

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Oud Drimmelen 12 - Vakantiepark
30.08.2023



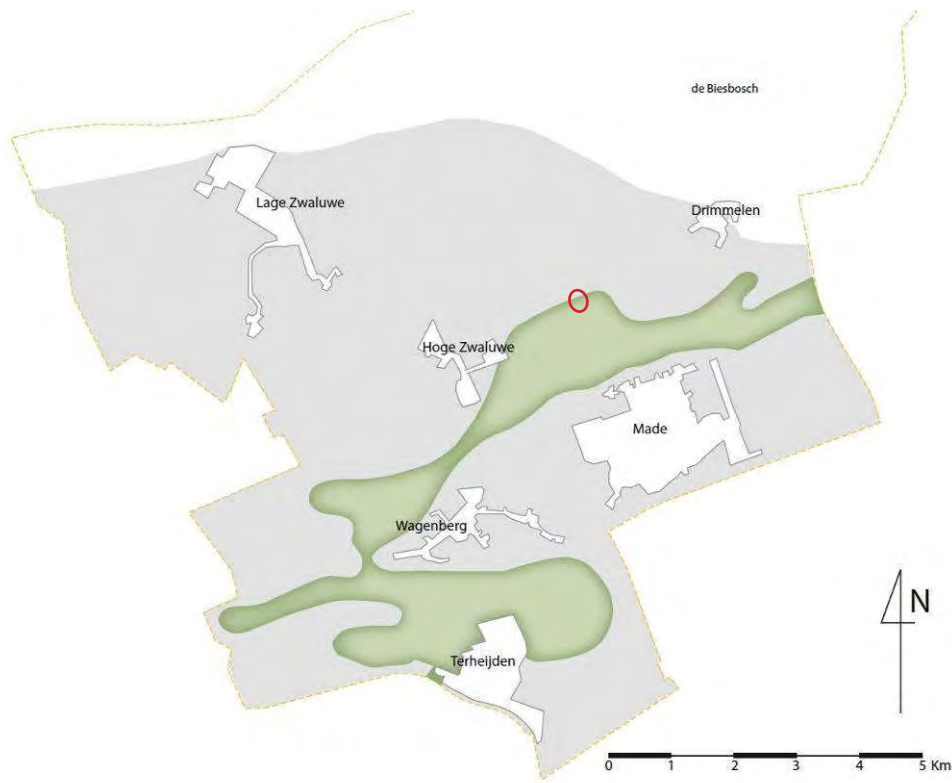
Analyse Landschap

Voor de kwaliteitsverbetering van het landschap is aansluiting gezocht bij het beleid van de provincie en het beleid van de gemeente Drimmelen dat is vertaald in de Structuurvisie 'Landschappelijke kwaliteit buitengebied'.

De gemeente Drimmelen kent grof weg 4 landschapstypen:

- Zandgebied
- Zeekleigebied
- Overgangsgebied klei op zand
- Overgangsgebied veen op moerige gronden.

De locatie aan Oud Drimmelen 12 is gelegen in het buitengebied, op de rand van het overgangsgebied (zandgebied en open zeekleigebied).



