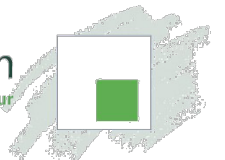


LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN VEREVENING HERENWEG 40 - AARDENBURG

JUNI 2014



INHOUD

▪ SITUATIE	2
▪ AANLEIDING	3
▪ LANDSCHAPPELIJK KADER	4
▪ VISIE	5
▪ PLAN	6
▪ VEREVENING	7
▪ BEPLANTING/PLANTLIJST	8/9

BIJLAGE:

- I. TOTAALOVERZICHT (A3)
- II. ONTWERPTEKENING schaal 1:750 (A3)
- III. BEPLANTINGSPLAN schaal 1:750 (A3)

SITUATIE



zicht op locatie vanuit noordelijke richting



locatie waar nieuwbouw plaats zal vinden



luchtfoto locatie

AANLEIDING

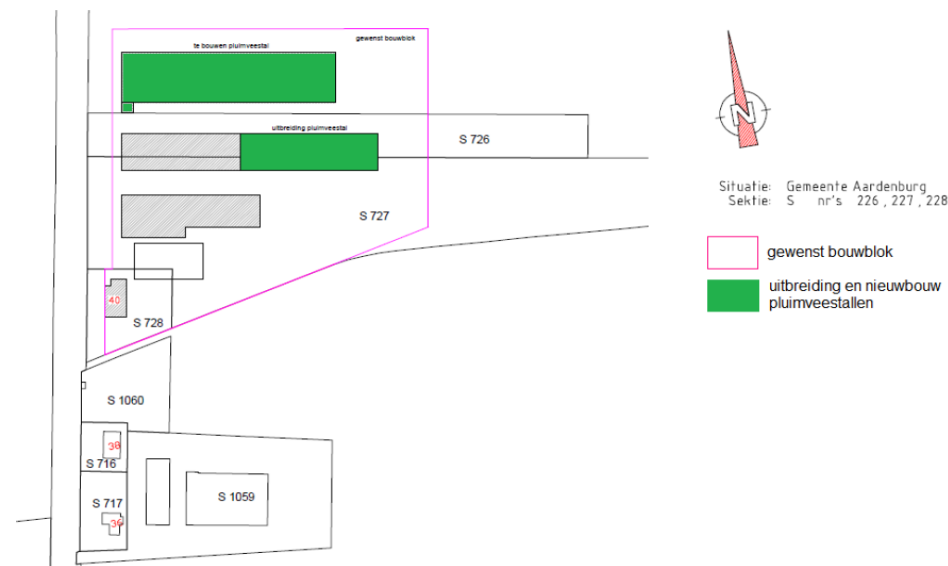
Pluimveehouderijbedrijf Maatschap De Smet te Aardenburg is voornemens het bestaande bedrijf aan de Herenweg te Aardenburg uit te breiden met een tweetal loodsen. Aan de noordzijde van de bestaande loodsen wordt één loods uitgebreid naar achteren toe. Daarnaast komt één geheel nieuwe vleeskuikenstal te staan.

De Gemeente Sluis heeft voor het verlenen van een uitbreiding voorwaarden gesteld ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de te bouwen elementen. Deze richtlijnen zijn opgenomen in de 'Notitie voor de landschappelijke inpassing van agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en kleinschalige campings'. Voor de landschappelijke inpassing van de uitbreiding dienen deze richtlijnen als uitgangspunt genomen te worden.

Daarnaast speelt het principe van verevening een rol. Door de Provincie Zeeland wordt geeist dat tegenover elke 'rode' investering in het buitengebied een investering in omgevingskwaliteiten ('groen') moet staan. De uitgangspunten volgens de 'Handreiking verevening 2010' dienen in acht genomen te worden.

Deze twee aspecten, landschappelijke inpassing en verevening, zijn voor initiatiefnemer en adviseurs Mw Beusmans (Beusmans&Jansen) en dhr. van Uijen (FarmConsult) aanleiding geweest om te zoeken naar een adviseur die hierin deskundig advies kan uitbrengen. Buro Ruimte & Groen uit Borssele is hiertoe verzocht een advies uit te brengen. Dit rapport geeft aan hoe de terreininrichting en inpassing in het landschap gestalte kan krijgen en hoe de vereveningsbijdrage ingezet wordt.

