

Buro Maerlant
Landschap, Ecologie & Ruimtelijke Ordening



BM-RAPPORT 2014

Zeeland De Heische Tip

Landschappelijk inpassingsplan inclusief inrichtingstekening met
beplantingsplan

DEFINITIEF versie 03

J. van Suijlekom & T. van de Camp (Wintraecken advies), 10 november
2014

Inhoud

	Blz	
1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Methode	3
1.3	Beschrijving van het plangebied	4
2	Beleids- en toetsingskader	5
2.1	Ruimtelijk kader	6
2.2	Provinciaal beleidskader	13
2.3	Landschap	22
3	Landschappelijk inpassingsplan	26
3.1	Algemeen	26
3.2	Toelichting op het inpassingsplan	26
3.3	Onderbouwing kwaliteitsverbetering	33
	Verkleinde weergave inpassingsplan	38
	BIJLAGE (SEPARAAT) INPASSINGSPLAN	

Impressie van het
plangebied. Foto: Buro
Maerlant
21-01-2014.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

In samenwerking met Van Nuland & Partners is onderhavig landschappelijk inpassingsplan ("landschapsversterkingsplan") voor het plangebied Zeeland De Heische Tip in de gemeente Landerd opgesteld.

1.2 Methode en leeswijzer

In het landschapsversterkingsplan is aan de hand van de regionale ligging en de historische en actuele landschappelijke context een plan opgesteld om te komen tot een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering. Hieronder worden beknopt de uitgangspunten weergegeven. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uitgewerkt en nader ingegaan op welke wijze het plan aansluit op het provinciale beleid en wordt dit per aspect / artikel concreet aangegeven. In 2.3 worden de kenmerken van het plangebied uitgewerkt. In hoofdstuk 3 is de inrichtingstekening en het beplantingsplan opgenomen.

Uitgangspunten / bronnen, onder meer:

- » Terreinbezoek d.d. 21 januari 2014;
- » Topografische Militaire Kaart (TMK) uit circa 1850 en de Bonnekaart uit circa 1900;
- » Actuele luchtfoto's op Google Earth;
- » Inrichtingsplan van De Heische Tip, Projectbureau Orbis;
- » Het landschap van allure (De Maashorst);
- » Ontwikkelingsvisie Recreatieterreinen;
- » Landschapbeleidsplan Landerd 2013;
- » Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant;
- » Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

In het plan zijn daarnaast de volgende aspecten meegewogen:

- » Beoogde doelen en ingrepen van de initiatiefnemer;
- » Een analyse van het huidige plangebied gericht op actuele ecologische en landschappelijke waarden (wat is nu aanwezig?);
- » Een nadere analyse van aanwezige historische, actuele en potentiële landschappelijke waarden in het plangebied en de nabije omgeving. Deze analyse is op landschapsecologische leest geschoeid, waarbij onder meer is gekeken naar voormalig landgebruik, nutriëntenhuishouding, waterhuishouding, ruimtelijke relatie met nabijgelegen natuurgebieden, en dergelijke.

1.3 Beschrijving van het plangebied

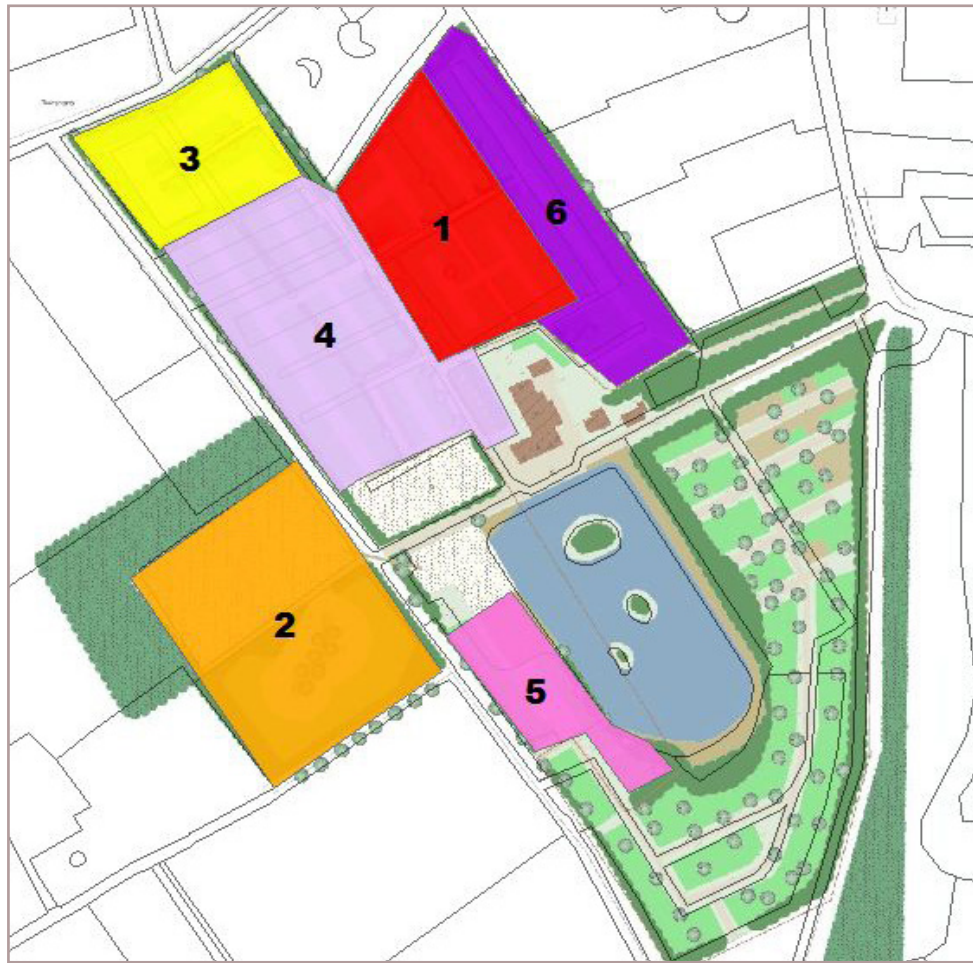
Algemeen

Camping-zaal-terras De Heische Tip is gelegen aan het Straatsven in het buitengebied van Zeeland in de gemeente Landerd (figuur 1). De Camping heeft zowel vaste standplaatsen als toeristische plaatsen en chalets. Daarnaast biedt het restaurant met terras en de zwembijver faciliteiten aan dagrecreanten. Tevens is er een informatiecentrum over het nabijgelegen natuurgebied De Maashorst gevestigd. Zowel de camping zelf als de omgeving heeft een



Figuur 1
Globale begrenzing van het plangebied (rood) op een luchtfoto van Bing Maps.

groene uitstraling. De opzet van het terrein is gedeeltelijk aan vernieuwing toe. Enerzijds om te kunnen blijven inspelen op de veranderende wensen van de consument, anderzijds om aan de eisen inzake brandveiligheid te kunnen voldoen. De afstand tussen bebouwing / objecten is beoordeeld als niet brandveilig. Het is derhave noodzakelijk een herindeling van het terrein te maken en standplaatsen ruimer op te zetten. In zes fasen wordt het terrein heringericht (figuur 2). Naast herinrichting worden twee percelen ten westen van de camping gebruikt voor uitbreiding van de camping met een twintigtal luxe ruime standplaatsen en een sportveld. De fasen zullen vrij ruim verspreid worden over de tijd. Onderhavig beplantingsplan en inrichtingsplan benadert de camping in zijn geheel. De realisatietermijn van delen op de camping zelf zijn afhankelijk van het moment waarop een fase wordt uitgevoerd. Randen en delen buiten de standplaatsen kunnen eerder gerealiseerd worden.



Figuur 2
Faseringen 1
t/m 6 herin-
richting De
Heische Tip
(indicatief).

2 Beleids- en toetsingskader

2.1 Ruimtelijk kader

Bestemmingsplan Buitengebied (2013)

Op onderhavig projectgebied vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Landerd. Onderstaand (figuur 3) is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied” uit 2012 van de gemeente Landerd opgenomen.



Figuur 3
Uitsnede
plankaart be-
stemmingsplan
“Buitengebied”
- 2012”.

De voor ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- » verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- » horeca;
- » huisvesting van tijdelijke werknemers;
- » aardkundige waarden;
- » ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone - aanlegvergunning natuur’ behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden ter bescherming van de EHS;
- » water en waterhuishoudkundige doeleinden;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

De gronden met de functieaanduiding ‘Specifieke vorm van recreatie – 9’ zijn bestemd voor camping met fietsenverhuur, midgetgolf en zwemplas.

Op het gebied aangeduid als ‘Aanlegvergunning natuur’ zijn omgevingsvergunningplichtige

werken en werkzaamheden van toepassing. Een specifieke opsomming van werken en werkzaamheden is terug te vinden in de regels het vigerende bestemmingsplan.

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- » bosbouw en houtproductie;
- » behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
- » behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
- » behoud en bescherming van de aardkundige waarden;
- » behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- » behoud, herstel en ontwikkeling van historisch geografisch waardevolle gebieden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning historisch geografisch waardevol';
- » instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones en EHS, niet onmogelijk te maken, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied natuurontwikkeling';
- » water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- » extensief recreatief medegebruik;

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals (on)verharde paden en overeenkomstig de opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden geldt dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 3', een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

De voor 'Agrarisch met waarden – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- » de bestemming strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden, te weten de groenblauwe mantel;
- » agrarisch gebruik;
- » nevenactiviteiten (voor zover in 5.1.2 of via omgevingsvergunning voor het afwijken van bouw- of gebruiksregels is toegestaan);
- » behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- » instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones en EHS, niet onmogelijk te maken, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied natuurontwikkeling';
- » instandhouding van waarden ten behoeve van verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning zoekgebied watersystemen';
- » behoud en herstel van aardkundige waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning aardkundig waardevol';
- » behoud, herstel en ontwikkeling van historisch geografisch waardevolle gebieden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning historisch geografisch

waardevol’;

- » ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ het behoud, beheer en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- » water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- » extensief recreatief medegebruik;
- » doeleinden van openbaar nut;
- » erfbeplanting;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder sloten, en overeenkomstig de in 5.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

Ter plaatse van de aanduiding ‘reconstructiewetzone - extensiveringsgebied’ mag de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een intensieve veehouderij, ter plaatse van de aanduiding ‘intensieve veehouderij’, niet meer bedragen dan de bebouwde oppervlakte die aanwezig of in uitvoering was dan wel gebouwd mag worden krachtens een verleende wettelijke vergunning gebaseerd op een volledige en ontvankelijke bouwaanvraag in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan op de peildatum 1 oktober 2010.

Voor gronden gelegen binnen de aanduiding ‘omgevingsvergunning groenblauwe mantel’ geldt vanuit de Verordening ruimte dat binnen de groenblauwe mantel sprake moet zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden.

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden

Landschapsbeleidsplan Landerd en Landschap van Allure

In 2013 is door de gemeente Landerd het Landschapsbeleidsplan opgesteld. De doelen van dit beleidsplan zijn:

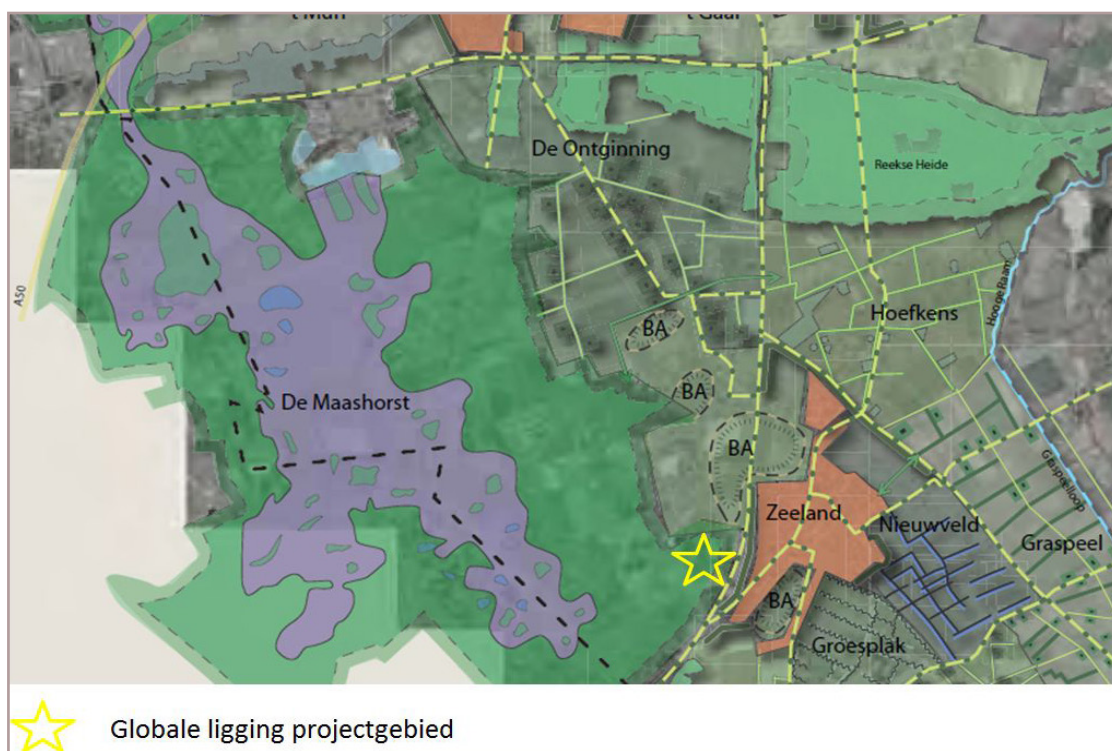
- » Realiseren van een groene dooradering en groene randen van de dorpen waardoor de dorpen nadrukkelijk onderdeel van het landschap zijn;
- » Versterken van de diversiteit en daarmee identiteit van het landschap;
- » Stimuleren van en richting geven aan particuliere landschapsverbetering. Inhoud geven aan het begrip landschapskwaliteit;
- » Versterken en onder aandacht brengen van de bijzondere gebieden;
- » Projecten benoemen waarmee de gemeente haar landschap verbeterd;
- » Verzamelen van alle projecten die in verschillende plannen voor het buitengebied zijn benoemd;
- » Ondersteuning van keuzes in de nieuwe structuurvisie.

