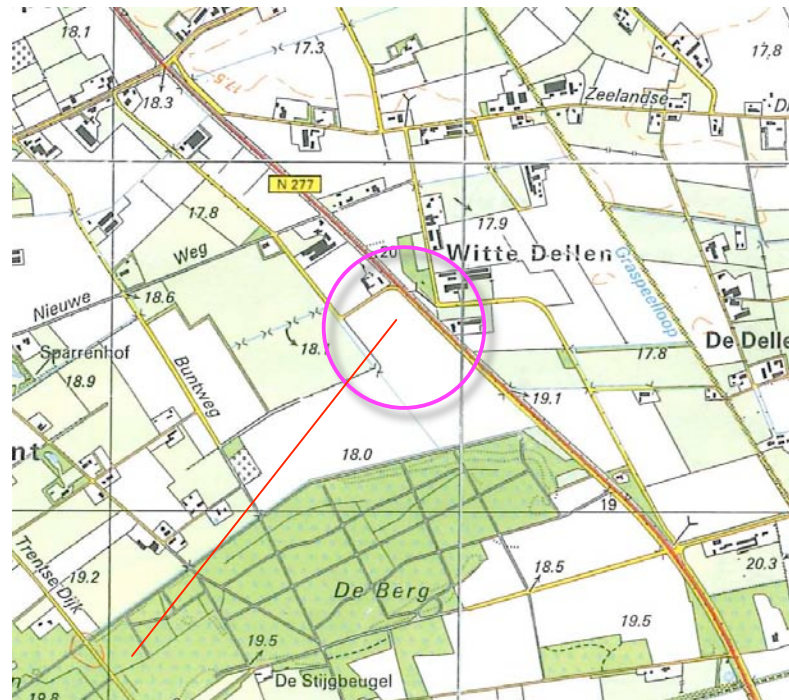


LIGGING

Het plangebied is gelegen nabij de N277, ten zuidoosten van. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied

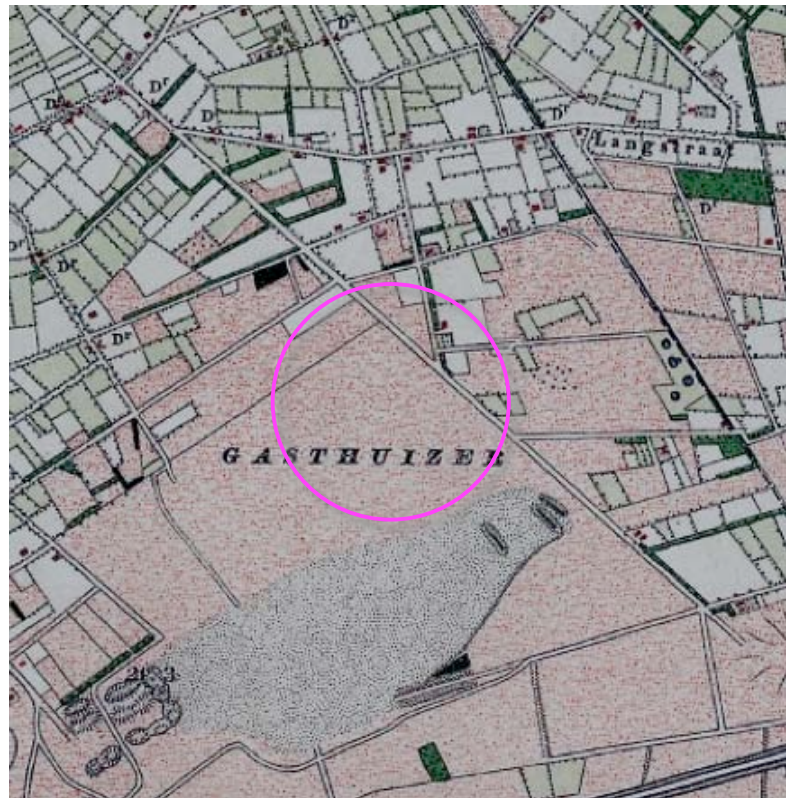
plangebied

N277



HISTORIE

Rond 1899 werden het plangebied en zijn omgeving gekarteerd als de Gasthuizer Heide. De context is te kenschetsen als een jongere heideontginning. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1899 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topografische kaart 1901