Na een analyse van de situatie is een visie opgesteld voor inpassing van het initiatief. Deze is uitgewerkt in een inrichtingsplan.



planlocatie

LANDSCHAPPELIJK KADER

De bedrijfslocatie bevindt zich ten noord-oosten van het historische vestingstadje Aardenburg. De polders ten noorden van de stad kenmerken zich door een grote mate van openheid waarbij dijk- en erfbeplantingen de opgaande elementen zijn. Ook bij de Isabellapolder, waar de planlocatie deel van uit maakt, is dit het geval. De erven vormen als het ware groene eilanden in de verder open polder. Kenmerkend is ook de rechtlijnige opzet van de polder met orthogonale wegenstructuren en verkavelingen. In schril contrast hiermee staan de grillige kreek en kreekrestanten die her en der in de polder liggen. Door de grote mate van openheid zijn deze polders gevoelig voor verstoring door opgaande elementen in de vorm van hoge bebouwing etc. Ook op de planlocatie Herenweg 40 zijn de karakteristieke elementen herkenbaar: de openheid van de omringende polder, de rechtlijnige verkavelings- en wegenstructuur en het nevenliggende, grillig verloopende kreekrestant.

Het bedrijf met z'n directe omgeving zal zich moeten voegen naar het ordeningsprincipe van de polder, waarbij de erven met omringende beplantingen etc. als groene eilanden in de open ruimte van de polder tot openbaring komen. Streekeigen beplantingen die passen in dit gebied zijn een vereiste. Daarnaast dienen de structuren van de polder (enerzijds rechtlijnigheid in wegen en verkaveling maar anderzijds grilligheid in kreekstructuren) in acht te worden genomen.

Bovenstaande inrichtingsprincipes zijn ook voor de planlocatie van toepassing en vormen het uitgangspunt van de inrichting en landschappelijke inpassing /verevening van de locatie:

- erf als één groen eiland in open ruimte van de polder
- erf omringen met stevige/brede singelbeplanting als afscherming van storende elementen
- aanvullende beplantingselementen realiseren in de vorm van boomgroepen, struweelbeplantingen, vogelbosjes, knotbomen, hagen, etc
- realisatie drinkpoel/waterelement
- Toepassing streekeigen beplanting
- Rechtlijnige verkavelingsstructuren als begrenzingen
- Kreekrestant met oeverlanden versterken en herkenbaar maken

Deze uitgangspunten, die mede afgeleid zijn van de gemeentelijke 'Notitie voor de landschappelijke inpassing van agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en kleinschalige campings', vormen de basis voor het inrichtingsplan waarin landschappelijk inpassing en vereveningsmaatregelen verwerkt zijn.



