

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35
4811 GB Breda
076 – 5225262
info@c5s.nl
www.c5s.nl
20083802

telefoon
email
internet
cvk Breda

MEMO

Project : Zonzeelseweg 20 te Hooge Zwaluwe
Opdrachtgever : A&M Rasenberg VOF
Contactpersoon : Jan Rasenberg
Datum : 05 juni 2020
Referentie : 171643
Onderwerp : Landschappelijke inpassing
Behandeld door : Dhr. ir. J. Borsje

Het plan

De opdrachtgever heeft een veehouderij aan de Zandstraat 5 te Hooge Zwaluwe. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Drimmelen is echter geen agrarisch bouwvlak toegekend. De locatie wordt gesaneerd en deels verplaatst naar de Zonzeelseweg 20 te Hooge Zwaluwe.

Ongeveer 15 jaar geleden is met de Gemeente Drimmelen een overeenkomst gesloten om het bedrijf te verplaatsen naar de Zonzeelseweg 20 te Hooge Zwaluwe. In de afgelopen 15 jaar is er in eigen beheer gebouwd aan de nieuwe locatie. Daarnaast is het bedrijf aan de Zandstraat gegroeid en is er een schapenhouderij bijgekomen op deze locatie.

De gemeente wil dat de overeenkomst wordt nagekomen. In het kader daarvan zijn er reeds diverse gesprekken geweest, diverse voorstellen gedaan en een uitspraak gedaan door de gemeenteraad. Het laatste voorstel (dat nu ter beoordeling bij het college ligt) omvat voor het deel van de verplaatsing naar de Zonzeelseweg 20 de volgende uitgangspunten:

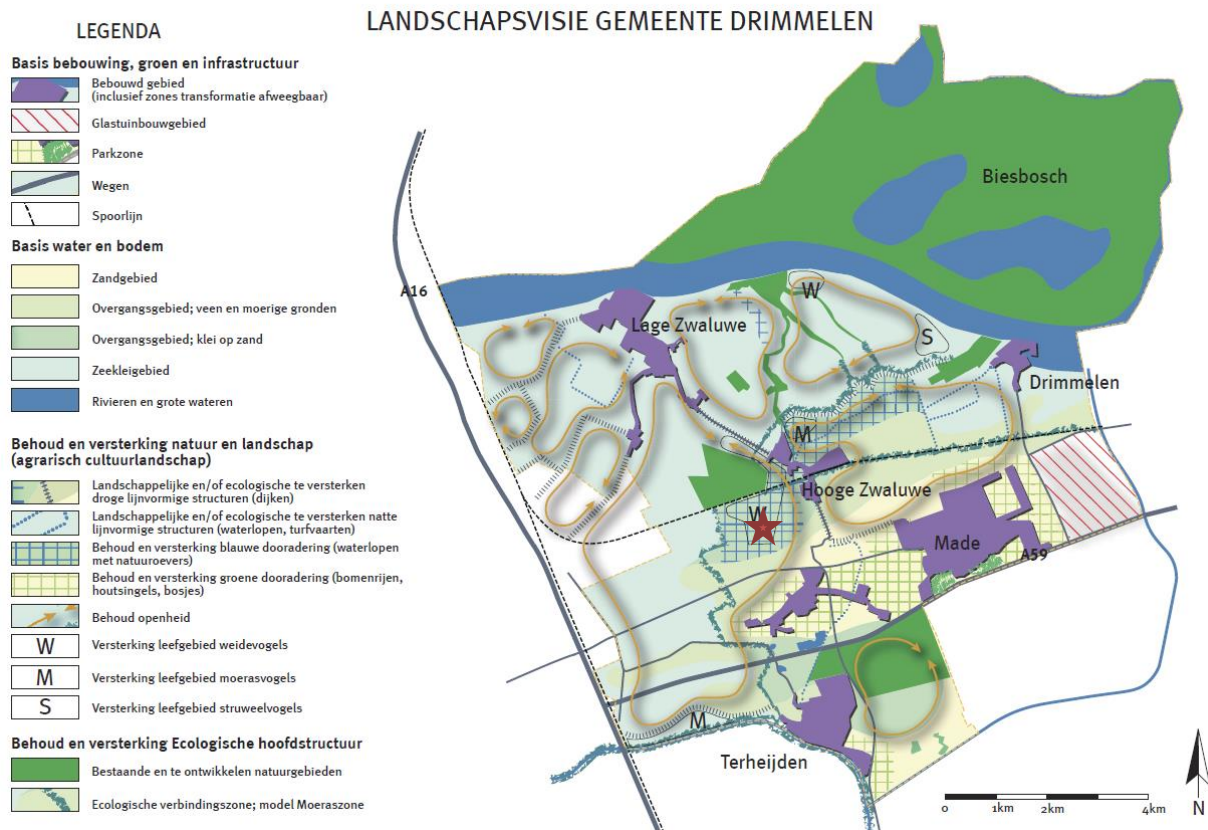
- Vergroten bouwvlak naar 1,5 ha;
- Aanvraag extra ruimte t.b.v. kuilvoeropslag van 0,5 ha;

