

Notitie Landschappelijke inpassing Onderstraat 29a Hooge Zwaluwe

Datum: 16 januari 2015

Gewijzigd: 3 februari 2015

Auteur: Ir. C.C.F. Mureau

Inleiding

Deze notitie is opgesteld ten behoeve van het initiatief van familie Dudok. In het kader van reguliere bedrijfsontwikkeling wensen zij aan de Onderstraat 29a te Hooge Zwaluwe een nieuwe paardenstal met binnenrijhal te realiseren. Hiertoe dient de agrarische bestemming gewijzigd te worden in een agrarisch-verwante bedrijfsbestemming en het bouwvlak vergroot te worden tot 1.00 ha. Deze notitie beschrijft de zorgvuldige landschappelijke inpassing, die op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid gerealiseerd dient te worden.

Beleid

Op 13 maart 2014 heeft de gemeenteraad van Drimmelen de Structuurvisie 'Landschappelijke kwaliteit buitengebied' vastgesteld. De mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied worden ingedeeld in categorie 1, 2 of 3. Het wijzigen van de vigerende agrarische bestemming naar een agrarisch verwante bedrijfsbestemming in combinatie met een vergroting van het bouwvlak, is een ontwikkeling die wordt geschaard onder categorie 3. Ontwikkelingen in categorie 3 betreffen ruimtelijke ontwikkelingen die een grote invloed kunnen hebben op het landschap en waarbij sprake is van een significante verruiming van de bouw mogelijkheden.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen categorie 3 wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. De exacte omvang van deze noodzakelijke kwaliteitsbijdrage wordt per ontwikkeling berekend. Voor ieder type ruimtelijke ontwikkeling is een minimale basisinspanning vereist, die moet worden omgezet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Om te komen tot een voor iedereen gelijke berekening tot kwaliteitsverbetering, is in het Regionaal Ruimtelijk overleg afgesproken dat bij uitbreiding van de bestemming 20% van de waardevermeerdering van de grond moet worden ingezet voor verbetering van het landschap.

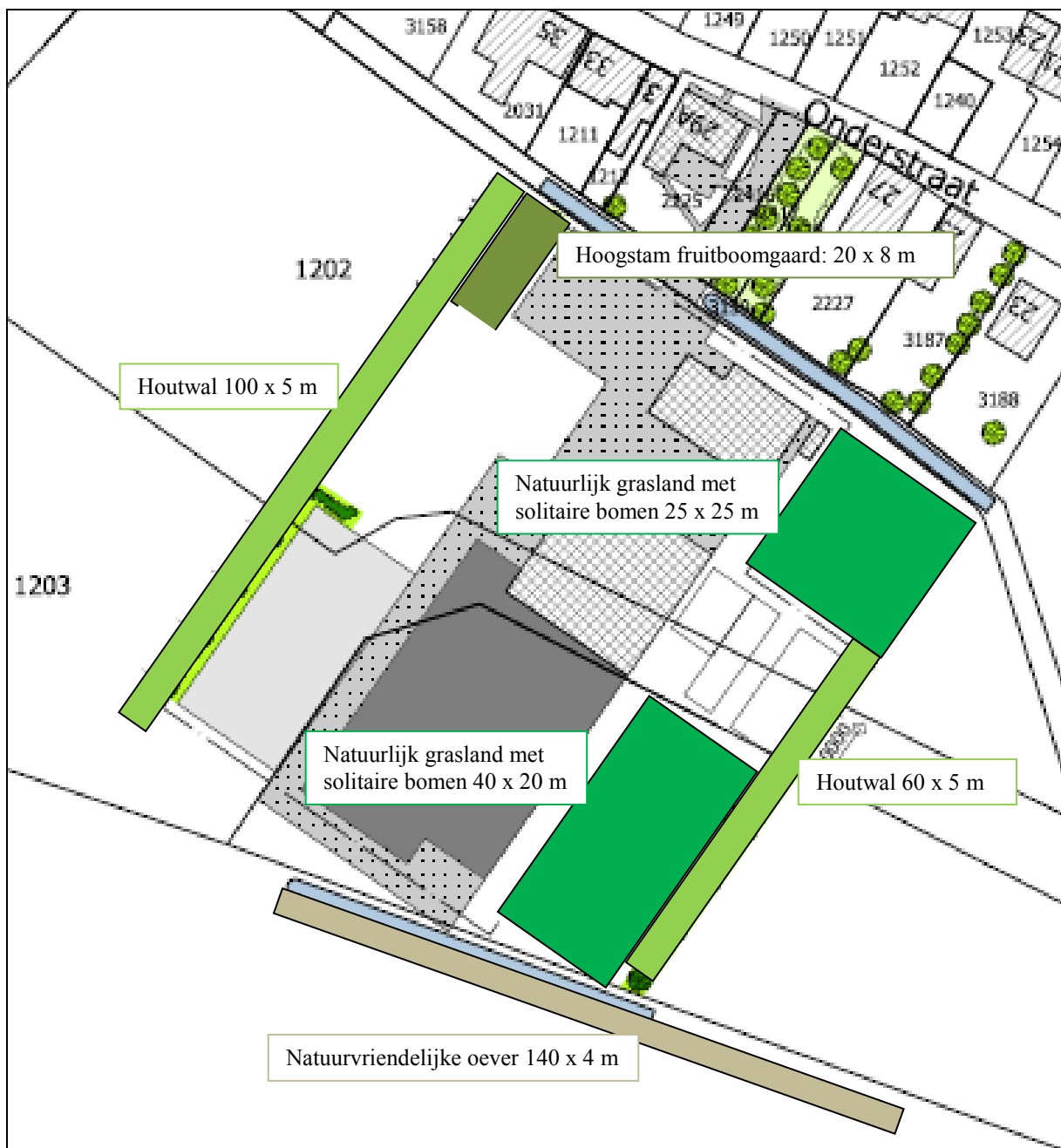
Voor het bepalen van de exacte omvang van de waardevermeerdering van de ruimtelijke ontwikkeling is in regioverband afgesproken om forfaitaire bedragen te hanteren. De gemeente Drimmelen heeft voor haar grondgebied voor categorie 3 ontwikkelingen eigen gemeentelijke richtbedragen bepaald, die als leidraad dienen voor de berekening van de waardevermeerdering.