in 1899 werden het plangebied en zijn omgeving als heide gekarteerd

HISTORISCHE ONTWIKKELING

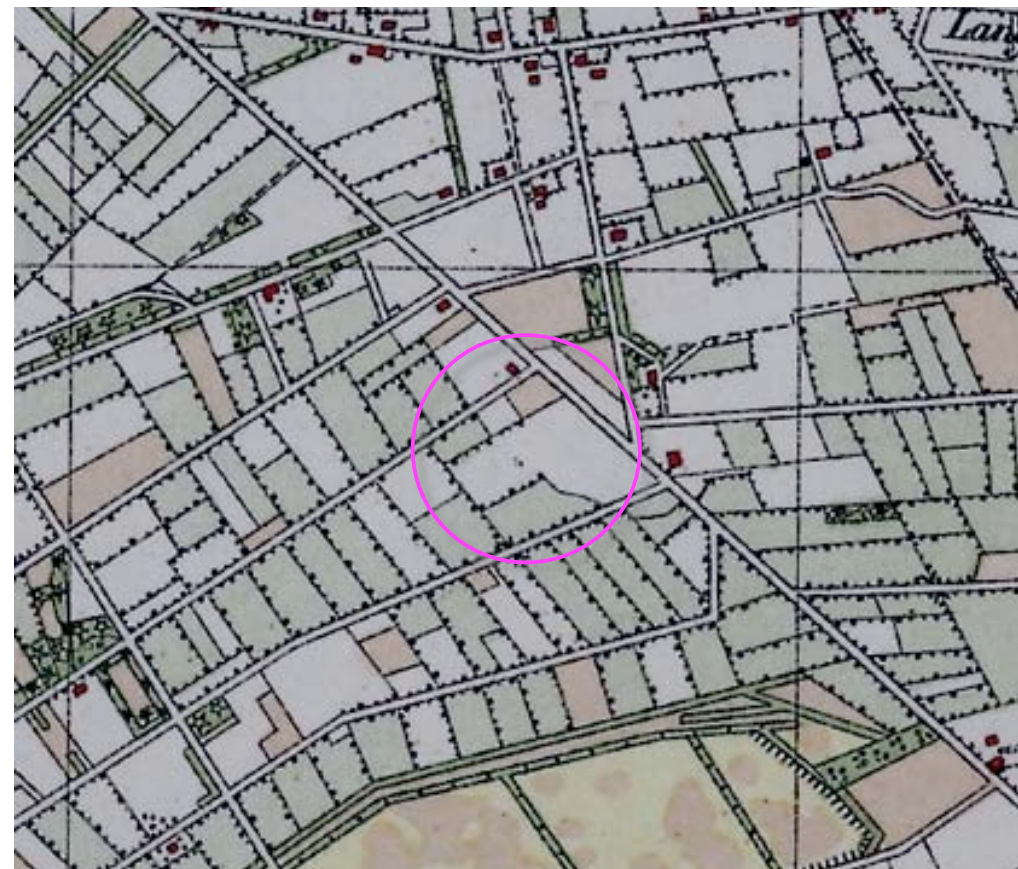
In de navolgende jaren werd de heide ontgonnen. In 1929 werd de eerste bebouwing in het plangebied aangetroffen. Het plangebied was destijds grotendeels als bouwland en grasland in gebruik genomen. Aan de noordoostkant van het plangebied werd nog een klein deel als heide gekarteerd.

Smalle percelen

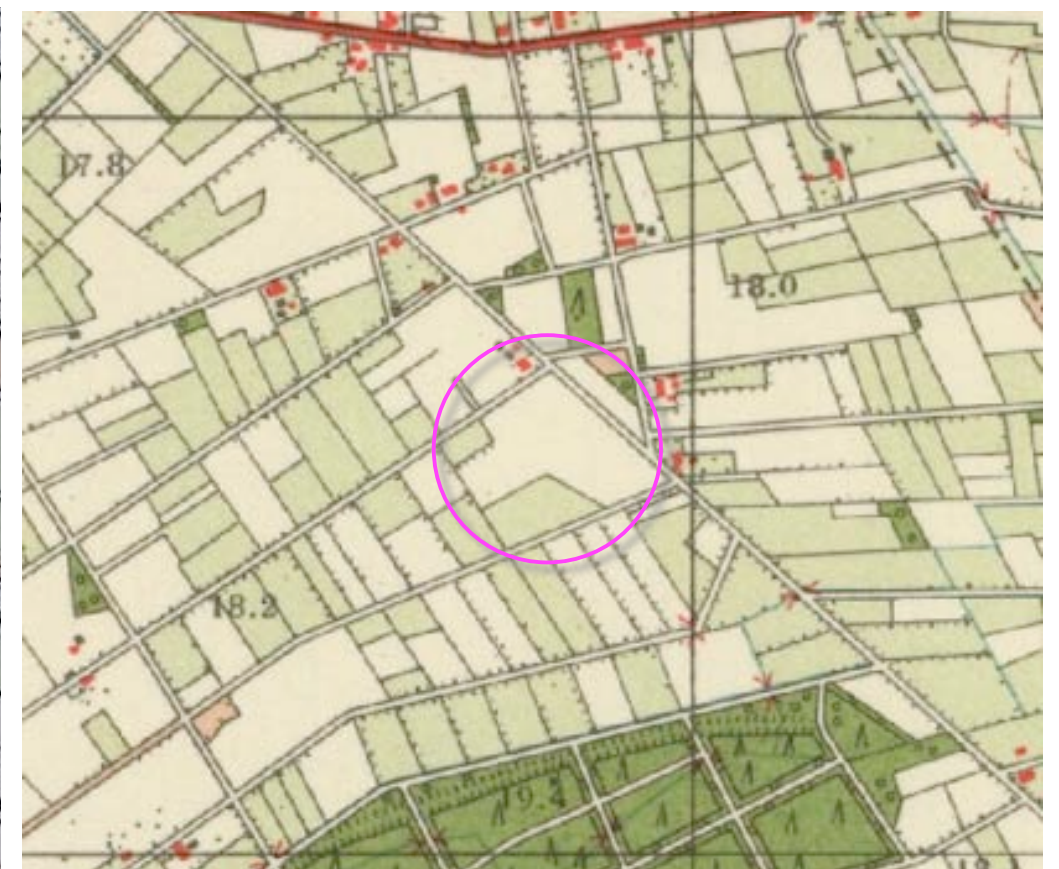
Tot in de zeventiger jaren werd de uit oost-west verlopende veldwegen en smalle percelen bestaande structuur van de landschappelijke context gehandhaafd. De bebouwing in het plangebied werd in de jaren vijftig en zestig uitgebreid met kleinere bouwsels.

blokverkaveling

In de jaren zeventig werd een ruilverkaveling doorgevoerd en maakte de oost-west gerichte verkaveling plaats voor een royale blokverkaveling. De bebouwing in het plangebied werd uitgebreid met een groter gebouw. Zie de uitsneden van de historische topografische kaarten aan de rechterzijde.