Conform het Landschapsbeleidsplan is onderhavig projectgebied gelegen aan de rand van deelgebied (natuurgebied) De Maashorst (figuur 4 op de volgende pagina). De Maashorst wordt in het Landschapsbeleidsplan getypeerd als ‘zeer kwetsbaar’ gebied.

Per deelgebied heeft de gemeente zogenaamde ‘recepten’ ontwikkeld. Deze recepten laten zien hoe in het deelgebied de groene compensatie moet worden ingevuld. De hoogte van de

compensatie wordt bepaald in de structuurvisie.

Figuur 4
Het plangebied op de themakaart natuur en landschap. Donkergroen = groenblauwe mantel, groen = EHS.



Navolgende teksten zijn overgenomen uit het landschapsbeleidsplan en hebben rechtsreeks betrekking op deelgebied De Maashorst.

ECOLOGISCHE ONTWIKKELING

Omvormen tot begeleid natuurlijke eenheid op zandgronden.
EVZ Maashorst – Herperduin, momenteel in voorbereiding.
EVZ Maashorst – Reekse Heide afronden.
Leefgebied voor bos en struweelsoorten (vogels, insecten, knaagdieren).
Fouragegebied voor bosdieren.

RECEPT

Primaire landschapsversterking in dit gebied middels de aanleg van de projecten genoemd in het Natuurplan De Maashorst (o.a. ontwikkelen heide en schraal grasland in middengebied Maashorst).
Aanvullende landschapsversterking middels de volgende landschapselementen:
- Ontwikkelen mantel- en zoomvegetatie, ca. 25 meter breed.
- Fouragegebied bosdieren (te zien als zoom), minimaal oppervlak 500 m²

IDENTITEIT

Provinciaal landschap De Maashorst is met zijn bos en heideterreinen het grootste aaneengesloten natuurgebied van Brabant. In het hart is binnen de als EHS aangewezen gronden nog een landbouwenclave aanwezig.

LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING

Ontwikkelen tot robuuste natuurkern bestaande uit een centrale open ruimte met natuurlijk bos daaromheen waarin natuurlijke processen, zoals een natuurlijk watersysteem, alle ruimte hebben. Ontwikkelen van een levendige schil om de natuurkern heen, waarin wonen, werken, landbouw en recreatie samengaan. De gronden in open middengedeelte (in de tijd) verwerven en omvormen tot heide / bosgebied (volgens natuurplan De Maashorst). Randen van het bosgebied omvormen tot mantel- en zoomvegetatie.

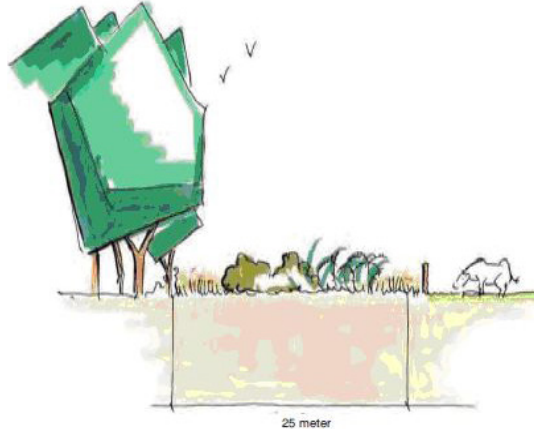
LANDSCHAPSELEMENTEN

Mantel- en zoomvegetatie

Sortiment: Kappen randen bosgebied en spontaan ontwikkelen tot extensief bloemrijk grasland met ruigte (mantel- en zoomvegetatie).

Maat: Breedte van de rand is ca. 25 meter.

Beheer: Gefaseerd (ca. 40% elk jaar laten staan) 1 keer per jaar maaien en afvoeren, niet bemesten.



Fouragegebied bosdieren

Sortiment: Agrarische gronden / weiden spontaan ontwikkelen tot extensief bloemrijk grasland met ruigte (mantel- en zoomvegetatie). Eventueel middels het kappen van enkele stukjes bos.

Maat: Breedte van de akker is ca. 25 meter.

Beheer: Gefaseerd (ca. 40% elk jaar laten staan) 1 keer per jaar maaien en afvoeren, niet bemesten.



Landschap Van Allure

Tot slot is de gemeente samen met de overige Maashorstgemeenten, bezig met het opstellen van een uitwerking van de provinciale opgave met betrekking tot De Maashorst, "Het landschap van Allure" geheten en richt zich de komende tijd vooral op:

- » Het maken van een strategisch plan voor de natuur in het middengebied;
- » Het maken van robuuste dreven;
- » Het actief benaderen van de boeren in het gebied ten behoeve van omvorming;
- » De natuur van De Maashorst actief dichter richting de dorpen halen.

De gemeente Landerd heeft in het kader van Het landschap Van Allure een visie op laten stellen waarbij De Heische Tip nadrukkelijk is meegenomen. Dit is ook een logische stap van uit de gedachte van het LVA. In een gezamenlijk overleg met de gemeente Landerd en het projectteam is voor de Heische tip gekozen voor een combinatie van onderstaande varianten (figuur 5 op de volgende pagina).

Voor de inpassing van De Heische Tip, is afbesproken de inrichting af te stemmen op Het Landschap van Allureplan, waarbij de gemeente zorg draagt voor de realisatie van elementen buiten de camping zelf.

De volgende uitgangspunten zijn belangrijk (zie ook 3.3):

- » Voortzetting / realisatie van de allée ter hoogte van het Straatsven;
- » Gebruik van fruitbomen en / of andere vruchtdragende elementen ("plukfruit");
- » Behoud van een open relatie tussen het te realiseren sportveld en de camping;
- » Robuuste inpassing van de randen van De Heische Tip.

Figuur 5
Visie van de gemeente landerd (varianten 1 en 2) op de plaats van De Heische Tip binnen Het Landschap van Allure,



Kwaliteitsverbetering landschap

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) d.d. 10 januari 2013 zijn afspraken gemaakt over de 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De zorg voor de kwaliteit van het landschap wordt door de deelnemende gemeenten breed gedragen en zij willen actief invulling geven aan de zorgplicht.

Volgens de RRO-afspraken zijn de ontwikkelingen in te schalen naar de ruimtelijke impact die ze hebben: 1. geen of verwaarloosbaar, 2. beperkt en 3. aanzienlijk. De vereiste kwaliteitsverbetering wordt vervolgens gerelateerd aan de mate van de impact.

Er worden dus "passende" maatregelen geëist (zie ook 3.3).

Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling

De belangrijkste doelstelling voor 'buitengebied in ontwikkeling' is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk neven-doel. De methode om deze verbeteringen te bereiken is het, onder voorwaarden, toestaan van nieuwe economische dragers, hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van zogenaamde BIO-woningen. Uit de structuurvisie dient dus telkens te blijken hoe de ruimtelijke kwaliteit verbetert bij nieuwe ontwikkelingen.

De provincie wil met name in gebieden die al enigszins versteend zijn nieuwe economische activiteiten toestaan indien dit bijdraagt aan de leidende principes van de Interimstructuurvisie en Paraplunota en leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Het begrip "Bebouwingsconcentratie" vormt een verzamelbegrip waaronder linten, bebouwingsclusters en kernrandzones die in het landelijke gebied zijn gelegen. Onderhavig projectgebied behoort niet tot een van de bebouwingsconcentraties.

Voor de nieuwe activiteiten geldt dat altijd een algemene toets naar de waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie) moet worden gedaan. Negatieve effecten voor waarden moeten worden voorkomen en gecompenseerd. Een vereiste is het opstellen van een erfbeplantingsplan. Dit geldt voor ieder initiatief in het buitengebied dat niet direct past binnen de voorschriften van op de initiatieflocatie geldende bestemming (bestemmingsplanwijzigingen c.q. -projectbesluit). Hierin, maar ook indien sprake is van kwaliteitswinst, moet worden gemotiveerd hoe het initiatief de omgevingskwaliteit ter plaatse verbetert.

Beleidsplan recreatie en toerisme Landerd

In het beleidsplan recreatie en toerisme Landerd uit 2007 spreekt de gemeente Landerd haar ambitie uit. Deze is hieronder verwoord.

De gemeente stelt dat vooral het natuurlijke karakter van de gemeente Landerd bijzonder is, waarbij vooral de Maashorst als belangrijk gebied voor (extensieve) recreatie wordt aangewezen. Verder wordt het ontwikkelen van dagrecreatieve voorzieningen als positief gezien en dienen de verblijfsrecreatieve ondernemers een kwaliteitsslag te slaan op hun terreinen en dient het aanbod meer divers te worden. Promotie en productontwikkeling dienen regionaal opgepakt te worden. Om toeristische ontwikkeling te stimuleren wordt jaarlijks een budget vrijgemaakt voor recreatie en toerisme.

Behoud van leefbaarheid

De versterking van toerisme en recreatie mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de kernen en de kwaliteiten van het landschap en de natuur. Toeristische ontwikkeling dient te passen binnen de maat en schaal van het gebied. Het streven is naar een optimale balans, waarbij ontwikkelingen elkaar kunnen versterken, waarbij recreatie en toerisme het gebied en de natuur beleefbaar maken en de toeristen door hun bestedingen bijdragen aan het in stand houden van de voorzieningen.

Gezamenlijke verantwoordelijkheid en betrokkenheid

De gemeente Landerd wil toerisme in Landerd verder ontwikkelen en heeft hiervoor middelen beschikbaar gesteld. Zij kan en wil het echter niet alleen doen. De gemeente verwacht van andere partijen binnen de gemeente een inzet. Het versterken en innoveren van toerisme en recreatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente, ondernemers en toeristische organisaties. De gemeente faciliteert en ondersteunt de toeristische ontwikkeling via het Platform Toerisme Landerd, maar laat het initiatief voor toeristische ontwikkeling en kwaliteitsverbetering bij de ondernemers.

Ontwikkelingsvisie recreatieterreinen

In de ontwikkelingsvisie recreatieterreinen zijn specifieke richtlijnen voor recreatieterreinen uitgewerkt. Belangrijke richtlijnen voor ontwikkelplannen van recreatieterreinen zijn kwaliteitsverbetering, het creëren van meer onderscheidend vermogen en meer variatie en het verminderen van de kwetsbaarheid van het recreatieve product en de lokale recreatiesector. Deze aspecten zullen in een bedrijfsplan nader moeten worden uitgewerkt. Voor de gemeente Landerd zijn in eerste instantie de volgende aspecten (in willekeurige volgorde) van belang bij het bepalen van de kwaliteit van recreatieterreinen:

- » Een goede verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag.
- » Een goede landschappelijke inpassing van het terrein.
- » Op het recreatieterrein zijn geen (brand)onveilige situaties.
- » Er wordt volledig voldaan aan alle (wettelijke) richtlijnen en eisen.
- » Geen permanente bewoning.
- » Een goede verhouding vaste plaatsen - toeristische plaatsen.
- » Duurzaamheid.
- » De eigenaar is bij voorkeur lid van een of meerdere brancheorganisaties.

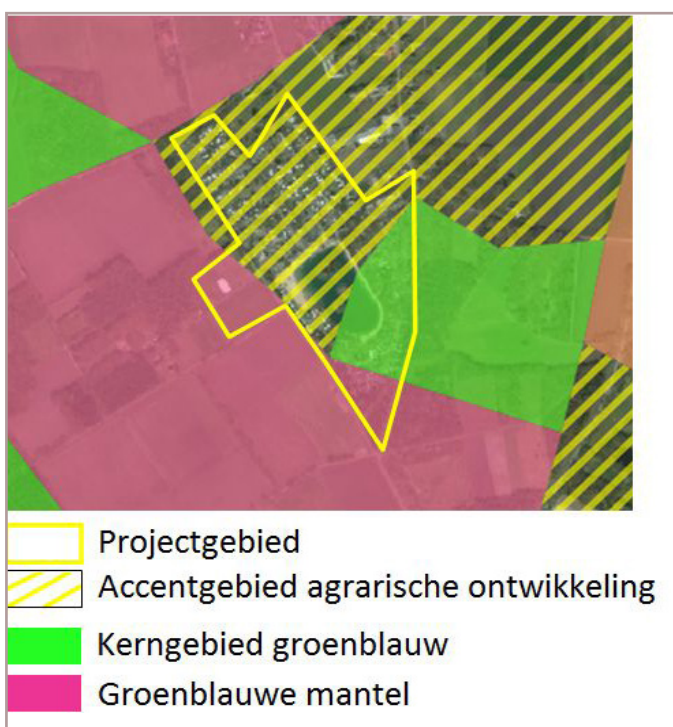
2.2 Provinciaal beleidskader

Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

In de provinciale structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. Waardoor het voor eenieder prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. De provincie heeft hiertoe zes leidende principes geformuleerd:

- » concentratie van verstedelijking;
- » inspelen op demografische ontwikkeling;
- » zorgvuldig ruimtegebruik;
- » meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- » betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- » versterking van de economische kennisclusters.

