



BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

ZANDSTRAAT 2 HOOGHE ZWALUWE

Herbestemming bestaande groothandel naar de juiste bestemming

03-11-23
ORDITO.NL



Locatie

Aan de Zandstraat 2 te Hooge Zwaluwe is een groothandel in pcv bouwmaterialen gevestigd. Het landschappelijk inpassingsplan is onderdeel van het nieuwe opgestelde bestemmingsplan, waarbij de bestaande bedrijfsfunctie wordt gelegaliseerd. Op dit moment heeft het perceel de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch'. De bestaande woonboerderij en opslagloods blijven in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie tussen de kernen Hooge Zwaluwe en Wagenberg. De locatie bevindt zich in het landschapstype "zandgebied". Dit gebied wordt gekenmerkt door een combinatie van agrarische bedrijven, niet agrarische bedrijven en burgerwoningen dicht bij elkaar. De akkerpercelen in het gebied zijn in vergelijking met het zeekleigebied kleinschaliger en meer ingesloten door beplanting. Leidend bij de landschappelijke inpassing is de kwaliteitsverbetering die wordt behaald door het behouden, het herstellen en het versterken van karakteristieke erfbeplanting, passend binnen het gebiedstype van het kleinschalig zandgebied.



De woonboerderij met daarachter de loods gezien vanaf de Wagenbergsestraat

Historische analyse



Het kleinschalig zandlandschap is in de loop der tijd behoorlijk veranderd. De kleine blokpercelen zijn na de ruilverkavelingen verdwenen en veranderd in uitgestrekte velden of akkers. De hierbij behorende landschapsbepalende beplanting zijn voor een groot deel verloren gegaan. Infrastructuren zoals dijken en

landwegen zijn nog grotendeels te herkennen op de kaart. De bebouwingsconcentratie is in de loop der jaren uitgebreid langs de bestaande wegenstructuren. Door schaalvergroting in de landbouw zijn in de omgeving nog steeds grote stallen aanwezig, al dan niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf.

Bestaande situatie



Nieuwe situatie



Landschappelijke inpassing



Uitleg landschappelijk inpassing

In de Structuurvisie 'Landschappelijke kwaliteit buitengebied' wordt uitgebreid beschreven in welke landschapstype bepaalde kwaliteitsverbeteringen worden nagestreefd. Het plangebied bevindt zich in het landschapstype van het zandgebied. Dit landschapstype wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en beslotenheid. Nieuwe ontwikkelingen dienen het contrast tussen de aanwezige openheid van de polders in het zeeleigebied en de beslotenheid van het zandgebied te versterken. Het behouden of terugbrengen van karakteristieke erfbeplanting zijn voorbeelden van landschappelijke ingrepen. Een belangrijk streven is het tegengaan van verharding. Naast de functionele verharde delen kunnen grasvlakken en vruchtbomen worden ingezet om het algehele beeld te verzachten. Boomgroepen of solitaire bomen verzachten het beeld van bedrijfsgebouwen. De erven worden bij voorkeur omzoomd met hagen aan de woningzijde van de boerderij.

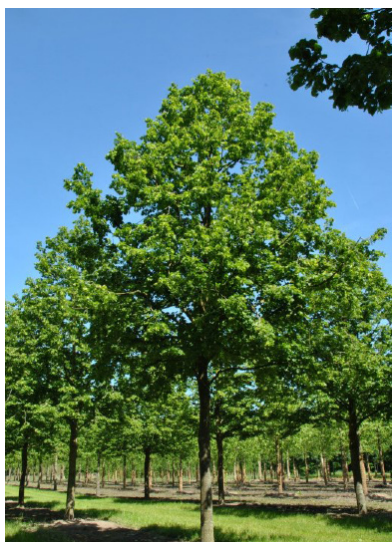
De woonboerderij wordt in het nieuwe bestemmingsplan een bedrijfswoning. Op dit moment is de woonfunctie van de boerderij niet duidelijk zichtbaar. Door de tuin een groene uitstraling te geven wordt de woonfunctie duidelijker naar voren gebracht. De lindebomen blijven behouden en de houten erfafscheiding wordt vervangen door een beukenhaag, daarnaast wordt het grind vervangen door grasstroken. In de grasstrook ter

hoogte van de Zandstraat worden twee walnotenbomen aangeplant die het agrarisch verleden benadrukken, en tegelijkertijd het beeld van de bedrijfsbebouwing verzacht. Deze strategie wordt ook gebruikt op de westelijke perceelsgrens. Hier worden drie essen aangeplant, en zal het zicht op de achterliggende loods worden verzacht.