1929 de eerste bebouwing, grotendeels ontgonnen



1956 oost-west verlopende veldwegen, smalle percelen



1967 uitbreiding kleinere bebouwing



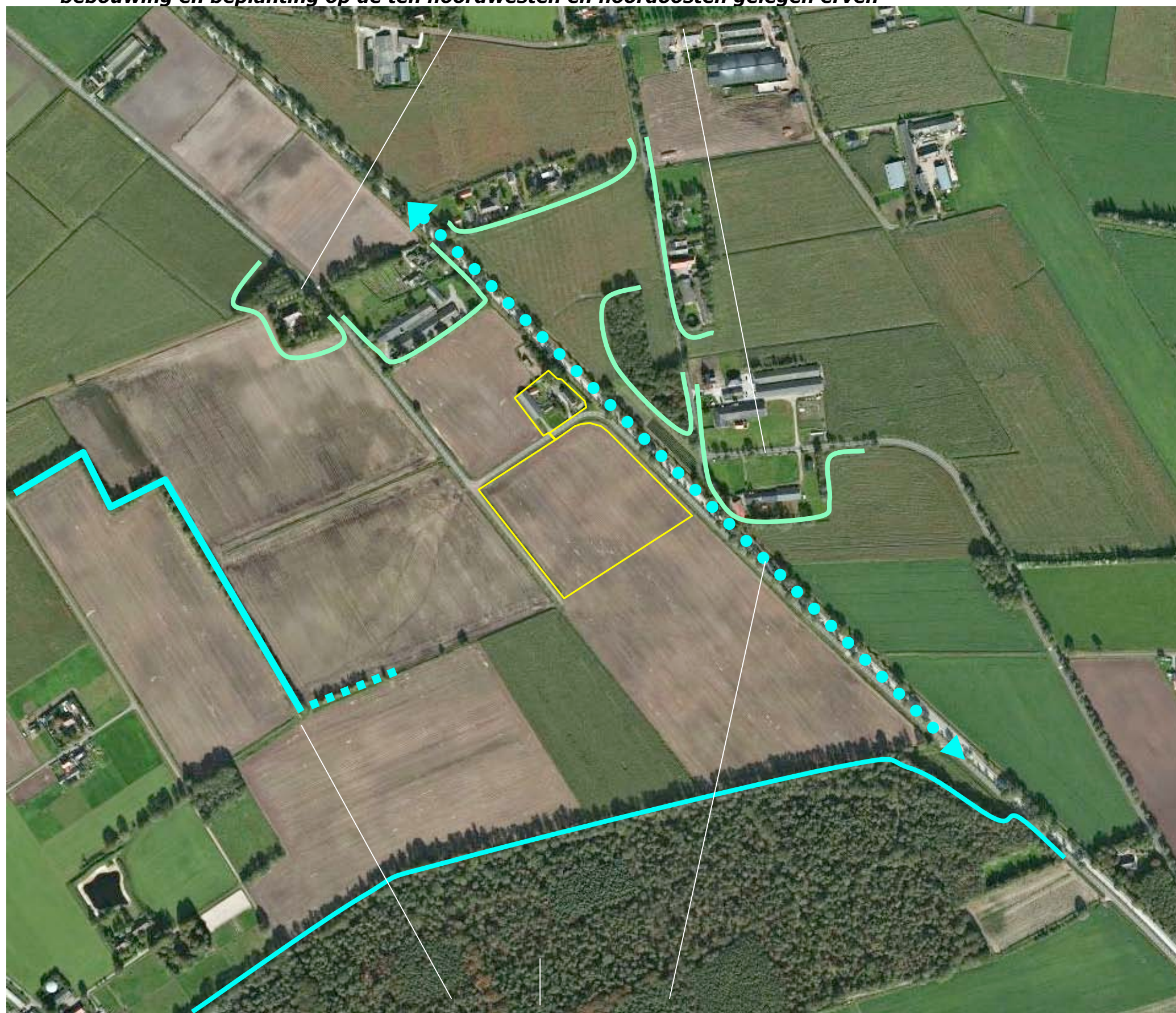
1988 blokverkaveling, groter gebouw

RUIMTELIJK KADER

Anno 2015 wordt het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen:

- Bebouwing en beplanting van de ten noordwesten en noordoosten gelegen erven
- De ten westen van het plangebied gelegen singels,
- Het ten zuidoosten gelegen bos,
- De bomenrijen langs de N277.

bebouwing en beplanting op de ten noordwesten en noordoosten gelegen erven

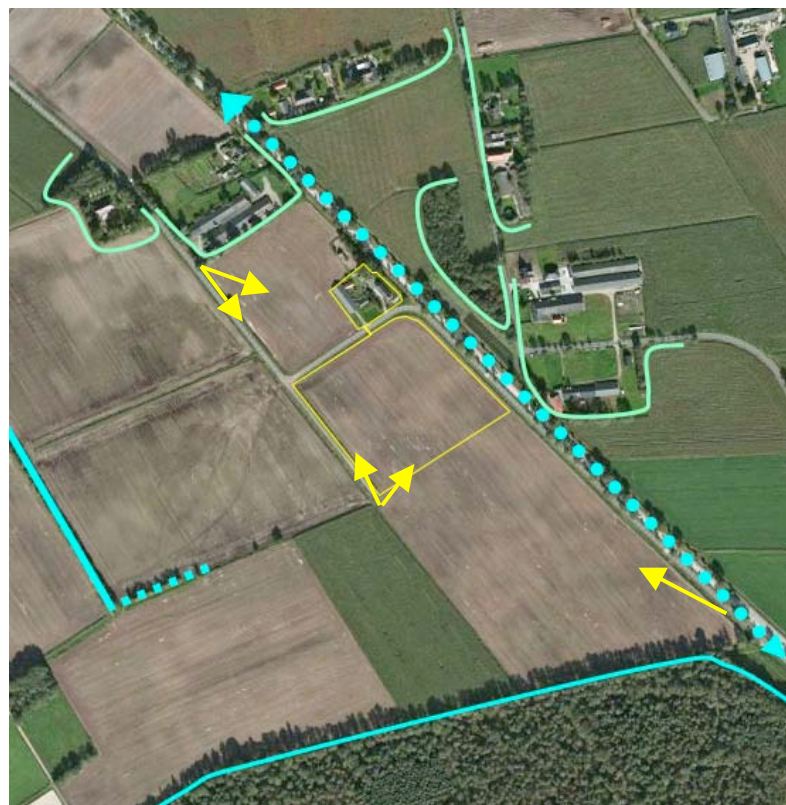


singels, bos en bomenrijen

RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied kan worden waargenomen vanaf de N277 en vanaf de aangrenzend gelegen weg Schuifelenberg:

- a) Komend uit het zuiden ontvouwt zich vanaf de N277 en vanaf de parallel gelegen weg Schuifelenberg een langer durend zicht op de zuidoostkant en de noordoostkant van het plangebied; zie de foto rechtsboven.
- b) Komend over de N277 uit het noordwesten wordt het zicht langere tijd afgeschermd en is een korter durend zicht op de noordwestkant en de noordoostkant van het plangebied mogelijk. Komend uit het noordwesten over de weg Schuifelenberg ontvouwt zich gedurende enige tijd een zicht op de noordwestkant en de zuidwestkant van het plangebied; zie de foto's in het midden.
- c) Vanaf de ten zuidwesten van het plangebied gelegen zandweg is een zicht op de zuidwestkant van het plangebied mogelijk. Deze weg loopt echter dood en wordt minimaal door derden benut.



a) zicht vanaf de Schuifelenberg en de N277, komend uit het zuidoosten



b) zicht vanaf de Schuifelenberg komend uit het noordwesten



c) zicht vanaf de ten zuidwesten gelegen zandweg

PLANOLOGISCH KADER

In het landschapsbeleidsplan Landerd wordt het plangebied gerangschikt in de zone "Graspeel". Het plan wijst de navolgende ontwikkelingen als doelstellingen aan;

- droge singels tussen de percelen,
- boschages bij stallen,
- rietoevers bij sloten.

Zie de betreffende weergaven van het landschapsbeleidsplan rechts.

Landschapsbeleidsplan Landerd

Vastleggen van beleid voor het Landerds landschap voor 2013-2027

Verdieping van de ingeslagen weg!



plangebied



Bestaande situatie



IDENTITEIT

Grootschalig productielandschap met grote boerenbedrijven, grotendeels aangewezen als Landbouw Ontwikkelings Gebied (LOG).

LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING

Nieuw productielandschap maken door forse aanplant van stroken tussen percelen en boschages bij de stallen.

ECOLOGISCHE ONTWIKKELING

Leefgebied voor organismen van open cultuurlandschap en struweelsoorten (vogels, insecten, knaagdieren).

RECEPT

Landschapsversterking en erfinrichting in dit gebied met behulp van de aanleg van de bouwstenen genoemd in het Kwaliteitsplan Graspeel en met behulp van de aanleg van de volgende landschapselementen:

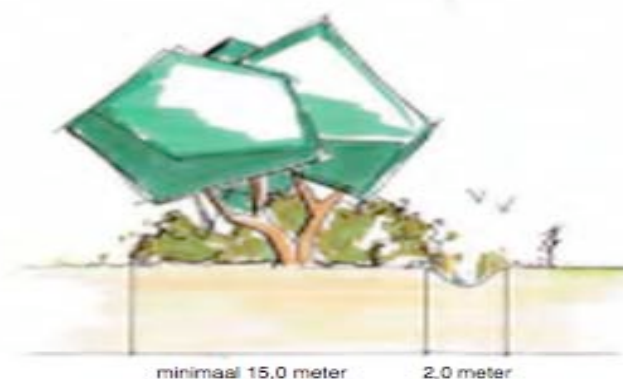
- Droge singels in brede stroken tussen percelen, minimale lengte 200 meter.
- Boschages bij stallen, minimaal oppervlak 500 m2.
- Ontwikkeling van rietoevers bij sloten, minimaal 50 meter.

Singel droog

Sortiment: Zomereik (35%), Berk en Es (samen 15%), verder gevarieerd, zoals vuilboom, hazelaar, meidoorn, sleedoorn, gelderse roos, krent, hulst, lijsterbes, hondsroos.

Maat: Minimaal 15 meter breed. Boomvormers in middelste drie rijen, verschoven plantverband van 1,5 bij 1,5 meter.

Beheer: Vrij uit laten groeien en randen scheren of afzetten om de vijf jaar. Snoeiwerkzaamheden uitvoeren in de periode van 1 november tot 15 maart.



Boschages bij stallen

Sortiment: Zomereik (35%), Berk en Es (samen 15%), verder gevarieerd, zoals vuilboom, hazelaar, meidoorn, sleedoorn, gelderse roos, krent, hulst, lijsterbes, hondsroos.

Maat: Minimaal oppervlak 500 m2.

Beheer: Vrij uit laten groeien, randen scheren, pleksgewijs snoeien voor geriefhout. Snoeiwerkzaamheden uitvoeren in de periode van 1 november tot 15 maart.

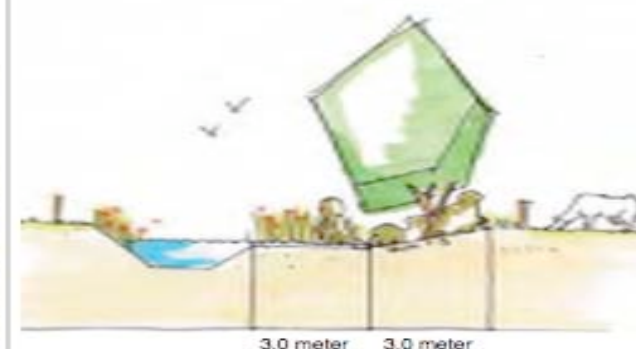


Rietoevers

Sortiment: Spontane ontwikkeling van nat grasland, riet en ruigte. Bij hoge voedselrijkdom, de voedselrijke bouwvoor (deels) afgraven en afvoeren.