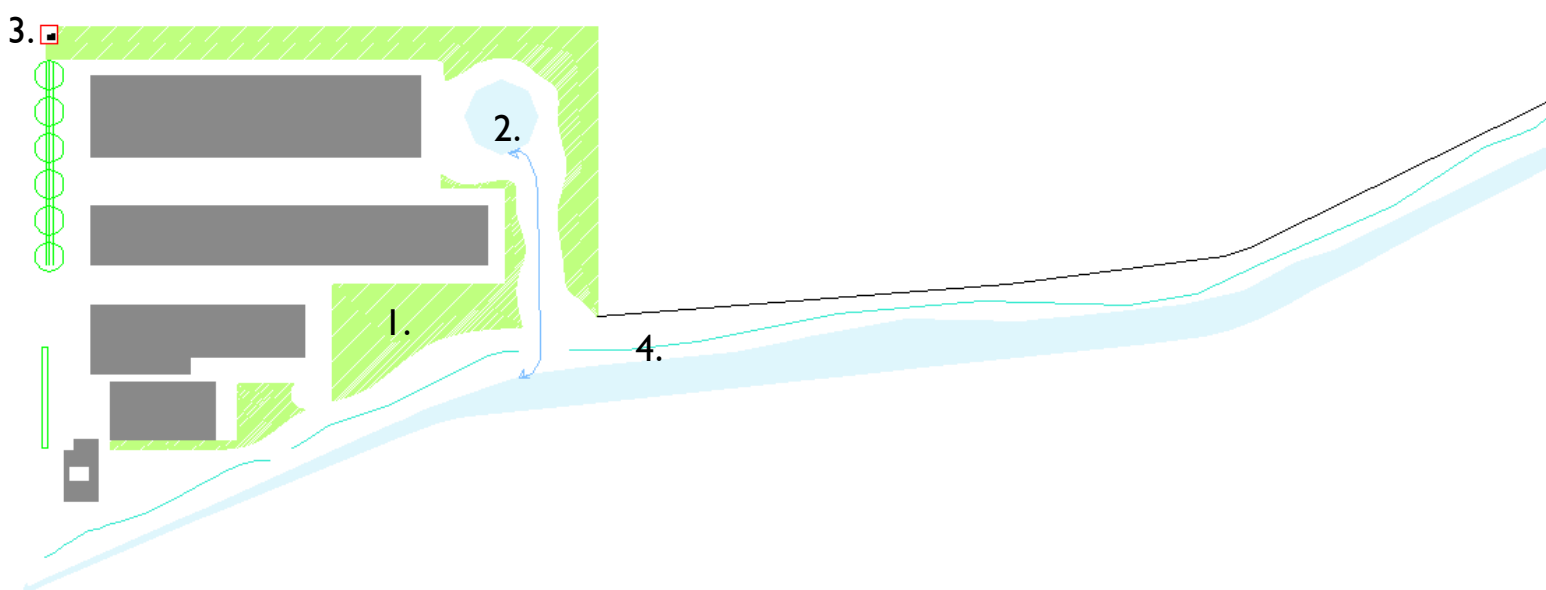
VISIE

Streven is om een forse landschappelijke kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen op basis van de voorgaande uitgangspunten.

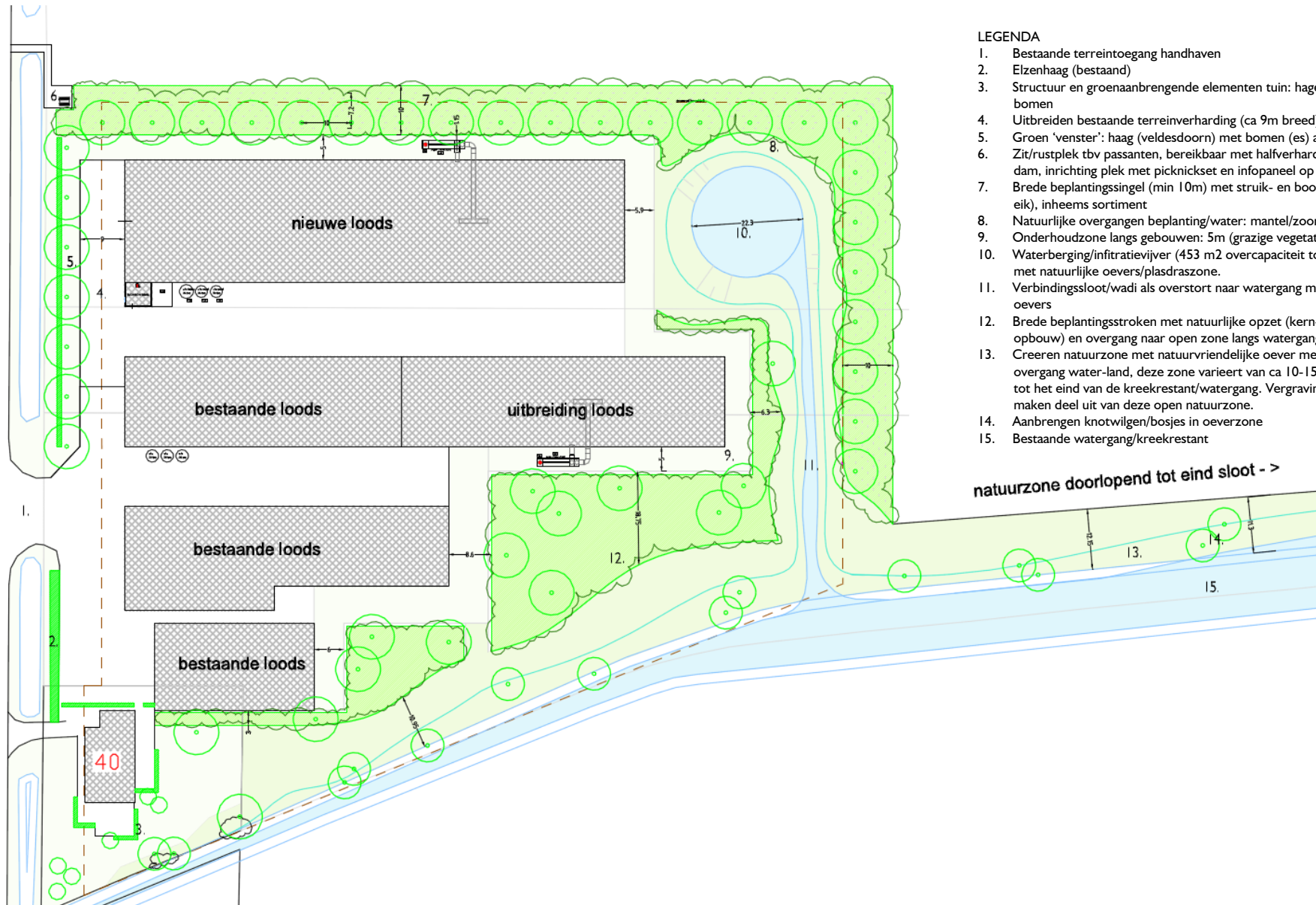
Dit wordt gedaan door, aanvullend op de vereiste landschappelijke inpassing en de waterbergings-eisen de volgende maatregelen te nemen:

1. extra beplantingen aanbrengen zodat een grotere groene buffer ontstaat en het erf zich nog duidelijker als groen eiland manifesteert. Maar ook dat ecologisch een meerwaarde ontstaat door het creëren van geleidelijke overgangen (open/dicht: mantel en zoomvegetaties, nat/droog);
2. waterberging/infiltratie creëren door het aanleggen van een grote waterpartij incl. natuuroevers en geleidelijke overgangen en verbinding/overloop naar kreek;
3. recreatief medegebruik mogelijk te maken door het aanbrengen van een openbaar toegankelijke zit/rustplek aan de voorzijde. Deze is vanaf de weg bereikbaar via een halfverhard wandelpad;
4. het realiseren van een natuurzone langs de watergang/kreekrestant aan de zuidzijde van het perceel. Deze zone varieert van 10-15m breed en loopt door tot het eind van de watergang. De totale lengte is ca 470m l, bij een gemiddelde breedte van 12,5m. Totaal gaat het om ca 6.550 m². De zone loopt door tot aan het eind van het perceel. De bestaande oevers worden vergraven zodat een plas-draszone en een geleidelijke overgang water-land ontstaat. In deze zone worden knotwilgen en enkele bosjes aangebracht. Door deze maatregelen wordt het historische kreekrestant beter beleefbaar/zichtbaar

Door deze aanvullende maatregelen wordt tegemoet gekomen aan de eisen ten aanzien van de vereveningsopgave (zie hoofdstuk 'verevening').



PLAN



LEGENDA

1. Bestaande terreintoegang handhaven
2. Elzenhaag (bestaand)
3. Structuur en groenaanbrengende elementen tuin: hagen en kleine bomen
4. Uitbreiden bestaande terreinverharding (ca 9m breed)
5. Groen 'venster': haag (veldesdoorn) met bomen (es) aan voorzijde
6. Zit/rustplek tbv passanten, bereikbaar met halfverhard pad vanaf weg via dam, inrichting plek met picknickset en infopaneel op halfverhard vlak.
7. Brede beplantingssingel (min 10m) met struik- en boomvormers (es of eik), inheems sortiment
8. Natuurlijke overgangen beplanting/water: mantel/zoomvegetatie
9. Onderhoudzone langs gebouwen: 5m (grazige vegetatie)
10. Waterberging/infiltratievijver (453 m2 overcapaciteit tov eis waterschap) met natuurlijke oevers/plasdraszone.
11. Verbindingsloot/wadi als overstort naar watergang met natuurlijke oevers
12. Brede beplantingsstroken met natuurlijke opzet (kern-mantel-zoom opbouw) en overgang naar open zone langs watergang.
13. Creeren natuurzone met natuurvriendelijke oever met geleidelijke(r) overgang water-land, deze zone varieert van ca 10-15m en loopt door tot het eind van de kreekrestant/watergang. Vergravingen van de oever maken deel uit van deze open natuurzone.
14. Aanbrengen knotwilgen/bosjes in oeverzone
15. Bestaande watergang/kreekrestant

natuurzone doorlopend tot eind sloot - >

VEREVENING

De provincie Zeeland hanteert het vereveningsprincipe. Hierin heeft de provincie een regeling waarin (extra) ontwikkelingsruimte wordt geboden en tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in het versterken van de kwaliteit van de omgeving. De uitgangspunten voor deze regeling zijn vastgelegd in een provinciale handreiking en het convenant met alle Zeeuwse gemeenten. In 2013 worden in samenspraak met de gemeenten de handreiking verevening en, indien noodzakelijk, het convenant geactualiseerd. De provincie benadrukt dat bij toepassing van het vereveningsprincipe altijd sprake moet zijn van een duidelijke relatie tussen het initiatief en de te leveren investering in de omgevingskwaliteit. Dit moet in principe rechtstreeks worden vormgegeven in het project of in de directe nabijheid.