Voor het voornemen het bouwvlak te vergroten naar 1,5 ha is een tegenprestatie in de vorm van landschappelijke inpassing in categorie 2 noodzakelijk. In de structuurvisie 'Landschappelijke kwaliteit buitengebied' van de gemeente Drimmelen wordt dit als volgt omschreven: *"het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting."*

Daarnaast stelt de gemeente Drimmelen in deze structuurvisie een kwantitatieve norm voor dit soort plannen: *"Bij uitbreiding van een bouwvlak van een intensieve veehouderij dient conform de Verordening ruimte minimaal 10% van het bouwvlak aangewend te worden voor landschappelijke inpassing."* In dit geval heeft dit betrekking op het bouwvlak van 15.000m², wat inhoudt dat de landschappelijke inpassing een minimale oppervlakte van 1.500m² dient te hebben.

Ligging in landschap

Het plangebied, Zonzeelseweg 20 te Hooge Zwaluwe, is gelegen in een zeer open en weids landschap; Zonzeel. In de structuurvisie 'Landschappelijke kwaliteit buitengebied' van de gemeente Drimmelen wordt de locatie gelokaliseerd op de rand van de landschappelijke hoofdstructuur 'Zeekleigebied' met 'overgangsgebied met veen en moerige gronden'.



Ligging plangebied in landschapsvisie gemeente Drimmelen

In de landschapsvisie wordt voor de directe omgeving van het plangebied de volgende uitgangspunten voor behoud en versterking natuur en landschap voorgesteld:

- Behoud openheid
- Behoud en versterking blauwe dooradering (waterlopen met natuuroevers)
- Versterking leefgebied weidevogels
-

Over het Zeekleigebied wordt in de structuurvisie het volgende gezegd:

“Het open zeekleigebied strekt zich uit over het noorden en westen van het buitengebied. Het kenmerkt zich door een schijnbaar willekeurig patroon van aaneen gekoppelde individuele polders. Het gebied heeft hierdoor een dubbel karakter. Enerzijds is er het grootschalige open rationele agrarische landschap met lange en rechte wegen en waterlopen. Anderzijds is er het grillige verloop van dijken en kreken. De individuele polders zijn door de sterke ruimtelijke begrenzing door de dijken - die 2 a 3 meter boven het maaiveld uitsteken - vaak als afzonderlijke eenheden herkenbaar. Door de open agrarische percelen lopen sloten die veelal parallel aan de weg lopen. De zeekleigrond is uitstekende akkerbouwgrond. Deze sector is hier dan ook dominant aanwezig.