Maat: Bij voorkeur trapsgewijze oever, minimaal 3 meter breed, talud 1:3 of meer.

Beheer: Gefaseerd elke drie jaar maaien en afvoeren.



KADASTRALE SITUATIE – 1:2000

Het plangebied omvat perceel 1363, een deel van perceel 577 en een deel van 1364 gelegen in de sectie K van de kadastrale gemeente Zeeland; zie de markering in de luchtfoto rechts.



uitsnede kadastraal uittreksel



plangebied kadastraal

SITUATIE – BEBOUWING

De aanwezige bebouwing in het plangebied is als volgt te rangschikken;

- een in de jaren zeventig gerealiseerde loods aan de westkant van het plangebied,
- enkele kleinere bergingen,
- de oude hoeve aan de oostkant van het plangebied.

een loods, enkele kleinere bergingen en de oude hoeve



SITUATIE – BEPLANTING

De aanwezige beplanting in of nabij het plangebied bestaat uit;

- een groep Eiken aan de noordkant,
- siergroen en een coniferen haag,
- een rij Eiken langs de ten zuidwesten gelegen Veldweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie

De beplanting verkeert in redelijke conditie. De bomen sluiten aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De haag past minder goed in het landschap.

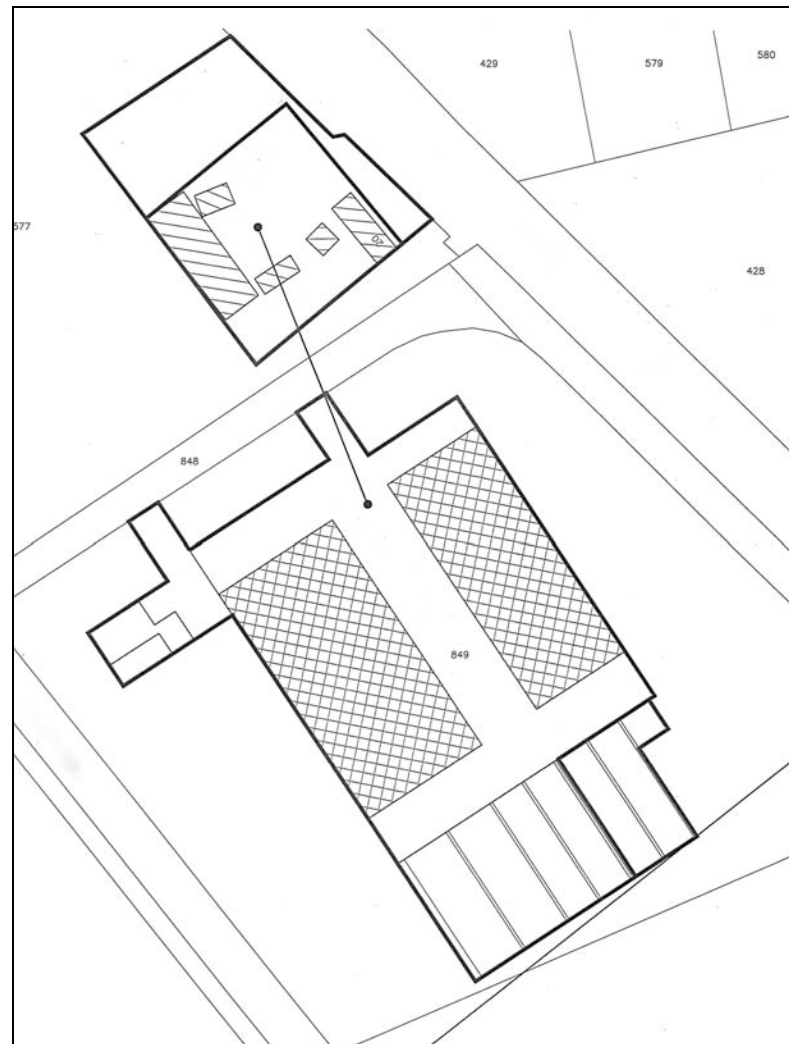


BOUWPLAN

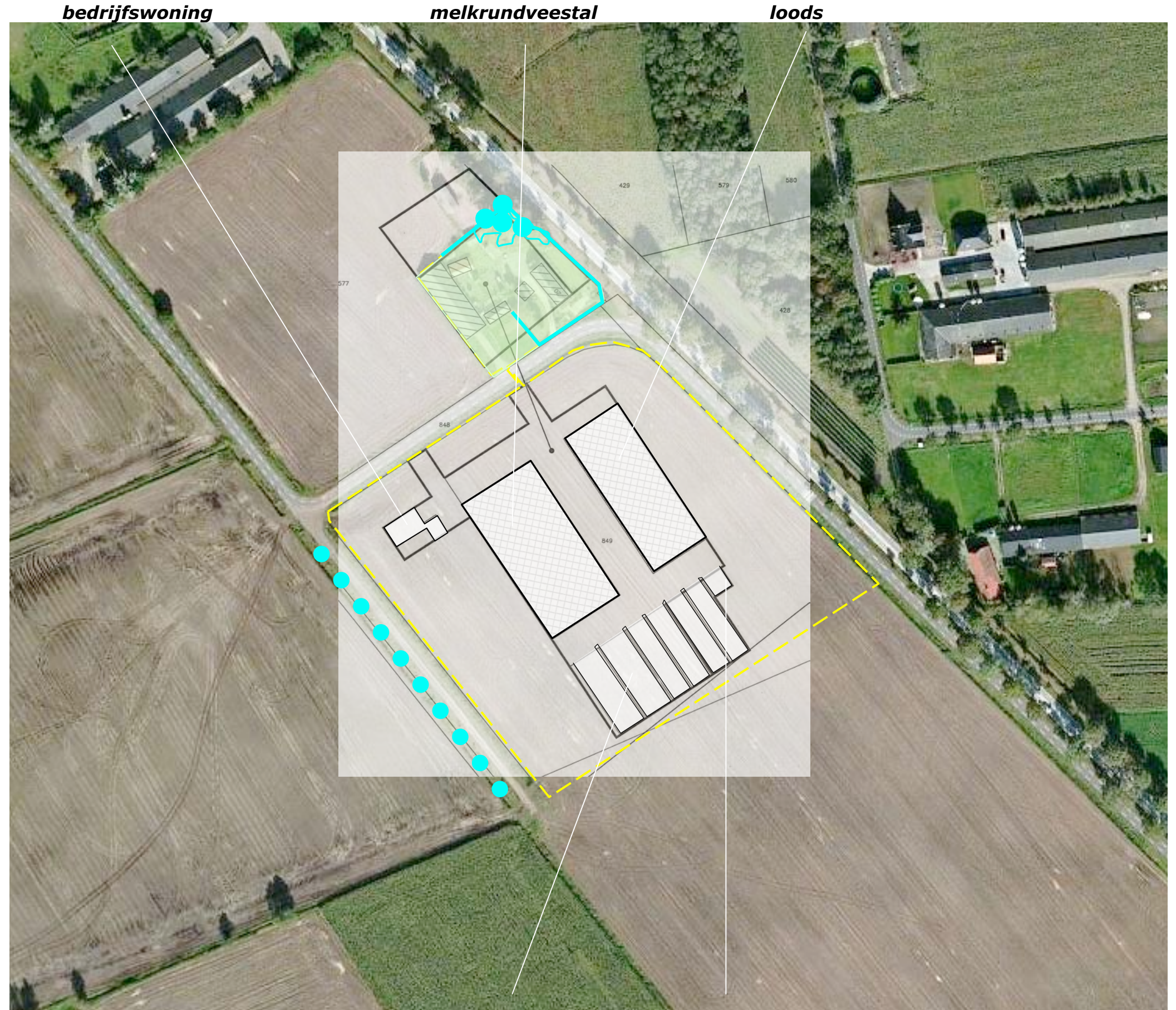
Het bouwplan omvat de realisatie van navolgende elementen;

- een bedrijfswoning,
- een melkrundveestal,
- een loods,
- sleufsilo's en een opslag voor vaste mest.

Zie het door Geling advies opgestelde overzicht van de bebouwing hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



overzicht bebouwing van Geling Advies



sleufsilo's en opslag vaste mest

TERREINZONERING

De omgeving van de woning zal worden ingericht en benut als tuin. De woning, de stal en de loods zullen worden ontsloten via een centraal gelegen verharding. De ruimte rond de bebouwing zal worden ingericht als weide; het gebied ten zuidoosten van de woning zal worden benut voor beweiding door droogstaande koeien.