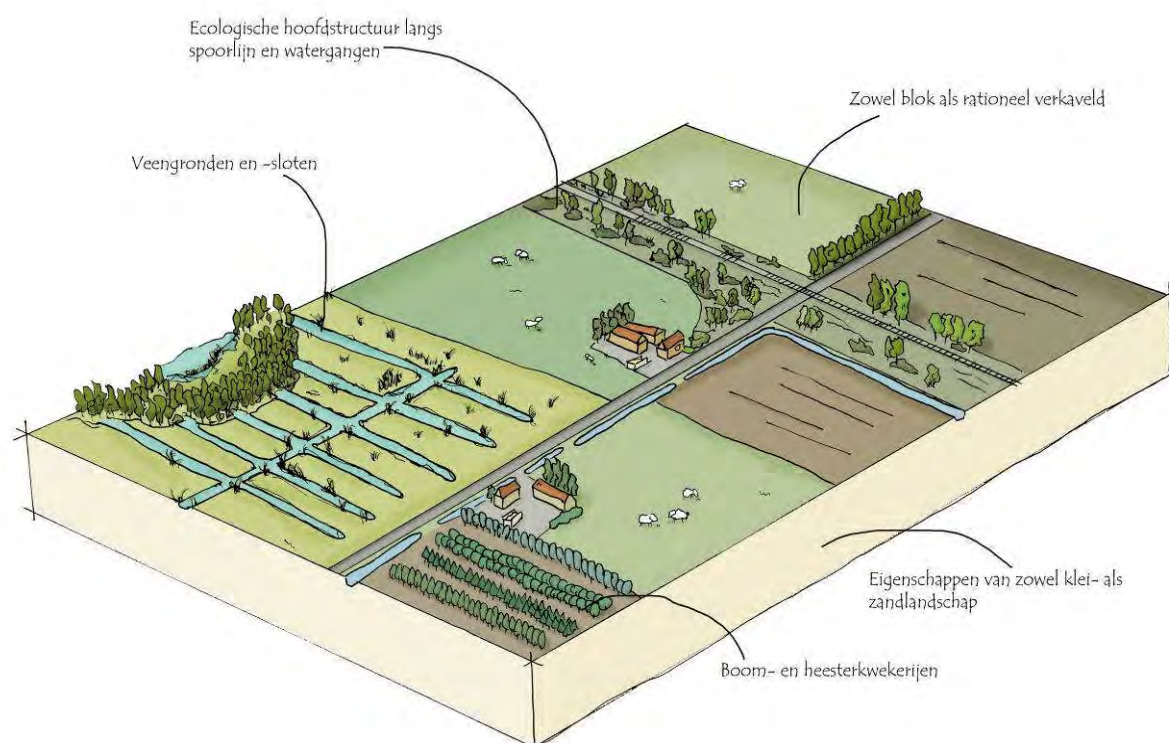
Figuur: Overgangsgebied uit Structuurvisie Landschappelijke kwaliteit buitengebied', plangebied rood omcirkeld

Overgangsgebied

Het overgangsgebied gelegen tussen het kleinschalige zandgebied en het open zeekleigebied bestaat grotendeels uit lichte zavelgronden, maar ook is er veen aanwezig. Het overgangsgebied is gelegen ten noorden van Made en Wagenberg.

Het overgangsgebied is een open ruimte, die zo nu en dan wordt onderbroken door een bosschage, houtwal of bomenlaan. Het sortiment dat voorkomt in deze elementen is divers, omdat de bodemvochtigheid sterk verschilt binnen het gebied. Het overgangsgebied bestaat grotendeels uit lichte zavelgronden en is het geschikt voor akkerbouw dat plaatsvindt op deze blokkavels.

In het noordelijke deel van het overgangsgebied is de architectuur en indeling van het erf te vergelijken met die van het open zeekleigebied.



Figuur: Principekenmerken overgangsgebied uit Structuurvisie Landschappelijke kwaliteit buitengebied'

Bestaande situatie - Oud Drimmelen Camping

Legenda

- 1. Boerderij met 3 vakantieappartementen
- 2. Toegang tot terrein
- 3. Toegang voor campinggasten
- 4. ca. 28 parkeerplaatsen op het gras
- 5. Kampeerterrein met 25 kampeerplaatsen
- 6. Fietsenstalling
- 7. Sanitaire voorziening
- 8. Dierenweide



Uitgangspunten ontwikkelingen in het overgangsgebied

Voor het landschapstype 'Overgangsgebied' gelden de volgende relevante uitgangspunten:

Erfbeplanting

- Het bestaande landschap ter plaatse is uitgangspunt, hetzij open en besloten. Ook moet rekening worden gehouden met bestaande elementen.
- Erfgrenzen worden/blijven volledig ingeplant met een houtsingel, bomenrij of waterloop met natuurlijke oevers. Afhankelijk van de bedrijfsopzet blijft een ondergeschikt deel van een van de erfgronden onbeplant t.b.v. de toegang tot de agrarische percelen;
- Boomgroepen, of solitair, aangeplant op strategische plekken verzachten het beeld van bedrijfsgebouwen en silo's op overhoeken;
- Bij de erfbeplanting toepassing van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten;
- De inrichting van het voorerf heeft voornamelijk een groen karakter.
- Rond de woning is een eventuele siertuin mogelijk. De siertuin vormt binnen het bouwvlak een zelfstandig element en wordt bij voorkeur omzoomd met hagen. Toepassing van exoten is hier toegestaan.