Bebouwing concentreert zich in de dorpen en in mindere mate verspreid langs de dijken. Het woonhuis is vaak langs de weg georiënteerd, de vorm van de woningen is zeer divers. De stal of opslagschuur is vaak samen met de woning gerealiseerd langs een centrale oprit, die op de ingang van de schuur uitkomt. De erven worden

vanouds omringd door een windsingel, die op veel locaties nog dominant aanwezig is. Aan de straatzijde worden de percelen vaak aangekleed met sierbeplanting, heesters of gazon.

De oude dijken vormen bijzondere historische elementen. Voorheen waren ze recht, maar door verschillende dijkdoorbraken hebben ze vaak een grillig verloop gekregen. Met name de oude dijken tussen Hoge en Lage Zwaluwe, tussen Lage Zwaluwe en Blauwe Sluis en de Helkantse Dijk zijn van cultuurhistorisch belang. Op een van de oude dijken loopt de goederenspoorlijn (Oosterhout – Rotterdam). Op een aantal dijken is beplanting aanwezig. Met name de eikenbeplanting aan de Helkantse Dijk is waardevol. In het gebied komen verder relictten van oude kreken (Gat van den Ham, Vloedspui) en turfvaarten (Brede vaart, Kerkevaart) voor. Verder zijn de diverse wielen achter de dijken en het oude kerkhofje bij Oud-Drimmelen van cultuurhistorisch belang.

Binnen het open zeeleigebied is een groot contrast aanwezig met enkele natuurgebieden, die met name op de veengronden voorkomen. In deze gebieden is ruimte voor zowel open als gesloten natuur, daarnaast zijn er in de gebieden veel kreken en turfvaarten aanwezig. Met name de gesloten natuur kan zorgen voor een plotselinge massa in een verder open gebied.”

De laatste alinea heeft het meeste betrekking op het plangebied. Het is gelegen op veengrond in een veenontginningslandschap, aan de rand van de Zouten Dijk, die thans rechtgetrokken is. Het plangebied is zeer open en bevat veel sloten en water. Ten noorden van het plangebied is nog nat, open natuurgebied aanwezig; Zonzeel. Het plangebied zelf is gelegen op een zuidelijke uitloper van Zonzeel.



Weids en open veenlandschap van Zonzeel in de directe omgeving van het plangebied (bron: Streetview)

Het gebied Zonzeel betreft een voormalig veengebied op de rand van klei en zand. Het westelijk deel bestaat uit grote bouwlandpercelen en strookvormige natte graslandpercelen en verveningsrelictten in het oostelijk deel. Het veengebied is aan de westzijde radiaal verkaveld, waar tot de overstroming de grenzen van zeven dorpsgebieden in een punt (op de hoogste plek) samen kwamen. Nadat het gebied in 1538 binnen de bedijking kwam te liggen is door systemische ontwatering het veen sterk ingeklonken. In het oostelijk deel liggen restanten van een kleinschalige, oost-west georiënteerde, strookvormige percelering en enkele veenputten, afgewisseld met kleinschalig broekbos en rietvelden. Het kenmerkend inrichtingspatroon is tijdens de ruilverkavelingen nauwelijks gewijzigd.

In de huidige situatie bestaat het gebied uit extensief beheerde graslandpercelen, loofbosjes, moerasjes en een grote en gegraven waterplas. In het gebied broeden en/of foerageren diverse bijzondere vogelsoorten waaronder Bruine Kiekendief, Watersnip, Tureluur, Grutto en Blauwborst.

Landschappelijk inpassing

De structuurvisie geeft voor deze veengebieden een uitgebreide lijst principeoplossingen voor het uitbreiden van agrarische percelen. Deze zijn:

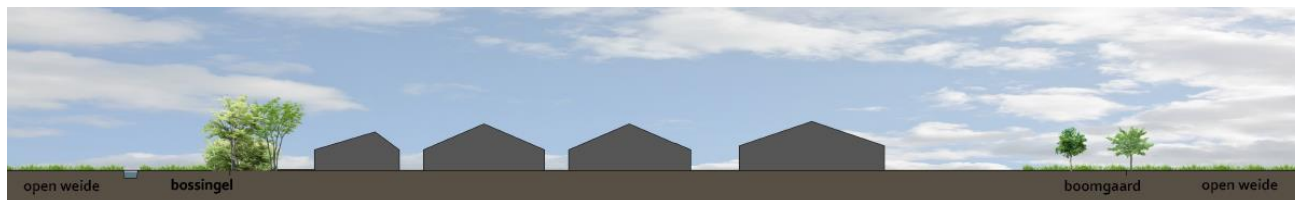
- Het bestaande landschap ter plaatse is uitgangspunt, hetzij open en besloten. Ook moet rekening worden gehouden met bestaande elementen.
- Erfgrenzen worden/blijven volledig ingeplant met een houtsingel, bomenrij of waterloop met natuurlijke oevers. Afhankelijk van de bedrijfsopzet blijft een ondergeschikt deel van een van de erfgronden onbeplant t.b.v. de toegang tot de agrarische percelen;
- Naast functionele verharde delen kunnen direct rond de woning ook blokhagen, grasvlakken en vruchtbomen worden ingezet om het algehele beeld te verzachten. Boomgroepen, of solitaire, aangeplant op strategische plekken verzachten het beeld van bedrijfsgebouwen en silo's op overhoeken;
- Bij de erfbeplanting dient gebruik te worden gemaakt van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten (zie lijst in bijlage 3);
- 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.

Deze principeoplossingen vormen de basis voor het landschappelijke inpassingsplan. Basis hierbij is het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en het inpassen van de (nieuwe) agrarische bebouwing. Aangezien het veenlandschap rondom het plangebied een zeer open en waterrijk karakter met knotwilgen heeft, zal aansluiting gezocht worden bij deze openheid. De bebouwing ligt aan de oost- en noordzijde op gepaste afstand van de omliggende wegen en groenstructuren, waardoor hier ruimte is voor een zachte inpassing. Aan de westzijde is minder ruimte tot de perceelsgrens en weg om tot een zachte inpassing te komen, hier zal een dichtere vorm van inpassing noodzakelijk zijn. De zuidzijde grenst direct aan de Zonzeelseweg, waarbij de woning voor de bedrijfsgebouwen gepositioneerd is.



Plankaart landschappelijke inpassing voor Zonzeelseweg 20 te Hooge Zwaluwe.

De watergang die aan de zuidzijde aanwezig is betreft een zogenaamde A-watergang in beheer bij het Waterschap Brabantse Delta. Aan beide zijden van de watergang dient een strook vrijgehouden te worden als onderhoudspad oftewel schouwpad. Losse bomen zoals voorzien vormen geen probleem. Aan de zijde van het bedrijf is dit mogelijk door de aanplant van bomen zonder ondergroei. Aan andere zijde ligt de openbare weg (Zonzeelseweg) en deze biedt toegang tot de watergang.



Doorsnede west-oost van het plangebied

Aan de noordzijde van het plangebied is al een sloot aanwezig met enkele knotwilgen. Door het uitbreiden van deze rij knotwilgen blijft het landschappelijke beeld gehandhaafd en wordt de achterzijde van het erf, met stal en kuilvoeropslag, op gepaste wijze landschappelijk ingepast. De open rij behoudt de mogelijkheid om het achtergelegen perceel te bereiken met agrarische machines en vee.



Bestaande knotwilgen langs sloot in plangebied, referentie voor noordelijke inpassing (bron: Streetview)

Aan de westzijde wordt parallel aan de sloot en bestaande bebouwing en toekomstige opslagloods een houtsingel ingeplant. Deze houtsingel wordt vormgegeven als bossingel met soorten uit broekbossen. Deze struwelen bieden voedsel en onderdak voor vele insecten en dieren, zoals de blauwborst. Enkele kenmerkende soorten voor elzenbroekbossen vormen de basis voor deze houtsingel, zoals de zwarte els, grauwe wilg, wilde lijsterbes en sporkehout. De bossingel wordt aangeplant in een driehoeksverband met 1,25m plantafstand in groepen van 3-5 stuks. De exacte verdeling van soorten die toegepast worden zijn:

30%	<i>Alnus glutinosa</i> (zwarte els)
20%	<i>Salix caprea</i> (boswilg)
10%	<i>Salix viminalis</i> (katwilg)
5%	<i>Salix cinerea</i> (grauwe wilg)
5%	<i>Sorbus aucuparia</i> (wilde lijsterbes)
20%	<i>Rhamnus frangula</i> (sporkehout)
10%	<i>Rhamnus cathartica</i> (wegedoorn)

De watergang die hier ligt is een zogenaamde A-watergang in beheer bij het Waterschap Brabantse Delta. Aan beide zijden van de watergang dient een strook vrijgehouden te worden als onderhoudspad oftewel schouwpad. Losse bomen zoals voorzien vormen geen probleem.



Referentiebeeld houtsingel/bossingel langs sloot met elzen (bron: streetview)

Aan de oostzijde wordt de nieuwe loods en kuilvoeropslag landschappelijk ingepast met een boomgaard met inheemse vruchtbomen. Deze zijn direct achter de woning gelegen en sluiten landschappelijk aan bij de vruchtbomen die reeds in een eerdere landschappelijke inpassing aan de zuidzijde zijn voorzien. Daarnaast is de kuilvoeropslag door middel van een grondwal voor het grootste deel aan het zicht onttrokken. De boomgaard verzacht het zicht op de loods, privétuin en kuilvoeropslag, maar laat ook ruimte over voor het rundvee om naar de aanliggende weilanden te lopen en te grazen onder de bomen. Daarbij bieden de bomen schaduw voor de runderen op warme dagen. Door de ruime afstand tot de Zoutendijk (ca. 150m) en de verspringing in het plantverband vormt de boomgaard een zachte maar doeltreffende inpassing, waarbij het waardevolle open zicht vanaf de Zoutendijk onaangetast blijft. De boomsoorten die in de boomgaard gebruikt worden zijn *Pyrus communis* 'conference' (peer), *Pyrus communis* 'doyenne du comice' (peer) en *Malus domestica* var. (appel).

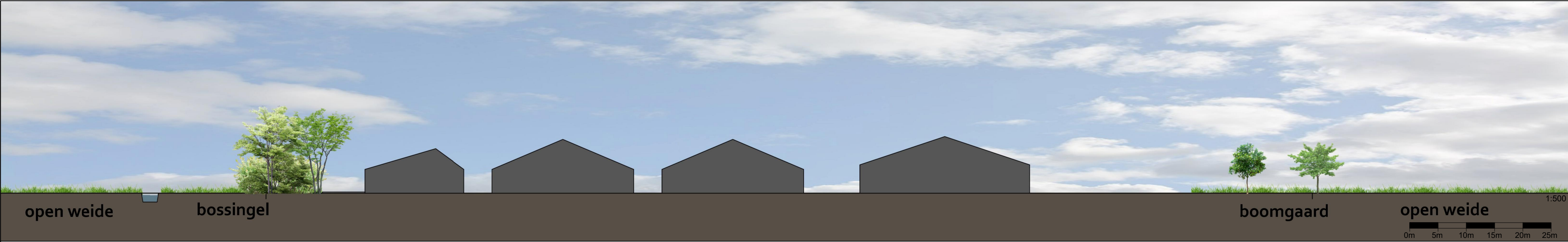


Referentiebeeld boomgaard met fruitbomen en grazende runderen (bron: maaswaalweb)

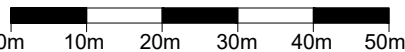
Aan de zuidzijde van het perceel, direct grenzend aan de Zonzeelseweg, is al een landschappelijke inpassing voorzien in 2004. Deze is inmiddels (grotendeels) gerealiseerd, waarbij de laatste ontbrekende fruitbomen nog aangeplant dienen te worden. Deze inpassing is afdoende voor de bestaande en nieuwe bebouwing en biedt daarnaast ook geen ruimte of aanleiding meer om deze verder uit te breiden. Rondom de woning is nog ruimte voor een eventuele siertuin, deze wordt niet gewaarborgd in dit landschappelijke inpassingsplan.