rietoever

Het van de daken en verhardingen vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen in een aan de noordoostkant van het plangebied te realiseren wadi. Aan de noordoostkant van de wadi is, aansluitend bij de doelstelling van het Landschapsbeleidsplan Landerd, een wadi met een rietoever te realiseren.



CONCLUSIES > CONCEPT INPASSING

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

- 1) Het plangebied is te kenschetsen als een oudere heideontginning. In de jaren zeventig werd een ruilverkaveling doorgevoerd en werd een open blokverkaveling gerealiseerd.
- 2) Het plangebied wordt waargenomen vanaf de N277 en de weg Schuifelenberg. Komend uit het zuidoosten ontvouwt zich een langer durend zicht op de zuidoostkant en de noordoostkant van het plangebied. Komend uit het noordwesten is het zicht vanaf de 277 beperkt. Komend uit het noordwesten over de Schuifelenberg ontvouwt zich een langer durend zicht op de noordwestkant en zuidwestkant van het plangebied.
- 3) In het landschapsbeleidsplan Landerd wordt het plangebied gerangschikt in de zone "Graspeel". Het plan wijst de navolgende ontwikkelingen als doelstellingen aan:
 - droge singels tussen de percelen,
 - boschages bij stallen,
 - rietoevers bij sloten.

Concept inpassing

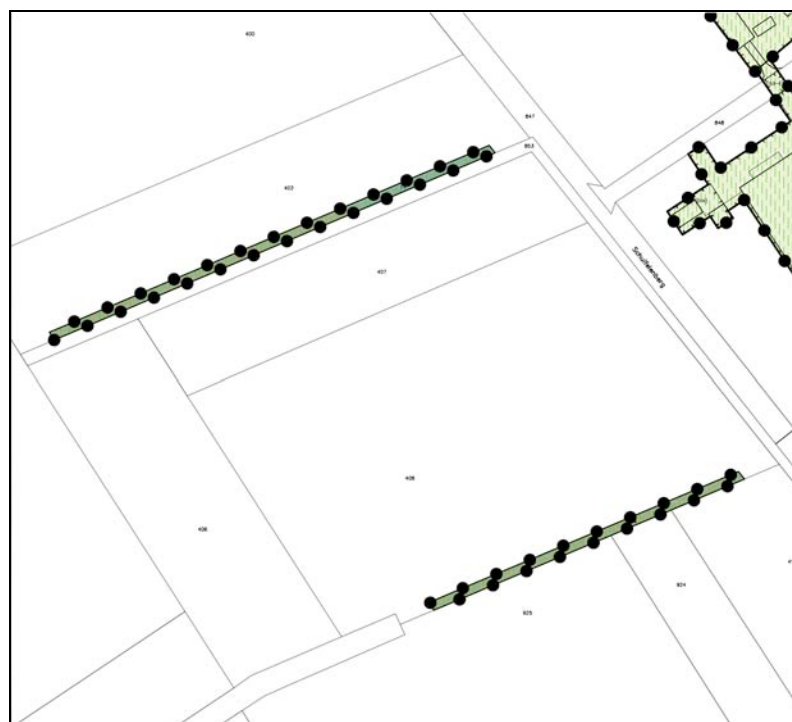
Op grond van bovenstaande conclusies wordt voorgesteld:

- NW De noordwestkant van het plangebied te begeleiden met hagen en bomen.
- NO De noordoostgevel van de loods af te screenen middels de realisatie van;
- een wadi met een rietoever en knotbomen,
 - een bomenrij met een ondergroei van struweel.
- ZW De gevel en de dakvlakken van de melkrundveestal aan de zuidwestkant te geleiden middels de aanplant van een rij fruitbomen.
- ZO De voeropslagen aan de zuidoostkant te omzomen met een groensingel; de U-vormige omsloten ruimte zal (aansluitend bij de doelen van het landschapsbeleidsplan) worden waargenomen als een bosje.