Het gemeentelijk beleid vormt een uitwerking van het provinciaal beleid, zoals dat is opgenomen in de Verordening ruimte 2014. Door het toepassen van het gemeentelijk beleid, wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het provinciaal beleid.

Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt bij het opstellen van de zorgvuldige landschappelijke is een goede visueel-ruimtelijke inpassing van het erf. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de bebouwing

van de kern Hooge Zwaluwe. Door het aanplanten van een hoogstam fruitboomgaard en het aanleggen van natuurlijk grasland met solitaire bomen, wordt de bestaande bedrijfsbebouwing in het groen gezet, zonder een ondoordringbare barrière op te werpen tussen het dorp en de bebouwing. De bestaande relatie tussen het dorp en het bedrijf wordt gehandhaafd en door de landschappelijke inpassing versterkt. De nieuwe en bestaande bebouwing wordt aan de west- en oostzijde van het plangebied grotendeels aan het zicht onttrokken door het aanleggen van een robuuste houtwal. De houtwal zorgt voor een groene omkadering van het bedrijf. Aan de zuidzijde wordt door middel van natuurlijk grasland met solitaire bomen en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers met flauw talud een natuurlijke overgang gecreëerd naar het open polderlandschap. Afbeelding 1 geeft een schematische weergave van de landschappelijke inpassing.



Afbeelding 1: Schematische weergave landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing binnen het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 660 m² en bestaat uit een houtwal en hoogstam fruitboomgaard. De landschappelijke inpassing buiten het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 2.285 m² en bestaat uit een houtwal, natuurlijk grasland met solitaire bomen en een natuurvriendelijke oever aan de bestaande watergang. Tabel 1 geeft een overzicht van de landschappelijke inpassing. Het eindbeeld dat met de inrichting en het beheer van de verschillende elementen wordt nagestreefd, is opgenomen in bijlage 1.

Tabel 1 Overzicht landschappelijke inpassing

Element	Afmetingen (m)	Oppervlakte (m ²)
Houtwal	100 x 5	500
Fruitboomgaard	20 x 8	160
Totaal binnen bestemmingsvlak		660
Houtwal	60 x 5	300
Natuurvriendelijke oever	140 x 4	560
Natuurlijk grasland met solitaire bomen	40 x 20 en 25 x 25	1.425
Totaal buiten bestemmingsvlak		2.285
Totaal landschappelijke inpassing		2.945

De landschappelijke inpassing draagt bij aan een aantrekkelijk landschap en biedt winst voor de natuur. De beplanting biedt een voortplantingsplaats, foerageergebied, schuilgelegenheid en overwinteringsplek voor vogels, zoogdieren, amfibieën en insecten. De opgaande beplanting biedt beschutting tegen wind, regen en zon en vormt een foerageergebied voor vleermuizen.

Berekening kwaliteitsverbetering

Voor de voorgenomen ontwikkeling en bijbehorende landschappelijke inpassing is een economische berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Deze berekening is in bijlage 2 weergegeven. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat de waardevermeerdering ten gevolge van het initiatief € 266.500 bedraagt. Hieruit volgt een investering op basis van redelijkheid (20%) van € 53.300. De totale investeringskosten ten behoeve van kwaliteitsverbetering bedragen € 71.407. De investeringskosten bestaan uit waardedaling ondergrond en aanleg en onderhoud. Er is sprake van extra kwaliteitswinst, met een berekende waarde van € 18.107.