Op de Structurenkaart (zie figuur 6) is te zien dat de planlocatie is verdeeld over een drietal zones.



Figuur 6
Uitsnede Structurenkaart provincie Noord-Brabant

Accentgebied agrarische ontwikkeling

Vanuit provinciaal perspectief zijn op de structurenkaart gebieden aangegeven waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken, de accentgebieden agrarische ontwikkeling.

Kerngebied groenblauwe mantel

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur.

De structuur is de groenblauwe ruggengraat van het landschap; deze dooradert zowel het landelijk gebied als stedelijk gebied van Noord-Brabant. De groenblauwe structuur in het Brabantse landschap is wezenlijk voor de aantrekkelijkheid van zowel het stedelijke netwerk als het agrarische cultuurlandschap van Noord-Brabant. De structuur is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant. De (historische)

landgoederen binnen de groenblauwe structuur vormen een bijzondere categorie vanwege de verweven doelstellingen voor natuur, cultuurhistorie, landbouw en recreatie.

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

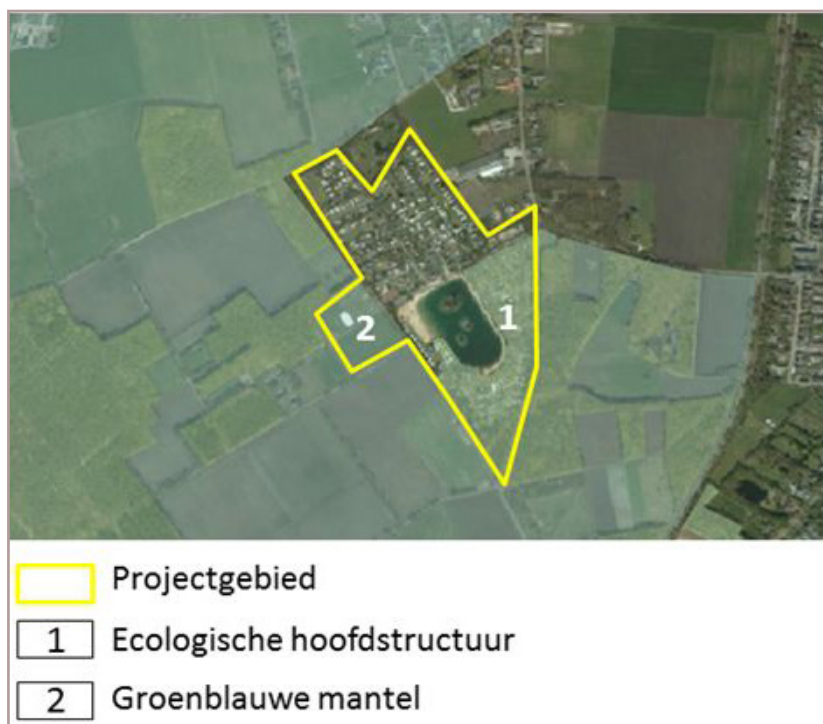
Het beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (hierna :VR2014) van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening ruimte is een aantal regels opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig bestemmingsplan. Deze zullen hierna worden besproken. Telkens wordt een conclusie getrokken over in hoeverre onderhavig bestemmingsplan aansluit bij de beleidskaders in de verordening ruimte.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

Niet alle thematische kaarten zijn relevant voor onderhavig plan. De thema's 'Natuur en landschap' en 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' worden beschouwd als relevant voor de plannen.

Natuur en landschap

Binnen het kaartbeeld 'Natuur en landschap' is het projectgebied voor een gedeelte aangeduid als 'Ecologische hoofdstructuur' en voor een gedeelte aangeduid als 'Groenblauwe mantel'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld (figuur 7).



Figuur 7
Uitsnede kaart-
beeld Natuur en
landschap

Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Voorbeelden van dergelijke gebieden in Brabant zijn: de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden en wateren zoals rivieren en beken. Het doel van het EHS-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. Om de populaties gezond te houden en de genetische uitwisseling te bevorderen, moeten de gebieden groot genoeg zijn en de mogelijkheid bieden voor migratie tussen de gebieden. Om de EHS als zo'n netwerk te laten functioneren, werkt de provincie samen met andere partijen aan het aanleggen van ecologische verbindingzones en het oplossen van faunaknelpunten in de wegenstructuur.

De EHS bestaat uit:

- » bestaande natuur- en bosgebieden;
- » gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn gronden die met subsidie uit het Natuurbeheerplan zijn gerealiseerd als nieuwe natuur en waar de landbouwfunctie of een andere niet-natuurbestemming is verdwenen;
- » nog niet gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn meestal agrarische gronden die in het Natuurbeheerplan zijn aangewezen als nieuwe natuur, maar waar de oude functie of bestemming nog aanwezig is.

Het provinciale beleid is erop gericht om het netwerk in 2027 gereed te hebben. Dit wordt in het algemeen bereikt door:

- » het concreet aanwijzen van de gebieden die tot de EHS behoren en het vastleggen van de

natuurdoelen (bepalen);

- » voor zover nodig functiewijziging van landbouwgrond en ander niet-natuurgebruik naar natuurgebied door aankoop of particulier natuurbeheer (deelname);
- » inrichten van deze gebieden zodat de natuurkwaliteit (omschreven in natuurdoelen) ontwikkeld kan worden (inrichting);
- » realiseren van de natuurkwaliteit door een duurzaam beheer en eventueel aanvullend omgevingsbeleid (uitvoering).

De mogelijkheden voor financiële compensatie worden verruimd, fysieke compensatie is alleen nog mogelijk binnen de nog niet gerealiseerde delen van de EHS. Doordat het rijk nog wel uitvoering geeft aan die delen van de EHS die vanwege Europese verplichtingen gerealiseerd moeten worden, ontstaat er een tweedeling in rijks- en provinciale EHS.

Tot slot zijn in het Verordening ruimte een drietal spelregels uitgewerkt. Het betreft:

- » 1) Het zogenoemde 'nee , tenzij-principe': (nieuwe) plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Indien er inderdaad sprake is van een significant effect op de waarden, is een ingreep alleen toegestaan indien er sprake is van een groot openbaar belang en er geen alternatieven beschikbaar zijn (bij individuele ingrepen);
- » 2) De saldobenadering: als een combinatie van plannen, projecten of handelingen per saldo tot een kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van de EHS leidt.
- » 3) Kleinschalige ingrepen: in geval van een kleinschalige ingreep kan de grens van de EHS worden aangepast.

Zolang er geen sprake is van een significante aantasting, is er vanwege de EHS geen grond om de activiteit tegen te houden. Wel wordt de activiteit uiteraard nog getoetst aan ander (ruimtelijk) beleid of regelgeving.

Groenblauwe mantel

In de groenblauwe structuur kiest de provincie voor een koppeling van het water- en natuursysteem van Brabant. Door meer samenhang in natuur en water worden het landschap en recreatiemogelijkheden versterkt. Deze aanpak maakt het ook mogelijk de gevolgen van klimaatveranderingen voor de natuur en het watersysteem beter op te vangen.

De in deze verordening opgenomen ecologische hoofdstructuur maakt deel uit van de kern van de groenblauwe structuur. Om de robuustheid van het systeem te bevorderen, zijn er binnen de groenblauwe structuur ook gebieden opgenomen als verbinding tussen de ecologische hoofdstructuur en het landelijk gebied; de groenblauwe mantel.

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten de EHS. Voor het water wordt vooral ingezet op kwantitatief en kwalitatief herstel van Kwelstromen. in de beekdalen en op de overgangen van zand/veen naar klei in de 'Naad van Brabant'.

De groenblauwe mantel biedt daarbij ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap: de ‘ja-mitsbenadering’.

De provincie vraagt aan de gemeenten om in het bestemmingsplan doel, begrenzing en ruimtelijke bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel uit te werken. Dit doet de gemeente op basis van lokaal inzicht en kijkend naar de gebiedspaspoorten uit de structuurvisie, de Cultuurhistorische waardenkaart en het provinciaal waterplan.

Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie een ‘ja, mits’ benadering. De ‘mits’ is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied.

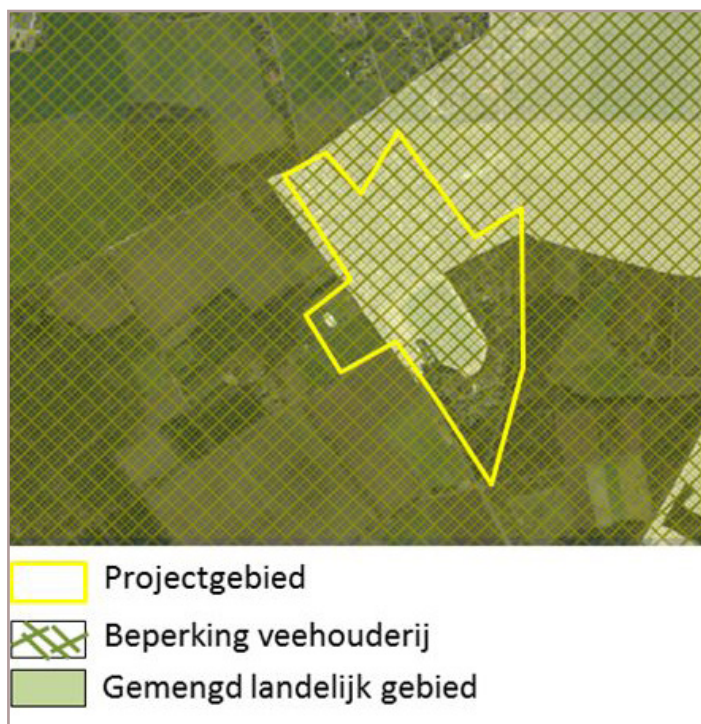
Dit artikel regelt de bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel en de ontwikkelingsmogelijkheden voor functies. De groenblauwe mantel is nodig voor de bescherming, maar vooral ook de ontwikkeling van natuur- en waterfuncties. Dit geldt zowel voor de aanliggende groenblauwe kerngebieden als het mantelgebied zelf. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, mits ze gunstig zijn voor de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan het bodem-watersysteem (zoals de aanwezigheid van een kwel), aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), of aan het voorkomen van bijzondere planten en dieren. Het beleid richt zich ook op een toename van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen passen daarom qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een recreatief bedrijf, mits

- » de omvang van de bebouwing van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.
- » in geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig of in enigerlei vorm van onderlinge samenwerking door de rechthebbenden worden beheerd.

Agrarische ontwikkeling en windturbines

Binnen het kaartbeeld ‘Agrarische ontwikkelingen en windturbines’ is het projectgebied aangeduid als ‘Gemengd landelijk gebied’ en ‘Beperking veehouderij’. Dit is geïllustreerd in navolgende afbeelding (figuur 8).



Figuur 8
Uitsnede kaartbeeld Agrarische ontwikkeling en windturbines.

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

De Structuurvisie RO maakt binnen het landelijk gebied onderscheid in:

- » gemengd landelijk gebied;
- » accentgebied agrarische ontwikkeling.

Dit onderscheid komt niet terug in de Verordening. Voor de vertaling op bestemmingsplan niveau is alleen het gemengd landelijk gebied relevant. De aanduiding accentgebied agrarische ontwikkeling is alleen relevant op provinciaal visieniveau, bijvoorbeeld in het geval er in de toekomst behoefte bestaat aan de ontwikkeling van nieuwe glastuinbouwclusters.

Artikel 7 van de VR2014 geeft de volgende omschrijving van het gemengd landelijk gebied:

7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:

- » een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen, en
- » een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verant-

woording waaruit blijkt dat:

- » het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;
- » het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreukdoet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Artikel 7.1 geeft twee mogelijke ontwikkellijnen aan om op te nemen in een bestemmingsplan in agrarisch gebied: een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie. De verordening geeft geen nadere definities van deze ontwikkellijnen zodat er ruimte is voor lokaal beleid. Uiteraard houden gemeenten bij het bepalen van het lokale beleid rekening met de aard van de economieën die in een bepaald gebied aanwezig zijn. Het artikel veronderstelt dat het bedoelde lokale beleid een ruimtelijke ontwikkelvisie op het agrarische gebied bevat, bij voorkeur gebaseerd op de gemeentelijke structuurvisie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland. Het aanwijzen van de bestemmingen zoals in dit artikel benoemd draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.

Voor gebieden waarop de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' van toepassing is, gelden (vergaande) beperkingen voor veehouderij. De aanduiding is enkel van toepassing op veehouderijen, die voldoende gronden hebben om (hun activiteiten) uit te breiden. Onderhavig projectgebied heeft geen betrekking op een bestaande veehouderij. Derhalve is deze aanduiding niet van toepassing op het projectgebied.