Als vereveningsbijdrage is een bedrag vastgesteld van € 110.208,-.

De volgende maatregelen worden genomen om invulling te geven aan de vereveningsopgave:

- Extra investeringen in beplanting (bovenop eis landschappelijke inpassing)
- Extra investeringen waterberging (bovenop eis waterschap)
- Realisatie natuurzone langs kreekrestant
- Beheerkosten groen
- Grondkosten (aan landbouwkundig gebruik onttrekken van grond met inkomstendering als gevolg)
- Realisatie openbaar toegankelijke zit-/rustplek met toegangspad.

Deze investeringen leveren een vereveningsbijdrage op van ruim € 52.000,-. Daarnaast mag de investering in klimaatbeheersing (warmtewisselaar) voor 50% worden meegenomen in de verevening waarmee de totale vereveningsinvestering op € 101.535,- uit komt. Het tekort wat nog resteert wordt ingevuld met de grondkosten van 0,3 ha landschappelijke inpassing (bovenop de vereiste landschappelijke inpassing). Deze worden geraamd op € 10.200,- (0,3 ha x € 34.000,-). Hiermee wordt in totaal ruimschoots voldaan aan de vereiste verevening. In nevenstaande tabel is e.e.a. nader uitgewerkt.

OVERZICHT VEREVENING / LANDSCHAPPELIJKE INPASSING			
VEREVENINGSOPGAVE (=eis)			
Vastgestelde vereveningsopgave volgens Wijzigingsplan Beusmans en Jansen:	€	110.208,00	
BEREKENING VEREVENINGSBIJDRAGE			
EXTRA INVESTERINGEN IN BEPLANTING (bovenop vereiste landschappelijke inpassing):			
rondom (4 zijden) nieuwe ontwikkeling:			
400 m1 x 5 m1 breed=2000 m2			
eis landschappelijke inpassing in m2:		2000 m2=eis	
aan te leggen beplantingen:			
afschermende singel buitenzijde		3000 m2	
bosjes binnenzijde		2000 m2	
totaal nieuwe beplantingen:		5000 m2	
overschot landsch inpassing (toe te rekenen aan verevening)	€	6.000,00	€ 6.000,00 (=20.000,-/ha)*
EXTRA INVESTERINGEN WATERBERGING (bovenop vereiste waterberging door waterschap):			
eis waterschap tav noodzakelijke wateropvang:		375 m2	
aan te leggen infiltratievoorziening/vijver:		828 m2	
overschot waterberging (toe te rekenen aan verevening)	€	2.265,00	€ 2.265,00 (=50.000,-/ha)*
OVERIGE INVESTERINGEN NATUUR EN LANDSCHAP:			
realisatie natuurzone (natuurvriendelijke oevers) min10m breed		6550 m2	
langs kreekrestant /waterloop en langs sloot/waterberging	€	13.100,00	€ 13.100,00 (=20.000,-/ha)*
grondkosten (aan landbouwkundig gebruik onttrekken tbv natuur en landschap): (toe te rekenen aan verevening)	€	7.550,00	€ 25.670,00 (=34.000,-/ha)*
realisatie openbaar toegankelijke rust/zitplek met toegangspad vanaf weg, informatiepaneel, picknickset, etc.	€	5.000,00	€ 5.000,00
INVESTERINGEN IN MILIEUKWALITEIT:			
investeringen tbv klimaatbeheersing in de stallen (warmtewisselaar)**	€	99.000,00	
(toe te rekenen aan verevening)		50% investeringsbedrag	€ 49.500,00
TOTALE VEREVENINGSINVESTERING:			€ 101.535,00
CONCLUSIE:			
VEREVENINGSOPGAVE:	€	110.208,00	
VEREVENINGSINVESTERING:	€	101.535,00	
tekort/overschot:		-8.673,00	
GRONDKOSTEN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING			
grondkosten van 0,3 ha landschappelijke inpassing (bovenop de vereiste landschappelijke inpassing)	€	100.587,00	
(toe te rekenen aan verevening: 0,3 hectare* E34.000,-):			€ 10.200,00
TOTALE VEREVENINGSINVESTERING INCL GRONDKOSTEN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING:			€ 111.735,00
CONCLUSIE:			
VEREVENINGSOPGAVE:	€	110.208,00	
VEREVENINGSINVESTERING INCL GRONDKOSTEN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING:	€	111.735,00	
overschot:		-1.527,00	
* deze bedragen zijn afgeleid van de kengetallen zoals genoemd in de notitie 'handreiking verevening' van de provincie Zeeland			
** Uitgaande van de normering zoals opgenomen in KWIN 2012-2013: Investeringskosten 0,9 euro/dierplaats			