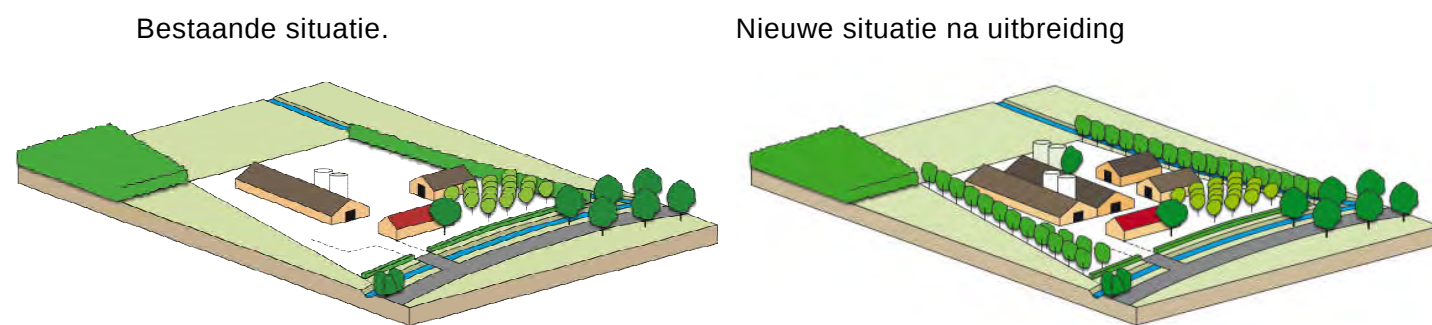
Vorm erf

- De bouwvlakken zijn in de regel onregelmatig gevormd en sluiten deels aan bij het grillige verloop van historische dijklichamen en kreken.

Inrichting erf

- De woningen/woongedeelten zijn primair op de weg (of in de richting van de weg) gericht;
- Bedrijfsgebouwen liggen in principe in de tweede lijn, achter het hoofdgebouw, c.q. achter de achtergevelrooilijn;
- De bebouwing is op logische wijze passend in de omgeving gesitueerd;
- Gebruik van een eenduidige heldere bouwvorm.

In onderstaande afbeelding is een voorbeeld gegeven van een landschappelijke inpassing in het overgangsgebied.



Figuur: Voorbeeld landschappelijke inpassing uit 'Structuurvisie Landschappelijke kwaliteit buitengebied'

Door de landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken zal het buitengebied van de gemeente Drimmelen zich in de toekomst kunnen ontwikkelen tot een landschap met een geleidelijk toenemende ruimtelijke differentiatie. In dit ruimtelijk kader kan een variëteit aan functies worden behouden, toegevoegd en vervangen. Het herkenbare onderscheid tussen de verschillende landschappelijke gebieden wordt versterkt. De ecologische en recreatieve betekenis en toegankelijkheid kan hiermee worden vergroot.

Toelichting op het landschapsplan

De ontwikkeling van het vakantiepark wordt mogelijk gemaakt in de zogenaamde tweede lijn. De 10 recreatiewoningen zullen in het verlengde van de bedrijfsgebouwen aan de noordoostzijde gerealiseerd worden. De camperplaatsen zullen in de zone achter de loodsen mogelijk gemaakt worden.

De prinsenpolder, waar de locatie aan Oud Drimmelen in gelegen is, kent van oudsher geen volledig open karakter. Het landschap werd afgewisseld door verschillende bosschages en bospercelen. De houtwal aan de westzijde van het plangebied is nog een restant van één van de historische bosschages. Door ruilverkaveling zijn de kleine percelen vergroot en zijn verschillende bospercelen verdwenen voor landbouwactiviteiten. In het huidige open agrarisch landschap komen daarentegen nog enkele bospercelen voor. Met de aanplant van nieuwe bomen en onderbegroeiing wordt een nieuw bosperceel gerealiseerd dat past in het historisch landschap. De bestaande bomen zullen zoveel mogelijk worden behouden. De (nieuwe) bomen en onderbegroeiing bieden de gasten van de huisjes privacy. Zo ontstaat een meer beschutte strook met voor elk huisje een uniek uitzicht op de omgeving.