Aan de zuidzijde is reeds een deel landschappelijke inpassing aanwezig van het plan van 2004 (bron: streetview)



-  Nieuwe landschapsboom:
Sa: Salix alba (schietwilg) in knotvorm
Md: Malus domestica (appel), hoogstam
Pc: Pyrus communis 'conference' (peer), hoogstam
Pd: Pyrus communis 'doyenne du comice' (peer), hoogstam
-  Bestaande boom (knotwilg of fruitboom) te behouden
-  Bossingel L1B met elzenbroekvegetatie
Aangeplant in driehoeksverband met plantafstand 1,25m in groepen van 3-5 stuks - ca. 1625m²
soorten: Alnus glutinosa (zwarte els) 30%, Salix caprea (boswilg) 20%, Rhamnus frangula (sporkehout) 20%, Salix cinerea (grauwe wilg) 5%, Salix viminalis (katwilg) 10%, Rhamnus cathartica (wegedoom) 10% en Sorbus aucuparia (wilde lijsterbes) 5%
-  Bestaande sloot / poel (water) te behouden
-  Bloemrijk grasland - WV Weidevogelgeluk (Cruydt-Hoeck)
Bloemenweidemengsel voor boerenlandvogels
Middelhoog grasmengsel ook geschikt voor begrazing
-  Pad (halfverharding)
-  Plangebied landschappelijk inpassing

Compositie 5 stedenbouw bv	Compositie 5 stedenbouw bv Boschstraat 35 4811 GB Breda telefoon 076-5225262 e-mail info@c5s.nl website www.c5s.nl	Zonzeelseweg 20 te Hooge Zwaluwe
	 Schaal : 1:1000 Papierformaat: A2	Landschappelijk inpassingsplan
		Opdrachtgever : A&M Rasenberg V.O.F. Projectnummer : 171643 Gemeente : Drimmelen Id./nr. : 171643/15 Getekend : 02-06-2020 Status : ontwerp

Bomenlaag (hoogstam)

<i>Plantverband</i>	<i>wilgen in rij, fruitbomen in driehoeksverband</i>				
	kwaliteit	maat		uitgroei	aant
Malus domestica	drdkl, 3xv	14-16 ho	250/450 cm	tot 8 m	8
Pyrus communis 'conference'	drdkl, 3xv	16-18 ho	250/450 cm	tot 8 m	3
Pyrus communis 'doyenne du comice'	drdkl, 3xv	16-18 ho	250/450 cm	tot 8 m	3
Salix alba (knotvorm)	drdkl, 3xv	16-18 ho	200/300 cm	tot 5 m	14
					28

Bossingel L1B met elzenbroekvegetatie

<i>Plantverband</i>	<i>Driehoeksverband 1,25 m x 1,25 m</i>			1040	1625m ²	
	kwaliteit	maat		uitgroei		aant
Alnus glutinosa	blw 1+1	80/120 cm	3/5 tak	12 - 18 m	30%	312
Rhamnus cathartica	blw 1+1	60/90 cm	3/5 tak	5 - 6 m	10%	104
Rhamnus frangula	blw 1+1	60/90 cm	3/5 tak	4 - 5 m	20%	208
Salix caprea	blw 1+1	80/120 cm	3/5 tak	8 - 10 m	20%	208
Salix cinerea	blw 1+1	80/120 cm	3/5 tak	3 - 5 m	5%	52
Salix viminalis	blw 1+1	80/120 cm	3/5 tak	5 - 8 m	10%	104
Sorbus aucuparia	blw 1+1	60/90 cm	3/5 tak	10 - 15m	5%	52
						1.040