Gebiedspaspoort Peelrand

Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke kwaliteit in de provincie Noord-Brabant. De eerste voorwaarde is het verbinden van de opgave en de plek: ruimtelijke kwaliteit is het respectvol omgaan met de aanwezige kwaliteiten van een gebied.

In de gebiedspaspoorten geeft de provincie aan welke landschapskenmerken zij op regionaal schaalniveau bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. De provincie geeft ook de ambities weer voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden.

Het deelgebied De Peelrand maakt onderdeel uit van het dekzandplateau en vormt de flanken van de Peelhorst. De Maas heeft hier in het verleden grove zanden afgezet. Door het westelijk gedeelte van de Peelrand loopt van noordwest naar zuidoost de Peelrandbreuk. Langs de Peelrandbreuk vindt nog steeds beweging plaats.

De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. Tussen de dorpen liggen vaak oude bebouwingslinten, van waaruit het gebied is ontgonnen. In het gebied komen

peelrandontginningen voor die grenzen aan de Peelkern, en oude zandontginningen, die met name grenzen aan Meierij en Kempen. Alleen in het zuiden en noorden van de Peelrand liggen enkele jonge heideontginningen en grotere bos- en stuifzandcomplexen.

De ambities van de Peelrand zijn als volgt:

1) Versterken kleinschalig en afwisselend karakter van het landschap van de Peelrand. Dit kan door:

- » ontwikkeling van het provinciale landschap De Maashorst gericht op versterking van natuur- en landschapswaarden in samenhang met de ontwikkeling van nieuwe economische dragers, een betere recreatieve toegankelijkheid en verbinding met omliggende natuurgebieden als het Herperduin en de Stippelberg;
- » ruimte te geven aan verbreding van de landbouw, recreatie, landgoedontwikkeling en andere vormen van wonen binnen de oude zandontginningen en met name in agrarische bebouwingslinten in combinatie met investeringen in het kleinschalige karakter van het landschap;
- » ruimte te geven aan ontwikkeling van intensieve vormen van landbouw (boomteelt, intensieve veehouderij) en het verbeteren van de agrarische structuur in combinatie met investeringen in het kleinschalige karakter van het landschap;
- » het versterken van de recreatieve verbindingen tussen de bosgebieden en de omliggende kernen: Oss-Heesch en Uden met provinciaal landschap de Maashorst;
- » Helmond-Deurne met bosgebieden Brouwhuise Heide, Zandbos, Bakelse Heide en Beemden;
- » het patroon van oostwest lopende stroomgeulen en waterlopen tegenover noord-zuid lopende wegen en linten als basis te nemen bij ontwikkelingen, met zorg voor groene overgangen tussen stad en land, in kernrandzones en agrarische bebouwingslinten;
- » in het oostelijk deel van de Peelrand het kleinschalige karakter van de kernen en linten als uitgangspunt te nemen bij nieuwe ontwikkelingen.
- » herstel van de natuurlijke processen in bovenloop en brongebied van het beekstelsel van de Aa.

2) De cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de Peel-Raamstelling en voor het cultuurhistorisch landschap “Oud zandlandschap bij Stiphout” (ook deels in gebiedspaspoort Kempen);

3) Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: “Peelhorst Oost” en “Dekzandeiland Asten-Deurne”.

4) Aandacht voor behoud en herstel van het voor Brabant unieke verschijnsel wijst en de zichtbaarheid daarvan in het landschap. Dit kan door bij ontwikkelingen en bij inrichting- en beheersmaatregelen in de Peelrand, de Peel en de Maashorst rekening te houden met het verschijnsel wijst.

5) Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van halfopen landschap met bomenlanen (zoals de geelgors, de akkerleeuwenbek en de knoflookpad), het kleinschalig besloten landschap (zoals de nachtegaal en de das) en sloten en vaarten (kroeskarper) goede indicatoren zijn. De natuurkern van de Maashorst ontwikkelen met ecologische verbindingen naar de omgeving en specifiek het verbinden van de natuur in de Maashorst met die van de Stippelberg via de oostrand van de Peelrand.

2.3 Landschap

Historische situatie

Rond 1850 / 1900 bestond het plangebied uit kleine kavels bouwland, omzoomd door houtsingels en hagen (figuur 9). In 1850 bestond het plangebied nog grotendeels uit heide ("woeste grond") met enkele paden en landduintjes. In 1900 was een groot deel reeds bebost. De huidige situatie heeft nog sterke overeenkomsten met dit beeld. Ten noorden van het plangebied, nabij het lintdorp Zevenhuis, zijn oudere akker- en grasland complexen zichtbaar. Naast aangeplant bos, was lokaal sprake van natuurlijke opslag van bos.

Figuur 9
Het plangebied
op de TMK 1850
en de Bon-
nekaart circa
1900.



Geologie, bodem, reliëf en waterhuishouding

De bodem van het plangebied bestaat tot een diepte van circa 20- 30 meter uit een pakket van rivierzanden en grind behorende tot de Formatie van Beegden met een zanddek (dekzand), behorende tot de Formatie van Boxtel. Het plangebied is gelegen op de Peelhorst. Op grotere diepte bevindt zich de Formatie van Sterksel, bestaande uit grof zand en grind. De formatie van Sterksel vormt het 1e watervoerende pakket. Het plangebied ligt middelhoog ten opzichte van de omgeving (gemiddeld op circa 20 meter + NAP), waarbij het hoogteverschil maximaal circa 1 meter bedraagt (figuur 10 op de volgende pagina). Uit de hoogtekaart blijkt het plangebied zelf een relatief vlakke ligging te hebben. Duintjes zijn niet zichtbaar op het AHN. De (oppervlakkige) bodem bestaat in het noorden uit hoge zwarte enkeerdgronden met leemarm tot zwak lemig fijn zand en laarpodzolgronden. In het zuiden geeft de bodemkaart (1:50.000) veldpodzolgronden weer met leemarm en zwak lemig fijn zand. De enkeerdgronden



Figuur 10
Het plangebied (rood) op het Actueel Hoogtebestand Nederland. Bron AHN.nl.

en in enige mate laarpodzolgronden zijn gronden met een dikke cultuurlaag, doorgaans ontstaan door eeuwenlange ophoging met aardmest uit het potstalsysteem en plaggen: oude cultuurgronden. De grondwaterstand is vrij laag en varieert van gemiddeld hoogste grondwaterstand 80 - 140 cm -mv tot > 140 cm -mv. De omstandigheden zijn relatief droog.

Huidige situatie

De omgeving van het plangebied heeft nog gedeeltelijk de eigenschappen van de situatie uit 1900, waarbij het kleinschalige karakter echter beperkt aanwezig is (figuur 1). Het lint van Zevenhuis is nog vrijwel intact. Het agrarische gebruik heeft grotendeel plaats gemaakt voor de camping en de gegraven waterplas. Op dit moment zijn de aanwezige groenelementen als structuur reeds zeer fraai. Maar met name hagen met laurierkers, sluiten niet aan bij de beoogde landschappelijke inpassing. Door deze exoten te verwijderen en te vervangen door meer landschappelijke beplantingen worden aanwezige waarden versterkt. Grove den- nen, lokaal vrij prominent aanwezig, zouden bij voorkeur gedeeltelijk worden vervangen door oorspronkelijk inheemse soorten zoals zomereik of ruwe berk. Randbeplantingen ontbreken vrijwel geheel, waardoor hekwerk en caravans vanaf de openbare weg zichtbaar zijn. Overgangen tussen boomgroepen en weiden of paden zijn abrupt. De foto's in figuur 11 illustreren verbeterpunten en figuur 12 de kansen.

Figuur 11
Huidige te verbeteren randen. Boven en midden, laurierhagen met hekken. Onder: abrupte overgang bos / bomen en de omgeving.



Figuur 12
Boven: fraaie
beukenhaag
(Zevenhuis). Mid-
den en onder:
stuweelhagen.



3 Landschappelijk inpassingsplan

3.1 Algemeen

Op basis van de in hoofdstuk 1 en 2 gehanteerde uitgangspunten en een veldbezoek, specifiek gericht op de aanwezige en te versterken kwaliteiten is door Buro Maerlant een ontwerp-tekening vervaardigd met daarop het landschappelijk inpassingsplan inclusief inrichtings-tekening met beplantingsplan ("landschapsversterkingsplan") opgesteld. Een kaart hiervan is in sterk verkleinde vorm op de pagina 38 opgenomen en beschikbaar in groot formaat als separate bijlage van dit rapport. Voor details wordt verwezen naar de kaarten in groot formaat.

Kernpunten:

- » Verfraaiing randen van de huidige camping met hagen, heggen en bomen.;
- » Aanleg robuuste centrale dreef (of allée) en accentuering daarvan met struweelhagen;
- » Inpassing entree met beukenhagen en bomenrijen;
- » Natuurlijke inpassing nieuw te realiseren kampeerterrein;
- » Het hekwerk rondom het recreatieterrein wordt ingepast, waarbij wordt aangeloten bij het gemeentelijk beleid zoals dat is neergelegd in de Ontwikkelingsvisie recreatieterreinen Landerd. Dit betekent integratie van het hekwerk zoals in dit rapport is beschreven.
- » Aanleg struweelhagen met bloem- en besrijke soorten op het nieuw in te delen kampeerterrein;
- » Realisatie van een mantel-zoom zone met struweel en bloemrijk grasland ten westen van het sportterrein.
- » Realisatie plukbermen en kamperen onder fruitbomen.

3.2 Toelichting op het inpassingsplan

In figuur 15 op pagina 38 is de beoogde inrichting verkleind weergegeven. Versies op groot formaat zijn als separate bijlage opgenomen.

Beschrijving van de legenda-eenheden

Struwelen en hagen

Struweelhaag met bloem- en besrijke soorten als meidoorn, sleedoorn en hondsroos.

Aanleg en beheer

- » Meidoorn (40%), sleedoorn (40%) en hondsroos (20 %): Plantingsafstand circa 1,25 x 1,25 m (64 stuks per 100m²). Breedte minimaal 2 meter, conform tekening op aangewezen plekken breder. Hondsroos kan desgewenst worden afgewisseld met liguster of gelderse roos.
- » Zoveel mogelijk vrij uit laten groeien. Terugsnoeien in de breedte in principe om de 3 jaar. Nabij standplaatsen en paden (veiligheid) wordt, indien gewenst, zowel in de breedte als de hoogte regelmatig gesnoeid. Op de camping zelf om de 3 jaar in de hoogte terug-snoeien. Waar de haag ruimte heeft (buitenranden) wordt deze in hoogte eens in de 12 jaar

gesnoeid. Langs paden (camping zelf) en bij de entree kan men ervoor kiezen te snoeien als een heg (zie beheer beukenhaag).

Te verbeteren randen ('mantel - zoom') met struikvormers als Spaanse aak, inlandse vogelkers, sporkenhout en hazelaar. Nabij de waterplas eventueel ook brem gebruiken. Naaldhout selectief uitdunnen / verwijderen.

Aanleg en beheer

- » Soorten als Spaanse aak, inlandse vogelkers, sporkenhout, eventueel wilde lijsterbes en op schaduwrijke plekken hazelaar. Randen van het element bij de waterplas eventueel voorzien van brem. Beplantingsafstand circa 1,25 x 1,25 m (64 stuks per 100m²). Soort-samenstelling in gelijke verhouding, minimaal 3 soorten. Breedte afstemmen op de ruimte die beschikbaar is (nabij parkeerplaatsen, de waterplas, en de nieuwe standplaatsen), echter minimaal 2 meter.
- » Concentraties naaldbomen worden uitgedund, loofbomen worden gespaard.
- » Het element wordt beheerd als hakhout, Jaarlijks wordt 1/3 deel afgezet, (dus) met een minimale tussenpoos van 3 jaar. Terugsnoeien van uitlopers in verband met gebruik als camping / is jaarlijks mogelijk. Brem (indien men deze gebruikt) kan men forser uit laten groeien. Indien zich spontaan braam ontwikkeld, behoudt men deze, mits geen sprake is van overlast voor gasten.

Bos (vlakken), te behouden en te verbeteren door verwijdering naaldhout en exoten (Ameri-
kaanse eik).

Aanwezige bosstroken laat men zoveel mogelijk ontwikkelen. Naaldhout wordt waar nodig verwijderd en vervangen door inheemse soorten (bij voorbeeld zomereik). Vanwege de veiligheid kunnen dode takken / minder vitale bomen worden verwijderd. Dood hout laat men waar kan liggen. Het zuidelijke bosperceel wordt uitgedund door exoten te verwijderen. Het bos krijgt kans zich op een natuurlijk manier te verjongen.

Struweel (mantel-zoom) met bloemrijk grasland (groen). Centraal met een natuurlijke opslag-
plaats voor snoeihout (bruin).

Struweel (Hakhout)

Aanleg en beheer

- » Element in aanleg 10 tot 7,5 meter breed. Aan de zijde van het sportveld enigszins 'or-
ganische vorm' gebruiken conform tekening. Soorten toepassen als ruwe berk, zomereik,
gewone esdoorn en wilde lijsterbes. Beplantingsafstand circa 1,5 x 1,5 m (44 stuks per
100m²). Soort-samenstelling in gelijke verhouding, minimaal 4 soorten.
- » Beheren als hakhout: na 5 jaar start het hakhoutbeheer. Jaarlijks wordt 1/3 deel afgezet,
(dus) met een minimale tussenpoos van 3 jaar.

Terugsnoeien van uitlopers, in verband met het gebruik als camping, is jaarlijks mogelijk.