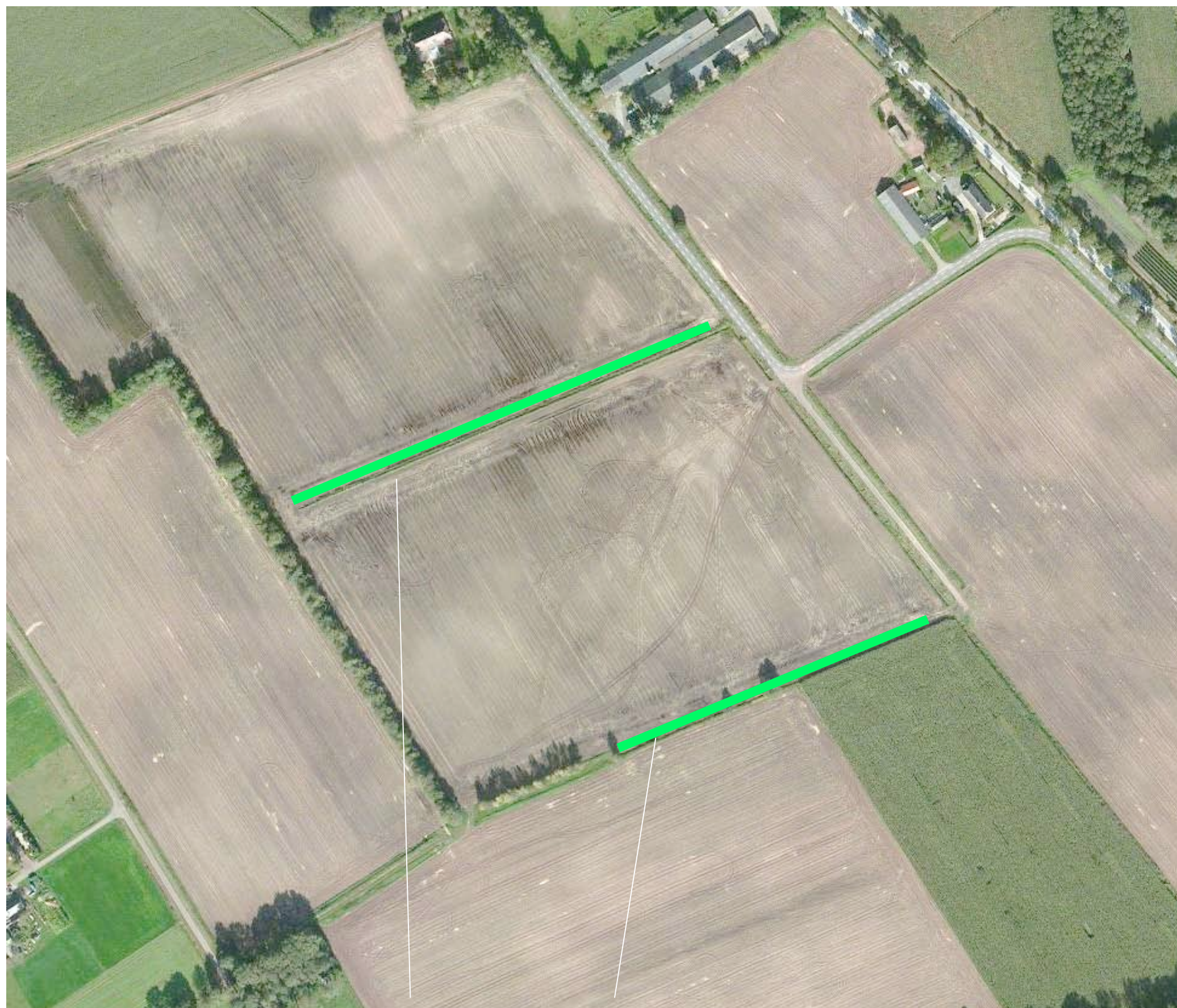


LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITSVERBETERING

In het kader van het voorliggende plan dient een kwaliteitsverbetering van het landschap te worden geleverd. In dit verband zullen twee groensingels ten westen van het plangebied worden gerealiseerd. Zie de uitsnede van de door Geling Advies opgestelde verbeelding hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede verbeelding Geling Advies



te realiseren groensingels

MAATSCHAPPELIJKE KWALITEITSVERBETERINGEN

Betreffende de kwaliteitsverbetering heeft de gemeente Landerd bepaalt dat er behalve landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering een maatschappelijke kwaliteitsverbetering plaats moet vinden. In de voorliggende situatie werd gekozen voor de volgende twee maatregelen:

- 1) Door de initiatiefnemer zal een patio voor fietsers aangelegd worden. Deze patio kan dienen als rustpunt voor langsrijdende fietsers. Onderdeel van de patio is een informatiebord waarop wordt aangegeven hoe het bedrijf haar bedrijfsvoering heeft georganiseerd. De fietsers zullen hierdoor sterker bij het bedrijf en de context worden betrokken.
- 2) De ondernemer heeft bij het ontwerpen van de stal extra aandacht geschonken aan het dierenwelzijn. De stal is in dit verband zo gepositioneerd dat deze optimaal kan worden geventileerd. Bovendien staat de dieren meer ruimte ter beschikking dan in "standaard" stallen (10% meer dan gebruikelijk).



optimale ventilatie, meer ruimte dan gebruikelijk

BEPLANTINGSPLAN

Op grond van het voorafgaande omvat het beplantingsplan de aanplant van;
H1 een Beukenhaag,
B1 een bomenrij bestaande uit Lindes,
B2 enkele solitaire Haagbeuken,
B3 enkele Knotwilgen,
B4 een rij Essen,
B5 een rij Kersen,
S1 een groensingel,
S2 een strook struweel,
S3 twee groensingels.

