Ontsluiting van de nieuwe kassen vindt plaats intern binnen de kassen. Daarmee hebben de uitbreidingsplannen maar beperkt invloed op de verkeerssituatie. De uitbreiding zal leiden tot wat meer verkeersbewegingen naar de loods aan de Zuidijk. Voor de werknemers is er nog voldoende ruimte om te parkeren voor het bedrijf aan de Hazeldonkse Zandweg.

Bij de uitbreiding van de kassen in 2015 zijn in overleg met de buurt hier toen laurierkersen geplant. Geconstateerd is dat deze soort niet past in het gemeentelijke landschapskwaliteitsplan. Vervanging is wenselijk.

2.2 MOGELIJKHEDEN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Mogelijke locaties voor de landschappelijke inpassing zijn:

1. De achterzijde / noordoostelijke zijde van de uitbreiding van de kassen
2. Gedeelte van de aangekochte kavel (2056) aan de voorzijde
3. Voorkant van bedrijf Zeldenrust aan de Hazeldonkse Zandweg
4. Extra kwaliteitsverbetering landschap

De bedrijven Greenbrothers en Zeldenrust gaan samen een bomenrij langs de Randweg (N389) betalen of zelf gaan laten aanleggen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het gewenste totale landschapsplan van de Spiepolder. (Zie locatie op pagina 12 en de bijlage 'Rekenvoorbeeld kwaliteitsimpuls landschap Hazeldonkse Zandweg - Zevenbergen')

Landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de uitbreiding van de kassen:

- Voorzijde zo veel mogelijk het karakter van het lint versterken (met name in de nabijheid van het beeldbepalende erf op de hoek Hazeldonkse Zandweg en Zuidijk met traditionele bebouwing en tuin. Op kavel 2056 zijn de intenties voor een inrichting met grasland, waterberging en knotwilgen.
- Voor de landschappelijke inpassing aan de achterzijde wordt een geschoren haag langs de nieuw te bouwen kassen in het noordoostelijke deel voorgesteld.
- Bestaande haag van laurierkersen in het zuidoostelijke gedeelte vervangen door een geschoren meidoornhaag
- Het bestaande onderhoudspad blijft bestaan (wordt gedeeltelijk verplaatst).
- Inrichting aan de voorkant van het bedrijf aan de Hazeldonkseweg met beukenhaag (aansluitend op de inrichting bij bedrijf Greenbrothers)

2.3 SOORTENKEUZE

Soorten voor de geschoren haag aan de achterzijde / noordoostelijke zijde van de uitbreiding van de kassen:

- Meidoorn (*Crataegus monogyna* en *Crataegus laevigata*)

Oevers en wadi extensief onderhouden (1 tot 2 per jaar maaien / afvoer maaigoed).

Soorten voor de aangekochte kavel (2056) aan de voorzijde:

- Grasland

Oever van de verbrede sloot, de natuurlijke waterbuffer en het grasland extensief onderhouden (1 tot 2 per jaar maaien / afvoer maaigoed).

Soorten voorkant van bedrijf Zeldenrust aan de Hazeldonkse Zandweg:

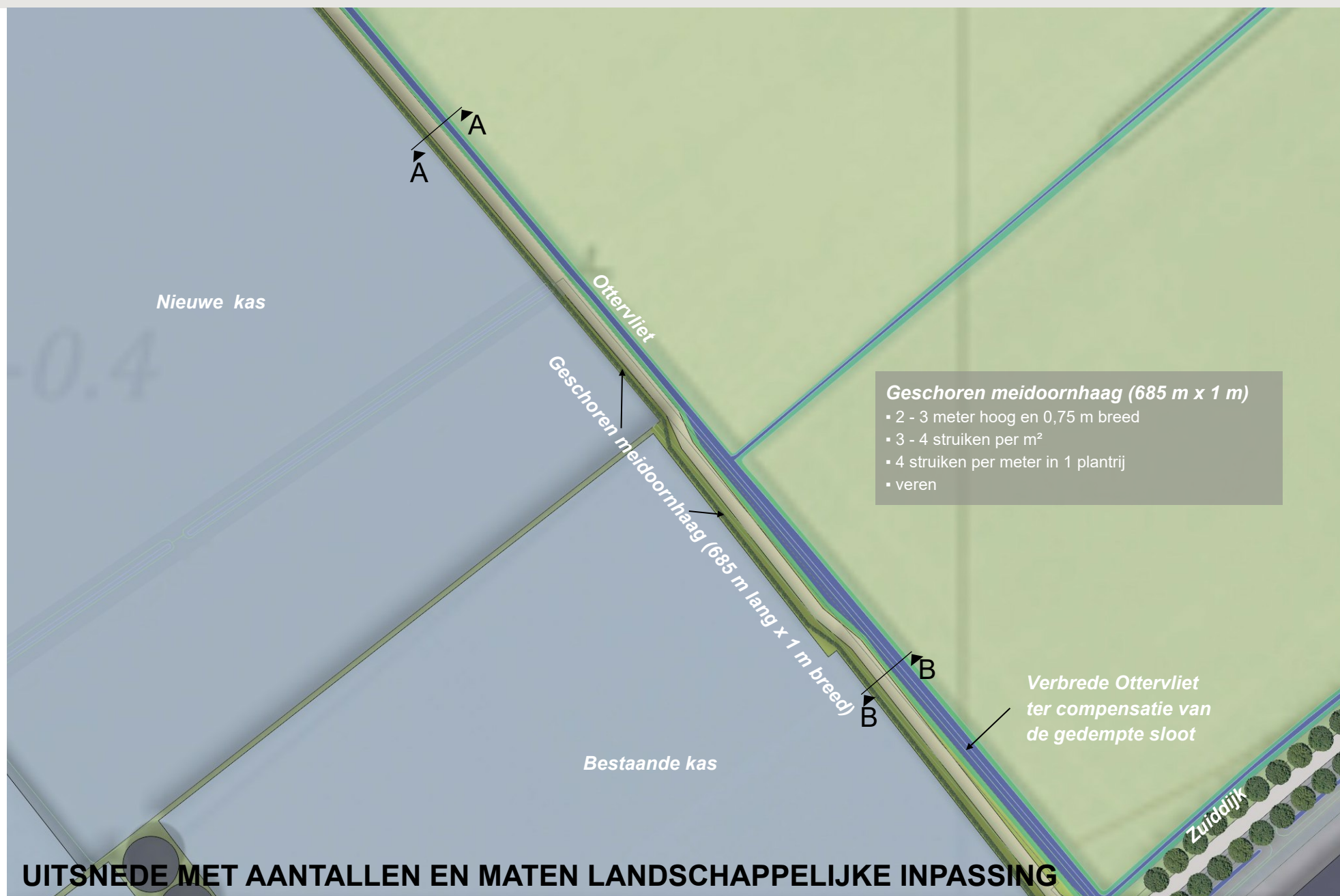
- Grasland omzoomd door een beukenhaag









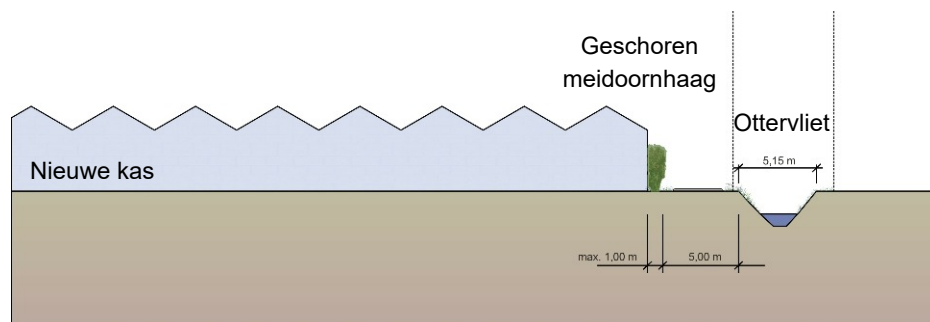


UITSNEDE MET AANTALLEN EN MATEN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

PROFIEL A - A



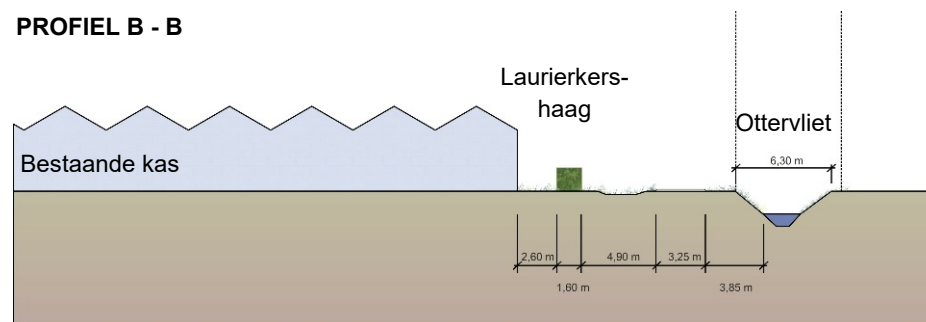
Bestaande situatie



Reservering
onderhoudspad

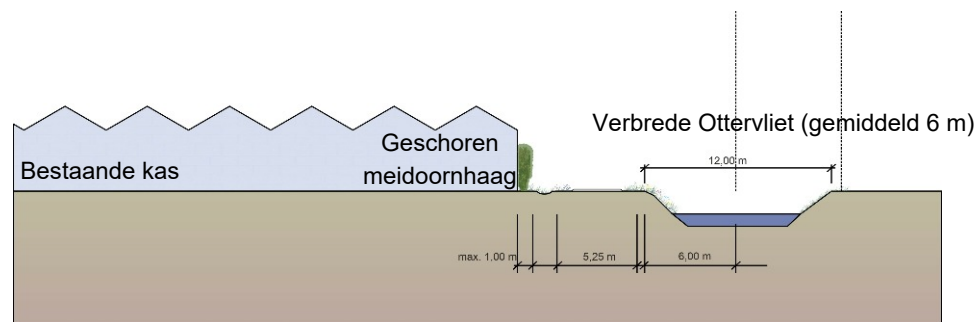
Uitbreiding van kassen met inpassing

PROFIEL B - B



Onderhoudspad

Bestaande situatie



Onderhoudspad

Nieuwe landschappelijke inpassing langs de al bestaande kas

De breedte van de Ottervliet is niet overal gelijk. Ter hoogte van profiel A - A is de breedte 5,15 m en ter hoogte van profiel B - B is de breedte 6,30 m (gemeten op BGT).