Bloemrijk grasland

Aanleg en beheer

- » Het grasland wordt bij aanleg ingezaaid met een mengsel van inheemse soorten (zaad ook van regionale oorsprong) van een erkend leverancier, bijvoorbeeld www.cruydtboek.nl. Maaibeheer gefaseerd (ca. 40% elk jaar laten staan) 1 keer per jaar maaien en afvoeren, niet bemesten.

Opslagplaats snoeihout

Aanleg en beheer

- » Takkenhopen laat men minimaal één seizoen liggen. Via een wisselsysteem wordt het hout in een cyclus afgevoerd. Takkenhopen aan de randen laat men bij voorkeur langer liggen.
- » Afvoeren vindt plaats in het najaar (september), buiten het broedseizoen en voor de winterrust van aanwezige fauna.
- » Circa 25% van het oppervlak dient het gehele jaar door voorzien te zijn van snoeihout.

Aarden wal, bestaand, naaldhout vervangen door zomereik.

Naaldbomen vervangen door zomereik. Beheren als hakhout, zie bovenstaande beschrijving bij hakhoutsingel. Het hek aan de wegzijde wordt verplaatst naar de zijde van de camping / het strand. Met een takkenril is deze vanaf de campingzijde eventueel te verbergen.

Beukenhaag, 3 rijen beuk. Bij terras in verplaatsbare bakken (donkerbruine eenheid). Voor de woningen met leilinde.

Aanleg en beheer

- » De heg wordt op eigen terrein aangelegd met 3 rijen beuk, 12 stuks per m1. Tamme kastanje (oostzijde van de camping) wordt de heg geïntegreerd. Aanleg vindt aan de oostzijde dus geheel plaats binnen het huidige hekwerk op eigen terrein.
- » Het hekwerk wordt door gerichte snoei geïntegreerd met de heg, conform het gemeentelijk beleid zoals dat is neergelegd in de Ontwikkelingsvisie recreatieterrainen Landerd.
- » Snoeien vindt jaarlijks plaats, hoogte aan de randen van de camping, langs de openbare weg en de parkeerplaatsen laten uitgroeien tot circa 2 meter. Nabij de waterplas, het terras en voor de woningen wordt de hoogte afgestemd op de persoonlijke wens van De Heische Tip. Overzicht op het water en de strand dient behouden te blijven.
- » Voor de woningen worden in de middenrij óf achter de haag (tuinzijde) leilinden aangeplant conform tekening.

Laanbomen, bomenrijen en hoogstamfruit

Zoete kers (hoogstam)

Aanleg en beheer

- » Bij voorkeur klassiek rassen gebruiken als 'Dubbele meikers' en / of 'Udense spaanse'
- » In de lengte een beplantingsafstand van 10m conform tekening.
- » De kroon laten beginnen op minimaal 1,5 meter hoogte.
- » Snoeien periodiek, alleen vormsnoei.

Tamme kastanje, te integreren met beukenhaag.

Aanleg en beheer

- » Tamme kastanje wordt (gezamenlijk met de beukenhaag) vóór het hek op eigen terrein aangeplant op een onderlinge afstand van 20 meter conform tekening.
- » Snoeien periodiek, alleen vormsnoei.

Hoogstamfruit, appel en peer

Aanleg en beheer

- » Bij voorkeur klassiek rassen gebruiken; appelsoorten als 'Brabantse bellefleur', 'Glorie van Holland' of 'Sterappel' en perensoorten als 'Clapp's Favourite' en 'Conferance'.
- » Peren en appels mixen over de aangegeven plekken.
- » De kroon laten beginnen op minimaal 1,5 meter hoogte.
- » Snoeien tweejaarlijks, ná augustus en vóór 1 maart.

Zomereik

Aanleg en beheer

- » Aanplant conform tekening. De plaats wordt afgestemd op de parkeerplaatsen, afstand minimaal 15 meter conform tekening.
- » Bomen laat men tot volle wasdom komen.
- » Periodieke snoei en afstemmen op parkeren.
- » Om schade te voorkomen de bomen bij de parkeerplaatsen afbakenen.

Ruwe berk, of nader te bepalen soort

Aanleg en beheer

- » Beplantingsafstand afstemmen op aanwezige kersbomen. Ruwe berk heeft de voorkeur, soortsaamenstelling en beheer afstemmen met de gemeente (Landschap van Allure).

Informatie en beleving

Informatieborden

Conform tekening worden informatieborden geplaatst. De inhoud, materiaalkeuze en vormgeving van de informatieborden wordt in overleg met Landschap van Allure bepaald.

Picknicktafels

Nabij de fruitbomen worden picknicktafels geplaatst. Er wordt gebruik gemaakt van duurzaam materiaal. De vormgeving en materiaalkeuze wordt afgestemd met Landschap van Allure.

Zichtlijnen, waardevol

De aangegeven zones worden bewust open gelaten. Voorkomen wordt dat ter hoogte van het sportveld opslag plaats vindt van kruidachtige of houtige gewassen, hoger dan het aan te leggen hekwerk.

Camping en sport/spel

Standplaatsen (gras) te herinrichten, deels nieuw aan te leggen.

Dimensies en ligging conform tekening.

Aandachtspunten:

- » Bestaande loofbomen worden zoveel mogelijk behouden. Eventueel kap en herplant met dezelfde soort (loofhout) of loofhout in plaats van naaldhout. Herplant vindt plaats met forsere bomen, zodat effecten op het geheel (als bos) beperkt zijn. Naaldbomen met nesten van eekhoorn of jaarrond beschermde vogels worden gespaard.
- » Ter hoogte van de stuweelhagen en te versterken randen worden aanwezige loofbomen eveneens behouden.
- » Om de ontwikkeling van de stuweelhagen te bevorderen worden zijtakken waar nodig verwijderd.

Camperplaatsen (8 stuks) met fruitbomen.

Dimensies en ligging conform tekening.

Aanleg / aandachtspunten:

- » Verhardingen bestaan conform tekening uit stroken grasstenen.
- » De plaats van de fruitbomen afstemmen op de dimensies van campers, op voldoende afstand.
- » De struweelhaag wordt aan de zijde van de grasstrook 'strak' gehouden.

Trekkershutten (4 stuks) omgeven door takkenrillen (snoeihout).

Dimensies en ligging conform tekening.

Aanleg / aandachtspunten:

- » Takkenrillen aanleggen conform tekening (zie ook onderstaande foto). Breedte 1 meter, hoogte circa 1,5 - 2 meter. Palen (inheems duurzaam hout), worden om de meter aangebracht.
- » Bomen worden in dit deel zoveel mogelijk verwijderd. Integratie met de takkenril is eventueel mogelijk.
- » Snoeihout is van lokale oorsprong

Figuur 13
Voorbeeld
takkenril.



Sportveld, omgeven door een landschappelijk houten hek, met plaats voor incidenteel parkeren (gras stenen).

Dimensies en ligging conform tekening.

Aanleg / aandachtspunten:

- » Hekwerk bestaande uit een klassiek houten hek, voorbeelden als figuur 14.
- » Het oostelijke deel wordt ingericht voor incidenteel parkeren en derhalve voorzien van grasstenen. Parkeren is mogelijk conform tekening (2,5 m x 7,5 m haaks op de weg. Dit is indicatief.
- » Randen van het sportveld, nabij het hekwerk kan men eveneens bloemrijk inrichten door het gebruik van een bloemrijk zadenmengsel met inheemse soorten.

Figuur 14
Voorbeeld landschappelijk hekwerk.
Organisch (boven)
of strak. Bron foto
boven: <http://www.goedkastanjehout.nl>
foto onder: <http://www.rutjespaardenboxen.nl>.



Overige eenheden

De overige eenheden zijn reeds toegelicht of omvatten bestaand terrein, die als element strikt genomen buiten deze inpassing vallen.

3.3 Onderbouwing kwaliteitsverbetering

In de onderstaande paragraaf wordt toegelicht op welke wijze aangesloten wordt bij gemeentelijk en regionaal beleid. Deze toelichting is gebruikt om de kwaliteitscommissie nader te informeren en is één op één overgenomen in deze definitieve versie van het rapport. Aan de hand van deze toelichting is het plan formeel goedgekeurd door de kwaliteitscommissie. Aanvullend op deze goedkeuring is verzocht de exacte inhoud van de informatieborden af te stemmen met het Landschap van Allure.

TOELICHTING

1) Landschapsbeleidsplan Landerd (De Maashorst)

Uitgangspunten / recept

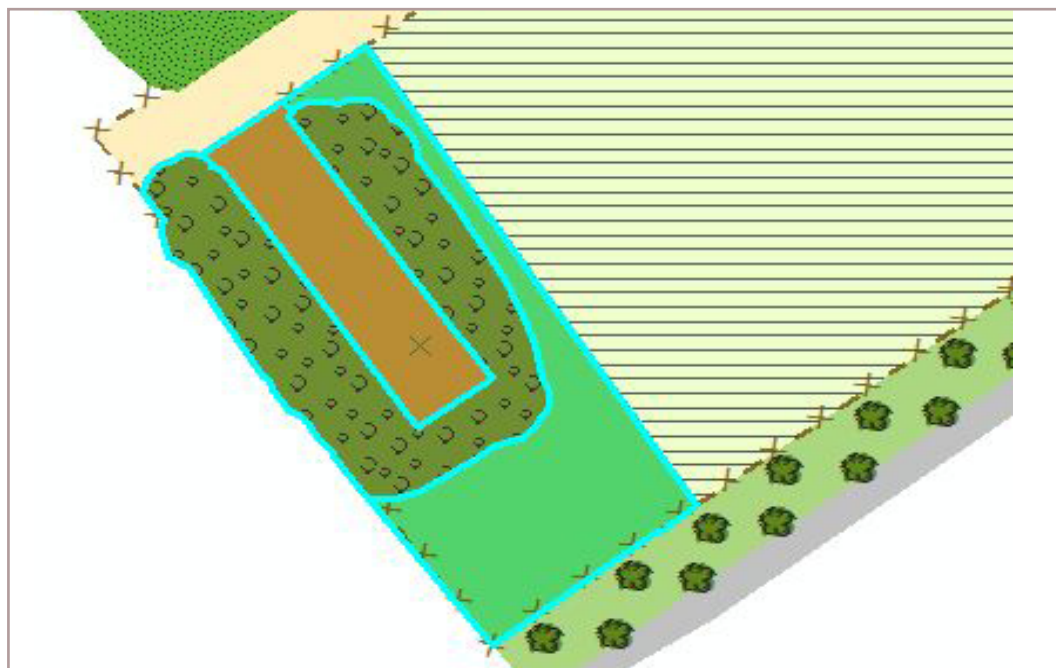
Primaire landschapsversterking in dit gebied middels de aanleg van de projecten genoemd in het Natuurplan De Maashorst (o.a. ontwikkelen heide en schraal grasland in middengebied Maashorst). Aanvullende landschapsversterking middels de volgende landschapselementen:

- » Ontwikkelen mantel- en zoomvegetatie, ca. 25 meter breed.
- » Fourageergebied bosdieren (te zien als zoom), minimaal oppervlak 500 m².

Landschapselementen Heische Tip

Uitbreidingsperceel

Verwezen wordt naar onderstaande afbeelding, met blauw geselecteerd. Ter hoogte van het sportveld wordt een 30 meter brede zone aangelegd met een struweel (donkergroen), bloemrijk grasland (groen) en een natuurlijk ingerichte opslagplaats voor snoeihout(bruin).



Het struweel en het bloemrijke grasland zorgen voor een mantel-zoom vegetatie. Het grasland wordt bij aanleg ingezaaid met een mengsel van inheemse soorten. Maai-beheer conform de toelichting bij de recepten: Gefaseerd (ca. 40% elk jaar laten staan) 1 keer per jaar maaien en afvoeren, niet bemesten. De opslagplaats voor snoeiafval wordt via gericht beheer geschikt gemaakt als schuil - en foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vogels. Takkenhopen laat men minimaal één seizoen liggen. Via een wisselsysteem wordt het hout in een cyclus afgevoerd. Takkenhopen aan de randen laat men bij voorkeur langer liggen. Het element heeft een oppervlak van 1845 m² .

Overige delen van het terrein

Verwezen wordt naar onderstaande afbeelding, met blauw geselecteerd. Randen van de camping, inclusief het uitbreidingsperceel, worden verbeterd door de aanplant van inheemse bomen en struiken. Exoten worden verwijderd. Het betreft robuuste zones met een gemiddelde breedte van 5 meter. Totale lengte bedraagt ruim 1,8 km. Natuurwaarden zullen toenemen, in het bijzonder voor bosdieren, tevens zal de landschappelijke beleving groter zijn. Het totale oppervlak bedraagt circa 9000 m².

Bestaand bos, inclusief de zuidelijke punt (niet in eigendom van de Heische Tip), wordt verbeterd door selectieve kap van exoten, waardoor het bos kans krijgt op een natuurlijk manier te verjongen.



2) Landschap van Allure

Uitgangspunten

De gemeente Landerd is samen met de overige Maashorstgemeenten, bezig met het opstellen van een uitwerking van de provinciale opgave met betrekking tot De Maashorst, "Het landschap van Allure" geheten en richt zich de komende tijd vooral op:

- » Het maken van een strategisch plan voor de natuur in het middengebied;
- » Het maken van robuuste dreven;
- » Het actief benaderen van de boeren in het gebied ten behoeve van omvorming;
- » De natuur van De Maashorst actief dichter richting de dorpen halen.