De openheid die nu wordt ervaren vanaf de weg Oud Drimmelen blijft behouden en versterkt enigszins, doordat de huisjes en camperplaatsen zich achter de bestaande bebouwing bevinden. Vanaf de Brielseweg is de openheid van het landschap al deels beperkt. De kampeerplaatsen worden gescheiden door hagen en enkele solitaire bomen. Aan de west- en oostzijde wordt het campingterrein onttrokken aan het zicht door een houtwal. Met de voorgenomen ontwikkeling worden de recreatiewoningen en camperplaatsen geconcentreerd aan de oostzijde van het terrein. De hagen worden verwijderd en door de ontwikkeling ontstaan twee sferen op het perceel. Enerzijds de openheid van het omliggende landschap met vergezichten aan de westzijde en aan de oostzijde een beschutter deel waar de recreatiewoningen opgaan in nieuw aan te planten bomen en onderbegroeiing.

Gezien de kleinschaligheid en het feit dat de recreatiewoningen en camperplaatsen uit het zicht vallen, tast de ontwikkeling en de aanplant van een nieuw bosperceel de openheid van het ‘grotere geheel’ als landschap niet onevenredig aan.

Legenda

-  Vakantiehuisje met terras
-  Camperplaatsen
-  Overrijdbaar pad (in halfverharding)
-  Parkeren (in open verharding, 21 pp)
-  Waterberging
-  Bestaande bomen
-  Nieuwe bomen en struiken
-  Houten hekwerk
-  Speeltoestel
-  Struinpad



Maatregelen kwaliteitsverbetering van het landschap

De inrichtingselementen voor kwaliteitsverbetering van het landschap van het terrein bestaat uit 3 elementen:

1. Aanplant solitaire inheemse boom/boomgroepen
2. Kruidenrijk grasland
3. Waterberging, extra dan de benodigde compensatiemaatregeling

Met bovenstaande ingrepen wordt het perceel aan Oud Drimmelen 12 op de zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing doet recht aan het type landschap op deze plek in de gemeente en het erfkarakter van het perceel.

Daarnaast worden de vakantiewoningen ingepast in het landschap door de aanplant van nieuwe bomen en onderbegroeiing. Deze investeringen vallen niet onder de kwaliteitsverbetering van het landschap, maar behoren tot een goede ruimtelijke/ landschappelijke inpassing van het vakantiepark.

Nieuwe inrichtingselementen



Zorgvuldige inpassing ruimtelijke ontwikkeling





Maatregelen landschappelijke inpassing - Oud Drimmelen Vakantiepark

Investering t.b.v. kwaliteitsverbetering van het landschap



Legenda

1. Aanplant solitaire bomen + grondwerkzaamheden
Toe te passen soorten:
- | Planttype | Latijnse naam | Aantal | Aantal per m2 | maat |
|-----------|------------------------|--------|---------------|-------|
| Boom | <i>Alnus glutinosa</i> | 9 | 1 | 12-14 |
| Boom | <i>Betula nigra</i> | 8 | 1 | 12-14 |
2. Inzaaien kruidenrijk gras
3. Graven waterberging (extra dan de benodigde watercompenserende maatregelen)



Kostenoverzicht maatregelen landschappelijke inpassing - Oud Drimmelen Vakantiepark