In lijn met de kenmerkende beslotenheid van het zandgebied wordt aan de oostelijke en zuidelijke perceelsgrens een houtwal aangeplant. De bestaande laurierhaag wordt behouden en in de houtwal worden gebiedseigen, solitaire bomen aangeplant. De bomen zijn hieronder in de afbeeldingen zichtbaar. De ondergroei van de houtwal zal bestaan uit inheemse soorten die bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit bestaande uit; hazelaar, Gelderse roos, vogelkers en meidoorn. De houtwal op de oostelijke perceelsgrens is een behoorlijke kwaliteitsverbetering voor de woning op Zandstraat 4. Vanaf deze woning, maar ook gezien vanaf de zuidelijk gelegen Brandestraat wordt de loods uit het zicht onttrokken.



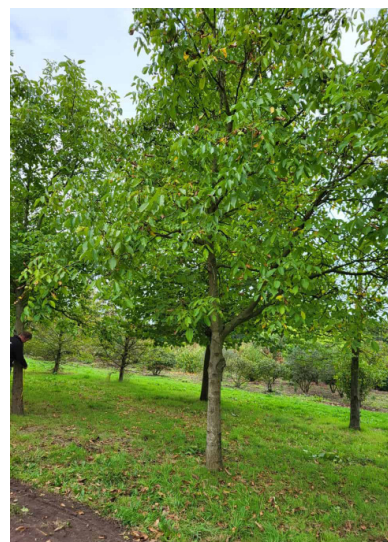
Tamme kastanje (*Castanea sativa*)



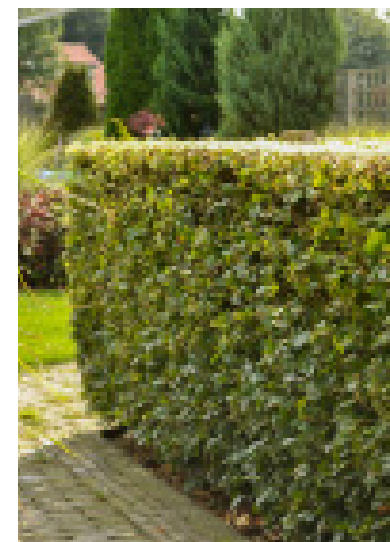
Lindeboom (*Tilia platyphyllos*)



Gewone es (*Fraxinus excelsior*)



Walnotenboom (*Juglans regia*)



Beuken Fagus (*Sylvatica* haag)

Beheerseissen

Houtwal (beheertype L3a)

Beheereisen

- Tenminste 75% van de oppervlakte van het element wordt als hakhout beheerd en periodiek afgezet;
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de ondergroei en/of de stoven niet schaadt;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element en als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element;
- Er mogen geen gewasbeschermingsmiddelen, behalve bij bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, Robinia en Ratelpopulier) middels een stobbenbehandeling, en mest stoffen in het element gebruikt worden;
- Het wallichaam wordt in stand gehouden als het element daarvan is voorzien;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee. Indien het element is uitgerasterd moet het raster op een zodanige afstand staan dat vraat aan stammen wordt voorkomen;
- Slootmaaisel of bagger mag niet verwerkt worden in het element;
- Het afzetten van het element wordt alleen verricht in de periodetussen 1 oktober en 15 maart. Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid.

Bomenrij en solitaire boom (beheertype L7a)

Beheereisen

- De bomen worden periodiek gesnoeid. Jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar. Bij oudere bomen kan het snoeien zich beperken tot het verwijderen van dood hout;
- Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van het element;
- Ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, Robinia en Ratelpopulier) in het element mogen middels een stobbenbehandeling bestreden worden;
- De bomen mogen niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen in een weiland (boomdijk) zijn voorzien van een boomkorf of zijn uitgerasterd;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.

Knip- of scheerheg (beheertype L01.05)

Beheereisen

- De heg wordt jaarlijks geknipt/geschoren. Na het knippen heeft de heg een minimale hoogte van 0,8 meter;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.

Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap

Investering aanleg en beheer landschapselementen						
landschapselement	Oppervlakte/ aantal	Kosten aanleg, norm per eenheid	Kosten aanleg	Kosten beheer per eenheid	Kosten beheer 6 jaar	Totaal
Houtwal/bossingel	230 m2 (64 planten per are: 148 planten)	€ 2,30/stuk	€ 340,4	€ 2.331,2/ha (per jaar)	€ 321,7	€ 662,1
Knip- en scheerhaag	40 m1 /320 planten	€ 2,30/stuk	€ 736,-	€ 4,39/meter (per jaar)	€ 1.053,6	€ 1.789,6
(Solitaire) bomen	11	€ 90,22/stuk	€ 992,42	€ 31,86/stuk (per keer)	€ 350,46	€ 1.342,88
Bos/bossingel	1750 m2			€ 2.331,2/ha (per jaar)	€ 2.447,76	€ 2.447,76
Totaal landschapselementen						€ 6.242,34
Verplichte kwaliteitsverbetering						€ 16.000
Resterende bedrag naar gemeentelijk fonds						€ 9.757,66