De gemeente Landerd heeft in het kader van Het landschap Van Allure een visie op laten stellen waarbij De Heische Tip nadrukkelijk is meegenomen. Dit is ook een logische stap van uit de gedachte van het LvA. In een gezamenlijk overleg met de gemeente Landerd en het projectteam is voor de Heische tip gekozen voor een combinatie van een aantal varianten.

Voor de inpassing van De Heische Tip, is afgesproken de inrichting af te stemmen op Het Landschap van Allure, waarbij de gemeente zorg draagt voor de realisatie van elementen buiten de camping zelf.

De volgende uitgangspunten zijn belangrijk:

- » Voortzetting / realisatie van de allée ter hoogte van het Straatsven;
- » Gebruik van fruitbomen en / of andere vruchtdragende elementen ("plukfruit");
- » Behoud van een open relatie tussen het te realiseren sportveld en de camping;
- » Robuuste inpassing van de randen van De Heische Tip.

Landschapselementen Heische Tip

Dreven en bomenrijen

Verwezen wordt naar onderstaande afbeelding op de volgende pagina, met blauw geselecteerd. Langs wegen en paden worden in totaal circa 220 bomen aangeplant. Struwelen aan de randen van de camping en beukenhagen geven gezamenlijk met de bomenrijen de beleving van een "drift". Nabij de camping is deels gekozen voor hoogstamfruit, klassieke rassen, kenmerkend voor De Maashorst. Op een strategische plek langs de weg bij het sportveld wordt een informatiebord geplaatst met daarop weergegeven welke bomen zijn gebruikt en de achterliggende gedachte (historische achtergrond, in het bijzonder de kersenteelt). Tussen de hoogstamfruitbomen ten zuiden van het sportveld worden drie picknicktafels geplaatst.

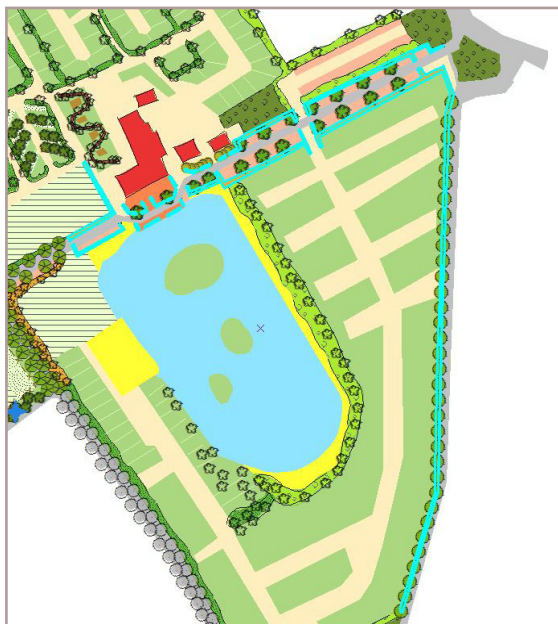
Plukfruit overig

Op het nieuwe deel van de camping en de camperplaatsen worden ruim 50 hoogstamfruitbomen aangeplant, eveneens klassieke rassen.



Robuuste inpassing randen

Naast de bij 1 genoemde te verbeteren randen, worden beukenhagen ten oosten en langs het fietspad aangelegd, zoals in onderstaande figuur weergegeven. Het betreft een totale lengte



van 930m. De beukenhagen sluiten aan bij de reeds aanwezige beukenhagen in de omgeving (lintbebouwing Zevenhuis).

3) Nota Kwaliteitsverbetering

Uitgangspunten

In de Nota Kwaliteitsverbetering heeft de gemeente Landerd de kwaliteitseisen uit de Verordening Ruimte voor ontwikkelingen in het buitengebied nader uitgewerkt. Op basis van de mate van impact van een ontwikkeling op de omgeving wordt een tegenprestatie verwacht in de vorm van 'landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen' (lkm's) en 'maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen' (mkm's). Op de uitbreidingspercelen is bij het sportveld sprake van een beperkte impact, het terrein met de chalets, sprake van een ontwikkeling met een aanzienlijke impact. Hier onder geciteerd uit de nota.

Categorie 2: beperkte impact

Ten aanzien van deze categorie is in het RRO de afspraak gemaakt dat enkel een traditionele landschappelijke inpassing nodig is. Landerd wijkt hier van af. Bij deze ontwikkelingen verlangen wij een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven (lkm's). Aanvullend moet, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal één mkm worden getroffen (zie paragraaf 2.2 "Kwaliteitsverbeterende maatregelen"). Indien het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage van tenminste € 4,- per m² van de oppervlakte waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft. Het daadwerkelijke bedrag moet in verhouding staan tot de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling.

Categorie 3: aanzienlijke impact

Ten aanzien van deze categorie is in het RRO de afspraak gemaakt dat een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is (forfaitair bedrag a 20% van de waardevermeerdering). Wij wijken hier van af. Ook deze ontwikkelingen moeten te allen tijde gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven (lkm's). Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal twee mkm's worden getroffen (zie paragraaf 2.2 "Kwaliteitsverbeterende maatregelen"). Indien het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage van tenminste € 8,- per m² van de oppervlakte waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft. Het daadwerkelijke bedrag moet in verhouding staan tot de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling.

Categorie 3 is van toepassing op de ontwikkeling.

Landschapselementen Heische Tip

Landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen

Er worden twee lkm's uitgewerkt: Een mantel- en zoomvegetatie aan de rand van het sportveld en foerageergebied bosdieren. Daarnaast wordt de landschappelijke versterking ter hoogte van het Straatsven afgestemd op het Landschap van Allure. Verwezen wordt naar de toelichting bij 1, uitwerking van de recepten uit het Landschapsbeleidsplan, zie aldaar.

Maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen

De volgende mkm's worden voorgesteld:

- » 1) Verhoging van de belevingswaarde en educatieve waarde (omgeving en het fruit) van het landschap door a: de plaatsing van informatieborden op twee strategische plekken en b: de plaatsing van picknicktafels ten zuiden van het sportveld (3 stuks tussen de fruitbomen). Punten a en b worden afgestemd op het traject Landschap van Allure.
- » 2) Bij de algehele vormgeving van de landschappelijke inpassing en de fysieke kwaliteitsverbetering is aansluiting gezocht bij het gemeentelijk project 'Meer Maashorst' in het kader van de regeling 'Landschappen van Allure'. Hiermee levert het initiatief een meer dan verplichte fysieke bijdrage aan de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast wordt in de toelichting aandacht besteed aan de architectonische kwaliteit van de chalets, zie onderstaande sfeerbeelden.





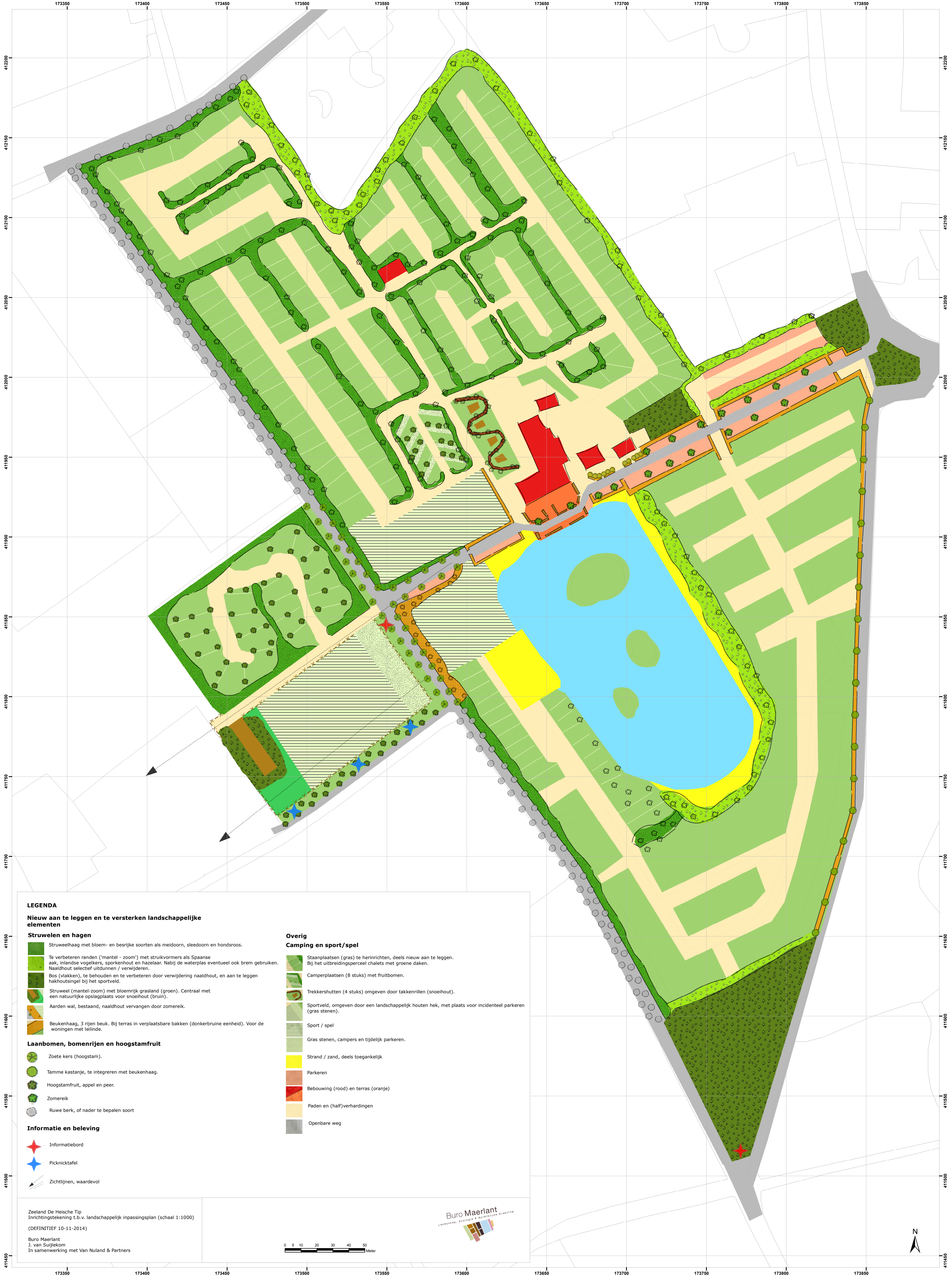
Figuur 15
 Weergave van het Inrichtingsplan (sterk verkleind).

Buro Maerlant BV Dorpsstraat 17 4271 AA Dussen

T 085 877 86 85

E info@BuroMaerlant.nl | www.BuroMaerlant.nl

KvK 63036371



LEGENDA

Nieuw aan te leggen en te versterken landschappelijke elementen

Struwelen en hagen

- Struweelhaag met bloem- en besrijke soorten als meidoorn, sleedoorn en hondsrös.
- Te verbeteren randen ('mantel - zoom') met struikvormers als Spaanse eik, inlands vogelkers, sporkenhout en hazelaar. Nabij de waterplas eventueel ook brem gebruiken. Naalddhout selectief uitdunnen / verwijderen.
- Bos (vlakken), te behouden en te verbeteren door verwijdering naalddhout, en aan te leggen hakhoustingel bij het sportveld.
- Struweel (mantel-zoom) met bloemrijk grasland (groen). Centraal met een natuurlijke opslagplaats voor snoeihout (bruin).
- Aarden wal, bestaand, naalddhout vervangen door zomereik.
- Beukenhaag, 3 rijen beuk. Bij terras in verplaatsbare bakken (donkerbruine eenheid). Voor de woningen met leilinde.