Soortkeuze

De soortenkeuze is gebaseerd op de kenmerken van de context, de lokale groeiplaatsfactoren en wensen met betrekking tot beeld en beheer:

- De keuze voor de toepassing van Beukenhagen, Lindes en Haagbeuken sluit aan bij de wensen van de opdrachtgever.
- De toepassing van Eiken, Essen en Knotwilgen als boom of boomvormers en de toepassing van struikvormers als Hazelaar, Krent, Vuilboom en Gelderse Roos, sluit aan bij de aangetroffen beplantingen in de omgeving.

Rietoever

Om een voorspoedige ontwikkeling van de rietoever aan de noordoostkant van de wadi te bevorderen wordt voorgesteld om de dit deel van het plangebied in te zaaien met een zaadmengsel voor vochtige grond; zie een voorbeeldmengsel hieronder.

Epilobium hirsutum	Harig Wilgeroosje	roze
Filipendula ulmaria	Moerasspirea	wit
Galium palustre	Moeraswalstro	wit
Iris pseudacorus	Gele Lis	geel
Lythrum salicaria	Kattestaart	roze
Mentha pulegium	Polei	paars
Myosotis palustris	Moerasvergeet-mij-niet	blauw
Rudbeckia lacinata	Slipbladige Rudbeckia	geel
Stachys palustris	Moerasandoorn	roze
Thalictrum flavum	Poelruit	geel
Valeriana officinalis	Valeriaan	wit
Veronica longifolia	Langbladige Ereprijs	blauw



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Beheer

Ten aanzien van het beheer is het navolgende vast te leggen:

- De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 90-110 cm.
- De Lindes B1 en de Haagbeuken B2 mogen worden opgekroond tot een hoogte van 450 cm. De Lindes mogen tzt. worden geknot.
- De knotwilgen B3, zijn 1x per 4-5 jaar (of eerder) te knotten indien de maximaal toegestane hoogte van 5 meter dreigt te worden bereikt.
- De Essen B4 mogen zich vrij ontwikkelen als een solitaire, parkachtige boom.
- De kersen B5 mogen zonodig worden opgekroond tot de goothoogte van de achterliggende gevel.
- Het struweel in de groensingels S1, S2, en S3 is te beheren volgens een binnen-buitenrandstelsel; 1x per 5-7 jaar mag 50% van de singel (in de lengte te verdelen) worden afgezet. De boomvormers die als boom in het struweel worden aangeplant moeten als zodanig worden gehandhaafd. Deze bomen mogen na verloop van 10-15 jaar worden opgekroond om de belichting en beluchting van het struweel te kunnen garanderen. De bomen die als bosplantsoen worden aangeplant mogen in fases van 5-10 jaar worden gedund op een onderlinge afstand van 6-10 meter.

Code		H1	B1	B2	B3	B4	B5	S1		S2	S3	
Omvang bij aanplant		60/80	16/18	16/18	16/18	16/18	16/18	80/100	10/12	80/100	80/100	10/12
Plantverband		4 p/m	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	150x150	6-9 m	150x150	150x150	6-9 m
Omvang van het element		270 m	12 st	5 st	5 st	5 st	5 st	1350 m2		400 m2	2250 m2	
Acer campestre	veldesdoorn							50		25	50	
Acer pseudoplatanus	esdoorn											
Aesculus hippocastanum	paardekastanje											
Alnus glutinosa	zwarte els											
Alnus incana	witte els											
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje							50		25	150	
Betula pendula	ruwe berk											
Betula pubescens	zachte berk							15	10		50	25
Carpinus betulus	haagbeuk			3								
Castanea sativa	tamme kastanje											
Cornus mas	kornoelje, gele											
Cornus sanguinea	kornoelje, rode							75		25	100	
Corylus avellana	hazelaar							75		50	150	
Crateagus monogyna	meidoorn											
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts											
Fagus sylvatica	gewone beuk	1080										
Fraxinus excelsior	es					5		15	10		30	20
Juglans regia	okkernoot											
Ligustrum vulgare	liguster							50		25	100	
Ilex aquifolium	hulst											
Populus nigra	zwarte populier											
Populus tremula	ratepopulier											
Populus trichocarpa	balsempopulier											
Prunus avium	zoete kers						5					
Prunus padus	vogelkers											
Prunus lusitana	haagkers											
Quercus petraea	wintereik											
Quercus robur	zomereik							15	10		30	20
Rhamnus catharticus	wegedoorn											
Rhamnus frangula	vuilboom							50		25	100	
Robinia pseudoacacia	acacia											
Rosa canina	hondsroos											
Rosa rubiginosa	egelantier roos											
Salix alba	schietwilg				5							
Salix aurita	geoorde wilg											
Salix caprea	boswilg											
Salix cinerea	grauwe wilg											
Salix fragilis	kraakwilg											
Sorbus aucuparia	lijsterbes											
Ulmus "Lobel"	resistente iep											
Tilia cordata	winterlinde		12									
Tilia platyphyllos	zomerlinde											
Viburnum opulus	gelderse roos							75		25	150	
Totaal		1080	12	3	5	5	5	470	30	200	910	65