Investering t.b.v. kwaliteitsverbetering van het landschap

Kostenoverzicht kwaliteitsverbetering van het landschap						
30-8-2023						
Aanschaf + aanplant houtige beplanting en grondwerkzaamheden						
Solitaire bomen en hagen						
€ 2.353,00						
Planttype	Latijnse naam	Aantal (st)	Aantal per m2	Kosten	Maat	Totaal
Boom	Alnus glutinosa	9	1	€ 81,00	12-14	€ 729,00
Boom	Betula nigra	8	1	€ 98,00	12-14	€ 784,00
						€ 1.513,00
Machinaal maken plantgat boom (80x80 cm)						
Mankracht 1	Tijdsbestek per boom (min.)	Aantal (st)	Aantal man	Prijs per uur		Totaal
Mankracht 2	8	15	1	€ 50,00		€ 100,00
Machine	8	15	1	€ 42,50		€ 85,00
						€ 45,00
						€ 230,00
Boom planten						
Mankracht 2	20	15	2	€ 42,50		€ 425,00
Machinaal palen boren + plaatsen (8 cm)						
Mankracht 1	4	30	1	€ 50,00		€ 100,00
Mankracht 2	4	30	1	€ 42,50		€ 85,00
						€ 185,00
Kruidenrijk grasland						
€ 647,50						
	Tijdsbestek (min.)	Aantal (st)	Aantal man	Prijs per uur	Kosten	
Zaaigoed				€	150,00	€ 150,00
Machine				€	115,00	€ 115,00
Mankracht 1	60			€ 42,50		€ 42,50
Klepelen/Frezen	240			€ 42,50		€ 170,00
Inzaaien	240			€ 42,50		€ 170,00
						€ 647,50
Waterpartij/berging						
€ 13.450,00						
		Inhoud (m3)		Prijs per m3		Totaal
Grondverzet graven aanvullende waterberging (ca. 269 m3)		269		€ 50,00		€ 13.450,00
Onderhoud (6 jaar)						
Bestemming 'Groen-Landschappelijke inpassing' - Nieuwe landschappelijke elementen						
€ 17.297,50						
Boomspiegel mechanisch onkruidvrij maken (per jaar)	Tijdsbestek per boom (min.)	Aantal (st)	Aantal man	Prijs per uur	Frequentie per jaar	Totaal
Mankracht 2	10	15	1	€ 42,50	4	€ 425,00
Boomcontrole en div werkzaamheden (per jaar)						
	Tijdsbestek per boom (min.)	Aantal (st)	Aantal man	Prijs per uur	Frequentie per jaar	Totaal
Algemene controle	6	15	1	€ 42,50	1	€ 63,75
Boombanden verruimen	4	15	1	€ 42,50	1	€ 42,50
Kruidenrijk grasland						
	Tijdsbestek (min.)		Aantal man	Prijs per uur	Frequentie per jaar	Totaal
Maaien grasland	240		1	€ 42,50	2	€ 340,00
Jaarlijks doorzaaien	240		1	€ 42,50	1	€ 170,00
Onderhoud aanvullende waterpartij/berging en oevers						
	Tijdsbestek (uren)		Aantal man	Prijs per uur	Frequentie per jaar	Totaal
Mankracht 2	20		1	€ 42,50	2	€ 1.700,00
Nieuwe beplanting watergeven i.v.m. droge periodes (per jaar)						
	Tijdsbestek per boom (min.)	Aantal (st)	Aantal man	Prijs per uur	Eerste 2 jaar	Totaal
Mankracht 2	10	15	1	€ 42,50	8	€ 850,00
Bestemming 'Recreatie' - Bestaande landschappelijke elementen						
€ 4.794,00						
Boomspiegel mechanisch onkruidvrij maken (per jaar)	Tijdsbestek per boom (min.)	Aantal (st)	Aantal man	Prijs per uur	Frequentie per jaar	Totaal
Mankracht 2	10	43	1	€ 42,50	1	€ 304,58
Boomcontrole en div werkzaamheden (per jaar)						
	Tijdsbestek per boom (min.)	Aantal (st)	Aantal man	Prijs per uur	Frequentie per jaar	Totaal
Algemene controle	6	43	1	€ 42,50	1	€ 182,75
Grasland						
	Tijdsbestek		Aantal man	Prijs per uur	Frequentie per jaar	Totaal
Maaien grasland	180		1	€ 42,50	2	€ 255,00
Houtwal onderbegroeiing afzetten (1 x per 10 jaar)						
	Tijdsbestek		Aantal man	Prijs per uur	Frequentie per 10 jaar	Totaal
Mankracht 2	480		1	€ 42,50	1	€ 340,00
Totaal						
						€ 38.542,00