Laanbomen, bomenrijen en hoogstamfruit

- Zoete kers (hoogstam).
- Tamme kastanje, te integreren met beukenhaag.
- Hoogstamfruit, appel en peer.
- Zomereik
- Ruwe berk, of nader te bepalen soort

Overig

Camping en sport/spel

- Staanplaatsen (gras) te herinrichten, deels nieuw aan te leggen. Bij het uitbreidingsperceel chalets met groene daken.
- Camperplaatsen (8 stuks) met fruitbomen.
- Trekkerhutten (4 stuks) omgeven door takkenrillen (snoeihout).
- Sportveld, omgeven door een landschappelijk houten hek, met plaats voor incidenteel parkeren (gras stenen).
- Sport / spel
- Gras stenen, campers en tijdelijk parkeren.
- Strand / zand, deels toegankelijk
- Parkeren
- Bebouwing (rood) en terras (oranje)
- Paden en (half)verhardingen
- Openbare weg

Informatie en beleving

- Informatiebord
- Picknicktafel
- Zichtlijnen, waardevol

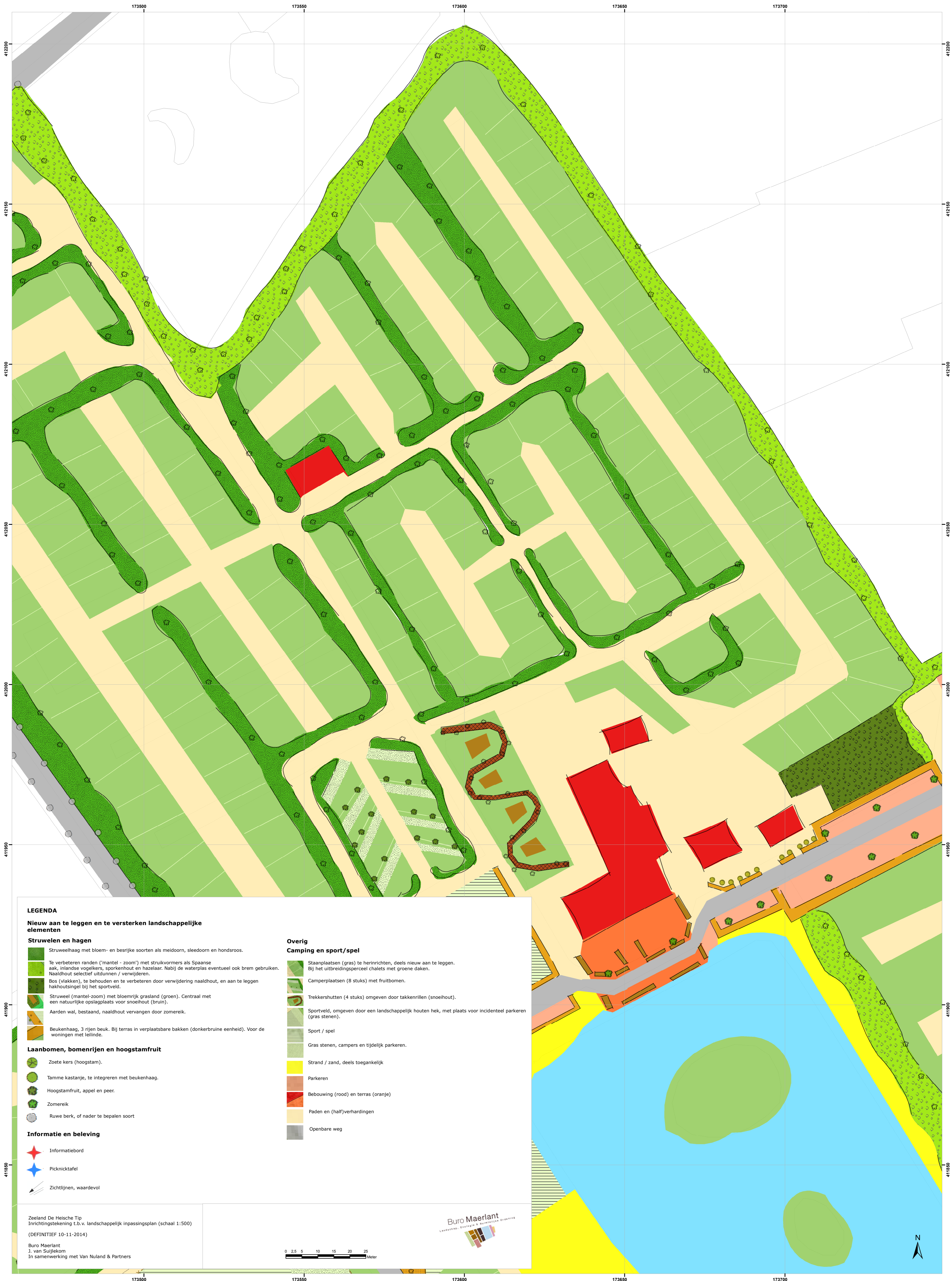
Zeeland De Heische Tip
 Inrichtingstekening t.b.v. landschappelijk inpassingsplan (schaal 1:1000)
 (DEFINITIEF 10-11-2014)

Buro Maerlant
 J. van Suijlekom
 In samenwerking met Van Nuland & Partners

0 5 10 20 30 40 50
 Meter

Buro Maerlant
 Landschap - Ecologie & Architectuur Oostzeeland

N



LEGENDA
Nieuw aan te leggen en te versterken landschappelijke elementen

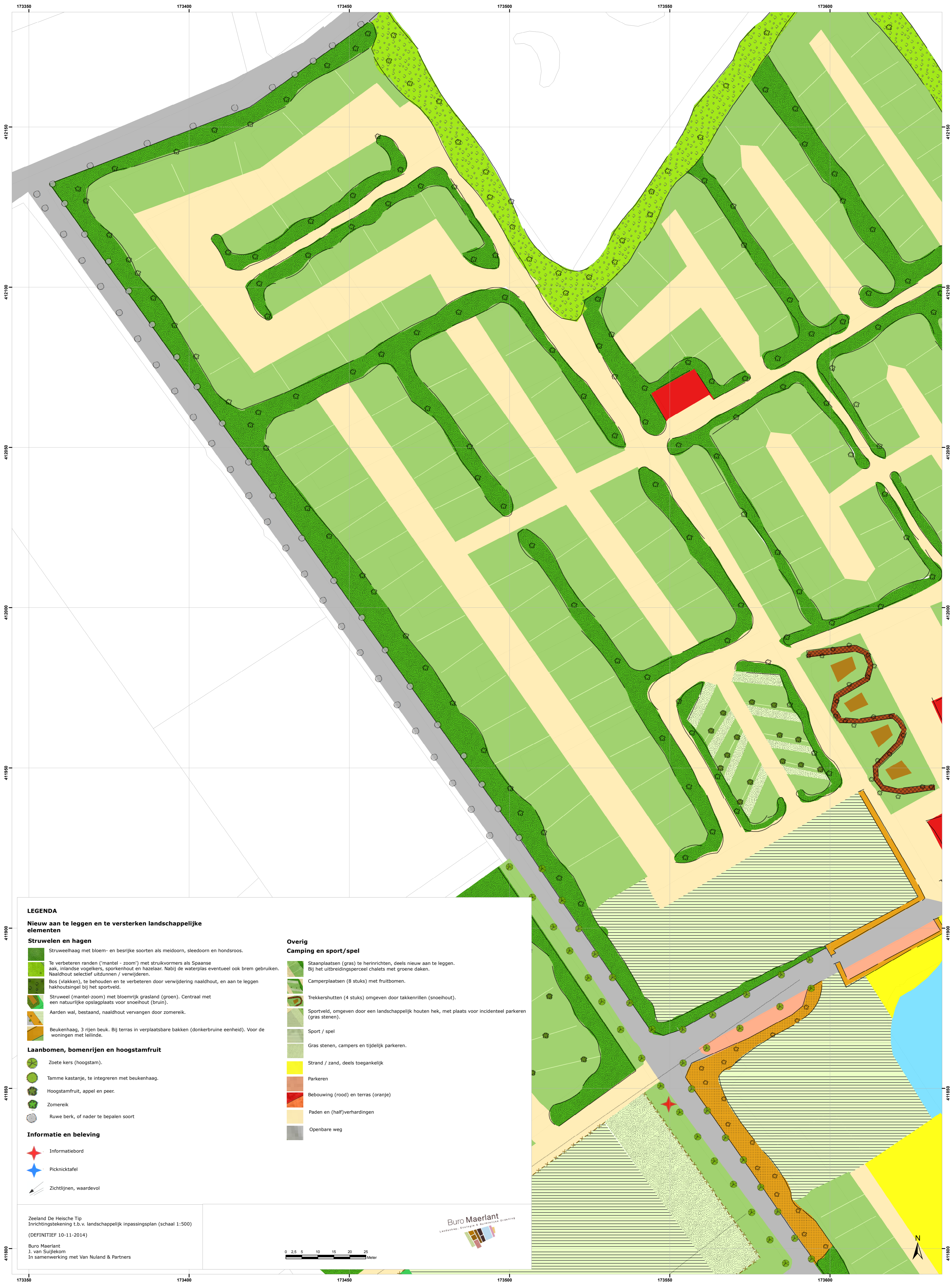
- Struwelen en hagen**
- Struweelhaag met bloem- en besrijke soorten als meidoorn, sleedoorn en hondsrös.
 - Te verbeteren randen ('mantel - zoom') met struikvormers als Spaanse akk, inlands vogelkers, sporkenhout en hazelaar. Nabij de waterplas eventueel ook brem gebruiken. Naaldhout selectief uitdunnen / verwijderen.
 - Bos (vlakken), te behouden en te verbeteren door verwijdering naaldhout, en aan te leggen hakhoustingel bij het sportveld.
 - Struweel (mantel-zoom) met bloemrijk grasland (groen). Centraal met een natuurlijke opslagplaats voor snoeihout (bruin).
 - Aarden wal, bestaand, naaldhout vervangen door zomereik.
 - Beukenhaag, 3 rijen beuk. Bij terras in verplaatsbare bakken (donkerbruine eenheid). Voor de woningen met lellinde.
- Laanbomen, bomenrijen en hoogstamfruit**
- Zoete kers (hoogstam).
 - Tamme kastanje, te integreren met beukenhaag.
 - Hoogstamfruit, appel en peer.
 - Zomereik
 - Ruwe berk, of nader te bepalen soort

- Informatie en beleving**
- Informatiebord
 - Picknicktafel
 - Zichtlijnen, waardevol

- Overig**
- Camping en sport/spel**
- Staamplaatsen (gras) te herinrichten, deels nieuw aan te leggen. Bij het uitbreidingsperceel chalets met groene daken.
 - Camperplaatsen (8 stuks) met fruitbomen.
 - Trekkershutten (4 stuks) omgeven door takkenrillen (snoeihout).
 - Sportveld, omgeven door een landschappelijk houten hek, met plaats voor incidenteel parkeren (gras stenen).
 - Sport / spel
 - Gras stenen, campers en tijdelijk parkeren.
 - Strand / zand, deels toegankelijk
 - Parkeren
 - Bebouwing (rood) en terras (oranje)
 - Paden en (half)verhardingen
 - Openbare weg

Zeeland De Heische Tip
 Inrichtingstekening t.b.v. landschappelijk inpassingsplan (schaal 1:500)
 (DEFINITIEF 10-11-2014)
 Buro Maerlant
 J. van Sulljckom
 In samenwerking met Van Nuland & Partners





LEGENDA
Nieuw aan te leggen en te versterken landschappelijke elementen

- Struwelen en hagen**
- Struweelhaag met bloem- en besrijke soorten als meidoorn, sleedoorn en hondsrös.
 - Te verbeteren randen ('mantel - zoom') met struikvormers als Spaanse oak, indische vogelkers, sporkenhout en hazelaar. Nabij de waterplas eventueel ook brem gebruiken. Naaldhout selectief uitdunnen / verwijderen.
 - Bos (vlakken), te behouden en te verbeteren door verwijdering naaldhout, en aan te leggen hakhouwingel bij het sportveld.
 - Struweel (mantel-zoom) met bloemrijk grasland (groen). Centraal met een natuurlijke opslagplaats voor snoeihout (bruin).
 - Aarden wal, bestaand, naaldhout vervangen door zomereik.
 - Beukenhaag, 3 rijen beuk. Bij terras in verplaatsbare bakken (donkerbruine eenheid). Voor de woningen met lellinde.
- Laanbomen, bomenrijen en hoogstamfruit**
- Zoete kers (hoogstam).
 - Tamme kastanje, te integreren met beukenhaag.
 - Hoogstamfruit, appel en peer.
 - Zomereik
 - Ruwe berk, of nader te bepalen soort

- Informatie en beleving**
- Informatiebord
 - Picknicktafel
 - Zichtlijnen, waardevol

- Overig**
- Camping en sport/spel**
- Staanplaatsen (gras) te herinrichten, deels nieuw aan te leggen. Bij het uitbreidingsperceel chalets met groene daken.
 - Camperplaatsen (8 stuks) met fruitbomen.
 - Trekkershutten (4 stuks) omgeven door takkenrillen (snoeihout).
 - Sportveld, omgeven door een landschappelijk houten hek, met plaats voor incidenteel parkeren (gras stenen).
 - Sport / spel
 - Gras stenen, campers en tijdelijk parkeren.
 - Strand / zand, deels toegankelijk
 - Parkeren
 - Bebouwing (rood) en terras (oranje)
 - Paden en (half)verhardingen
 - Openbare weg

Zeeland De Heische Tip
 Inrichtingstekening t.b.v. landschappelijk inpassingsplan (schaal 1:500)
 (DEFINITIEF 10-11-2014)
 Buro Maerlant
 J. van Suijlekom
 In samenwerking met Van Nuland & Partners





LEGENDA

Nieuw aan te leggen en te versterken landschappelijke elementen

Struwelen en hagen

- Struweelhaag met bloem- en besrijke soorten als meidoorn, sleedoorn en hondsrös.
- Te verbeteren randen ('mantel - zoom') met struikvormers als Spaanse oak, inlands vogelkers, sporkenhout en hazelaar. Nabij de waterplas eventueel ook brem gebruiken. Naalddhout selectief uitdunnen / verwijderen.
- Bos (vlakken), te behouden en te verbeteren door verwijdering naalddhout, en aan te leggen hakhoustingel bij het sportveld.
- Struweel (mantel-zoom) met bloemrijk grasland (groen). Centraal met een natuurlijke opslagplaats voor snoeihout (bruin).
- Aarden wal, bestaand, naalddhout vervangen door zomereik.
- Beukenhaag, 3 rijen beuk. Bij terras in verplaatsbare bakken (donkerbruine eenheid). Voor de woningen met leilinde.