Waarborgen landschappelijke inpassing

Door middel van een anterieure overeenkomst tussen familie Dudok en gemeente Drimmelen wordt de realisatie van de zorgvuldige landschappelijke inpassing financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd. De landschappelijke inpassing wordt bovendien vastgelegd op de verbeelding en in de planregels.

Bijlage 1: Inrichting en beheer

Houtwal

Eindbeeld

De houtwal bestaat uit overwegend struiken en enkele doorgeschoten bomen. De breedte bedraagt 5 meter en de hoogte varieert van 2 tot 5 meter. De volgende soorten worden aangeplant: meidoorn (20%), sleedoorn (20%), beuk (10%), wilde liguster (10%), hulst (10%), hondsroos (10%), vlier (10%) en krent (10%). Door de variatie aan soorten ontstaat een ondoordringbaar struweel dat jaarlijks rijk bloeit. De houtwal biedt voedsel en een nest- en schuilgelegenheid voor vogels. De houtwal levert in de zomer een hoog voedselaanbod aan insecten en vormt voor vleermuizen een foerageergebied.

Aanleg en aanplant

- Spitten plantstrook
- Aanplant dubbele rij in driehoekverband, afstand in rij en tussen rijen 1 meter
- Aanplant in minimale maat 60-80 cm

Beheer

- In jaar van aanplant indien nodig water geven
- Inboet 10%
- Maximaal 1 keer per jaar zijkanten snoeien
- Om de 2 tot 3 jaar stevig snoeien
- Eenmaal per 10-15 jaar gefaseerd afzetten beplanting

Hoogstam fruitboomgaard

Eindbeeld

Kleine fruitboomgaard met 8 hoogstam fruitbomen, zoals deze vroeger ook voorkwamen op erven. Bij voorkeur oude appel- en perenrassen, nader te bepalen door initiatiefnemer.

Aanleg en aanplant

- Planten in gras met 2 boompalen, boomband en boombeschermer.
- Plantafstand minimaal 7 meter, rekening houden met de toekomstige kroonprojectie.

Beheer

- In jaar van aanplant indien nodig water geven
- Om de 2 jaren lichte vormsnoei
- Later om de 5 jaar snoei ten behoeve van vorming gesteltakken

Natuurvriendelijke oever

Eindbeeld

Flauw talud, variërend van 15 tot 30 cm onder het maaiveld met een breedte van 4 meter aan bestaande watergang, begroeid met ruig kruidenrijk grasland. De oevers leveren in het voorjaar broed- en schuilgelegenheid, in de zomer een hoog voedselaanbod aan insecten en in de winter aan zaden en voldoende dekking. In tijden van extreme neerslag worden de oevers tijdelijk gevuld met water. De oevers worden door zoogdieren en vogels gebruikt als dekking en foerageergebied en de aanwezige grassen zijn belangrijke waardplanten voor vlinders en sprinkhanen.

Aanleg en aanplant

- Verwijderen van bestaande begroeiing en ontgraven bouwvoor tot flauw talud
- Vrijgekomen grond op het aanliggende landbouwperceel verwerken
- Voorbereiden zaaibed door frezen toplaag (5-10 cm)
- Eenmalige inzaai met graskruidenmengsel (25 kg/ha)

Beheer

- Na inzaai nagaan of zaadmengsel goed opkomt
- Onkruid pleksgewijs bestrijden
- Eerste jaren 2 keer per jaar maaien en afvoeren
- Als de vegetatie dunner wordt is 1 keer per jaar maaien en afvoeren voldoende
- Extensief naweiden met schapen is mogelijk

Natuurlijk grasland met solitaire bomen

Eindbeeld

Grasland met een variatie aan gebiedseigen kruiden en bloemen met enkele solitaire elzen en essen. Het grasland levert in de zomer een hoog voedselaanbod aan insecten en in de winter aan zaden en voldoende dekking. Het grasland wordt door zoogdieren en vogels gebruikt als foerageergebied en de aanwezige grassen zijn belangrijke waardplanten voor vlinders en sprinkhanen. De solitaire elzen en essen kunnen uitgroeien tot volwaardige bomen en bieden vogels een nest- en schuilgelegenheid.

Aanleg en aanplant

- Verwijderen bestaande begroeiing
- Voorbereiden zaaibed door frezen toplaag (5-10 cm)
- Eenmalige inzaai met graskruidenmengsel (25 kg/ha)
- Elzen en essen planten in gras met 2 boompalen, boomband en boombeschermer
- Plantafstand minimaal 12 meter, rekening houden met toekomstige kroonprojectie

Beheer

- Na inzaai nagaan of zaadmengsel goed opkomt
- Onkruid pleksgewijs bestrijden
- Eerste jaren 2 keer per jaar maaien en afvoeren
- Als de vegetatie dunner wordt is 1 keer per jaar maaien en afvoeren voldoende
- Extensief naweiden met schapen is mogelijk
- Elzen en essen indien nodig in jaar van aanplant water geven
- Elzen en essen om de 2 jaren vormsnoei