Laanbomen, bomenrijen en hoogstamfruit

- Zoete kers (hoogstam).
- Tamme kastanje, te integreren met beukenhaag.
- Hoogstamfruit, appel en peer.
- Zomereik
- Ruwe berk, of nader te bepalen soort

Informatie en beleving

- Informatiebord
- Picknicktafel
- Zichtlijnen, waardevol

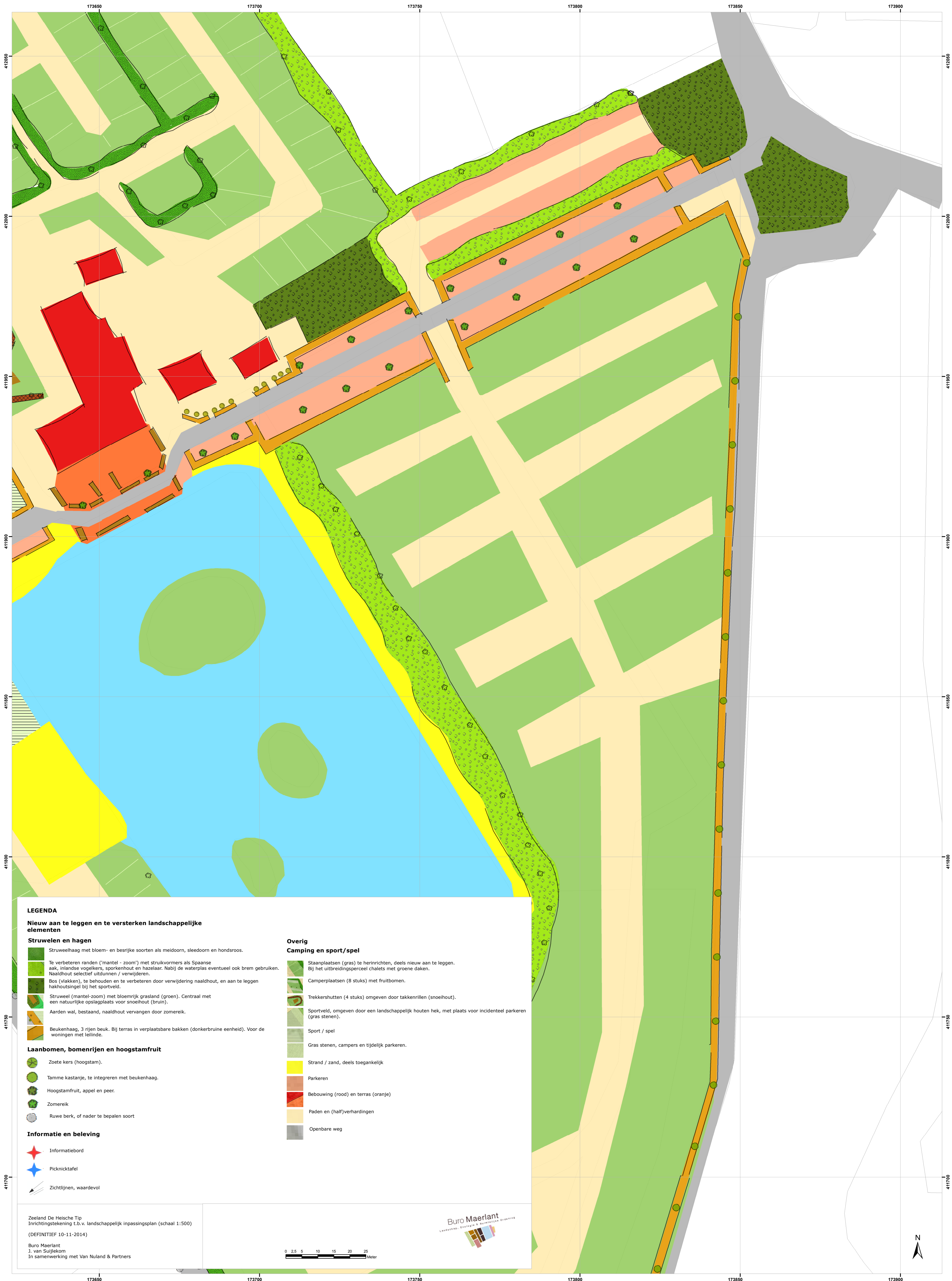
Overig

Camping en sport/spel

- Staanplaatsen (gras) te herinrichten, deels nieuw aan te leggen. Bij het uitbreidingsperceel chalets met groene daken.
- Camperplaatsen (8 stuks) met fruitbomen.
- Trekkershutten (4 stuks) omgeven door takkenrillen (snoeihout).
- Sportveld, omgeven door een landschappelijk houten hek, met plaats voor incidenteel parkeren (gras stenen).
- Sport / spel
- Gras stenen, campers en tijdelijk parkeren.
- Strand / zand, deels toegankelijk
- Parkeren
- Bebouwing (rood) en terras (oranje)
- Paden en (half)verhardingen
- Openbare weg

Zeeland De Heische Tip
 Inrichtingstekening t.b.v. landschappelijk inpassingsplan (schaal 1:500)
 (DEFINITIEF 10-11-2014)
 Buro Maerlant
 J. van Suijlekom
 In samenwerking met Van Nuland & Partners





LEGENDA
Nieuw aan te leggen en te versterken landschappelijke elementen

Struwelen en hagen

- Struweelhaag met bloem- en besrijke soorten als meidoorn, sleedoorn en hondsrös.
- Te verbeteren randen ('mantel - zoom') met struikvormers als Spaanse eik, inlands vogelkers, sporkenhout en hazelaar. Nabij de waterplas eventueel ook brem gebruiken. Naalddhout selectief uitdunnen / verwijderen.
- Bos (vlakken), te behouden en te verbeteren door verwijdering naalddhout, en aan te leggen hakhouwingel bij het sportveld.
- Struweel (mantel-zoom) met bloemrijk grasland (groen). Centraal met een natuurlijke opslagplaats voor snoeihout (bruin).
- Aarden wal, bestaand, naalddhout vervangen door zomereik.
- Beukenhaag, 3 rijen beuk. Bij terras in verplaatsbare bakken (donkerbruine eenheid). Voor de woningen met lollinde.

Laanbomen, bomenrijen en hoogstamfruit

- Zoete kers (hoogstam).
- Tamme kastanje, te integreren met beukenhaag.
- Hoogstamfruit, appel en peer.
- Zomereik
- Ruwe berk, of nader te bepalen soort

Informatie en beleving

- Informatiebord
- Picknicktafel
- Zichtlijnen, waardevol

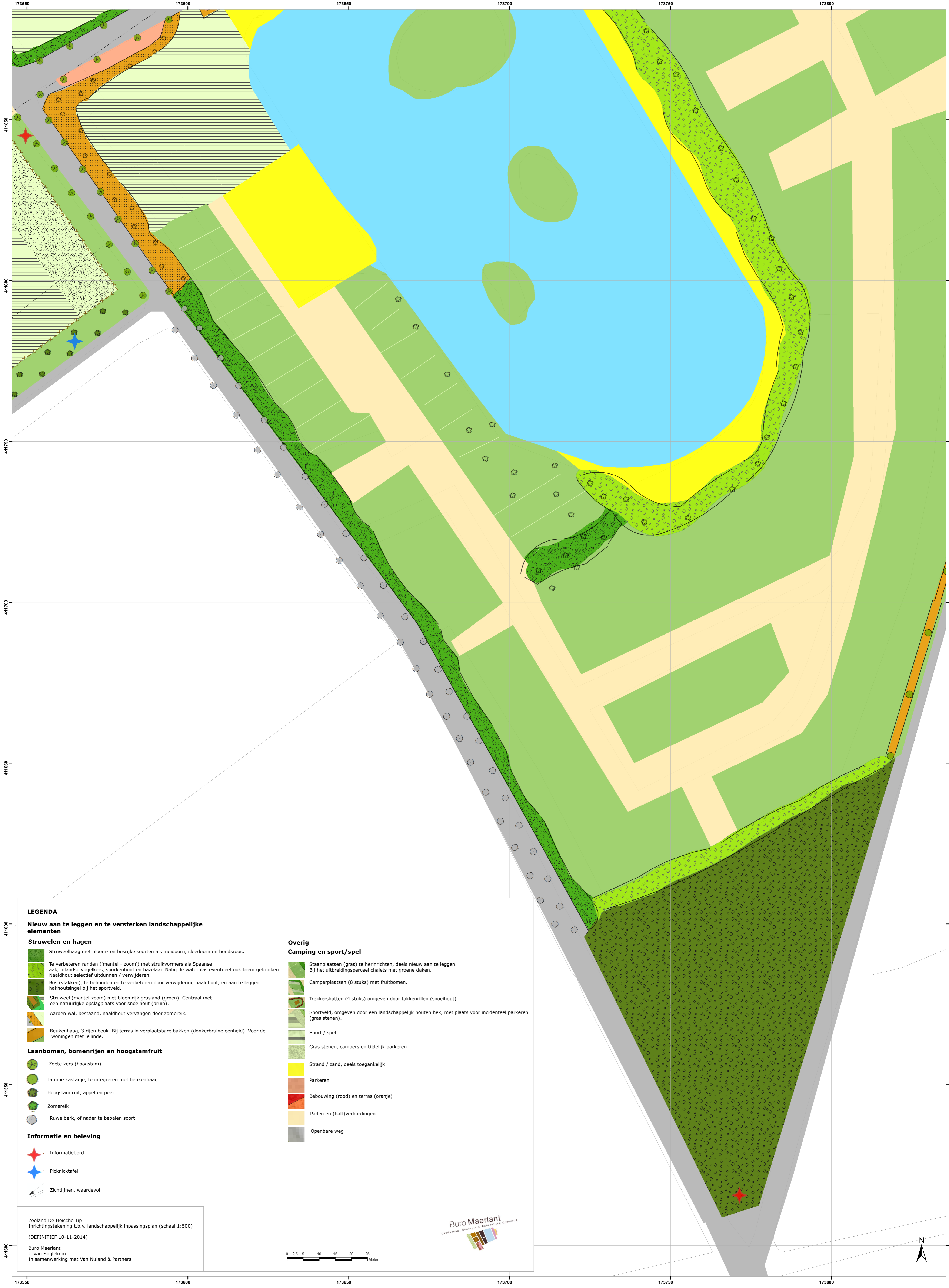
Overig

Camping en sport/spel

- Staanplaatsen (gras) te herinrichten, deels nieuw aan te leggen. Bij het uitbreidingsperceel chalets met groene daken.
- Camperplaatsen (8 stuks) met fruitbomen.
- Trekkershutten (4 stuks) omgeven door takkenrillen (snoeihout).
- Sportveld, omgeven door een landschappelijk houten hek, met plaats voor incidenteel parkeren (gras stenen).
- Sport / spel
- Gras stenen, campers en tijdelijk parkeren.
- Strand / zand, deels toegankelijk
- Parkeren
- Bebouwing (rood) en terras (oranje)
- Paden en (half)verhardingen
- Openbare weg

Zeeland De Heische Tip
 Inrichtingstekening t.b.v. landschappelijk inpassingsplan (schaal 1:500)
 (DEFINITIEF 10-11-2014)
 Buro Maerlant
 2, van Sulljekom
 In samenwerking met Van Nuland & Partners





LEGENDA
Nieuw aan te leggen en te versterken landschappelijke elementen

- Struwelen en hagen**
- Struweelhaag met bloem- en besrijke soorten als meidoorn, sleedoorn en hondsroos.
 - Te verbeteren randen ('mantel - zoom') met struikvormers als Spaanse eik, indische vogelkers, sporkenhout en hazelaar. Nabij de waterplas eventueel ook brem gebruiken. Naalddhout selectief uitdunnen / verwijderen.
 - Bos (vlakken), te behouden en te verbeteren door verwijdering naalddhout, en aan te leggen hakhouwingel bij het sportveld.
 - Struweel (mantel-zoom) met bloemrijk grasland (groen). Centraal met een natuurlijke opslagplaats voor snoeihout (bruin).
 - Aarden wal, bestaand, naalddhout vervangen door zomereik.
 - Beukenhaag, 3 rijen beuk. Bij terras in verplaatsbare bakken (donkerbruine eenheid). Voor de woningen met leilinde.
- Laanbomen, bomenrijen en hoogstamfruit**
- Zoete kers (hoogstam).
 - Tamme kastanje, te integreren met beukenhaag.
 - Hoogstamfruit, appel en peer.
 - Zomereik
 - Ruwe berk, of nader te bepalen soort

- Informatie en beleving**
- Informatiebord
 - Picknicktafel
 - Zichtlijnen, waardevol

- Overig**
Camping en sport/spel
- Staanplaatsen (gras) te herinrichten, deels nieuw aan te leggen. Bij het uitbreidingsperceel chalets met groene daken.
 - Camperplaatsen (8 stuks) met fruitbomen.
 - Trekkershutten (4 stuks) omgeven door takkenrillen (snoeihout).
 - Sportveld, omgeven door een landschappelijk houten hek, met plaats voor incidenteel parkeren (gras stenen).
 - Sport / spel
 - Gras stenen, campers en tijdelijk parkeren.
 - Strand / zand, deels toegankelijk
 - Parkeren
 - Bebouwing (rood) en terras (oranje)
 - Paden en (half)verhardingen
 - Openbare weg

Zeeland De Heische Tip
 Inrichtingstekening t.b.v. landschappelijk inpassingsplan (schaal 1:500)
 (DEFINITIEF 10-11-2014)
 Buro Maerlant
 J. van Suijlekom
 In samenwerking met Van Nuland & Partners