BEPLANTING / PLANTLIJST

PLANTLIJST DE SMET HEERENWEG 40 AARDENBURG							
code	aantal	soort	Ned. naam	levermaat	plantafstand/verband	bijzonderheden	beheer
VOORZIJD							
<i>bomen</i>							
AE	1	Aesculus hippocastanum	paardenkastanje	14-16	solitair bij zitplek	leveren incl.2 boompalen en band	bomen jaarlijks nalopen;boombanden controleren/model bekijken/zuigers
FA	7	Fraxinus excelsior 'Atlas'	gewone es	12-14-	plantafstand In rij 10 m	leveren incl.2 boompalen en band	verwijderen ed.
<i>hagen</i>							
Ac	372	Acer campestre (1,5m hoog)	veldesdoorn	100-125	2rijen x3st.p/m1 x 62m1 = 372st.	in verschoven verband planten	1-2xper jaar scheren
OMGEVING WONING							
<i>bomen</i>							
Am	6	Amelanchier lamarckii	krentenboompje	3á4-tak/200-250	solitair op aangeeg. plek	meerstammige boom, min.3-tak	
PR	1	Prunus avium 'Landscape Bloom'	zoete kers	14-16		leveren incl.2 boompalen en band	bomen jaarlijks nalopen; model bekijken
PY	3	Pyrus 'Conferance'	handpeer	14-16	hoogstamfruitbomen	leveren incl.2 boompalen en band	banden controleren/zuigers verwijderen
<i>hagen</i>							
Fs	295	Fagus sylvatica (1,2m hoog)	gewone beuk	100-125	2rijen x3st.p/m1 x 49m1 = 295st.	in verschoven verband planten	jaarlijks 2x als strakke blokhaag snoeien
OEVERZONE LANGS KREEK							
<i>bomen</i>							
SA	1	Salix alba 'Belders'	wilg	12-14-	op aangegeven plaats planten	leveren incl. 2 boompalen en band	deze soort niet knotten, jaarlijks nalopen
<i>knotbomen</i>							
Fe	7	Fraxinus excelsior	knotes	200-250/10-12	op aangegeven plaats planten	leveren incl. 2 boompalen en band	:banden en model controleren ed.
Sa	8	Salix alba 'Belders'	knotwilg	200-250/10-12	op aangegeven plaats planten	leveren incl. 2 boompalen en band	1x in 3 á 4 jaar knotten
Ul	6	Ulmus laevis	knotiep	200-250/10-12	op aangegeven plaats planten	leveren incl. 2 boompalen en band	1x in 3 á 4 jaar knotten
<i>(vogel) bosjes</i>							
	80	Crataegus monogyna	eenstijlige meidoorn	80-100	groepsgewijs op aangeeg. plek		terugsnoeien indien gewenst, afzetten bij bacterievuur

SINGEL NOORD/OOSTZIJDE							
<i>bomen</i>		blijver-/wijkersysteem					
PO	23	Populus nigra 'Brandaris'	<i>zwarte populier</i>	12-14-	plantafstand In rij 10 m	leveren incl. 2 boompalen en band	na 25 a 30 jaar verwijderen om essen
<i>boomvormers bosplantsoen:</i>							
	20	Fraxinus excelsior 'Atlas'	<i>gewone es</i>	80-100	als bosplantsoen	als plantsoen planten en opkweken	door te laten groeien
	20	Quercus robur	<i>eik</i>	80-100	verspreid	tot duurzame boom	vrijzetten indien nodig
<i>bosplantsoen (I)</i>		1115					
		Crateagus monogyna					
30%	335	<i>voorrand</i>	<i>eenstijlige meidoorn</i>	80-100	groepsgewijze menging van		buitenste randen indien noodzakelijk
15%	167	Corylus avellana	<i>hazelaar</i>	80-100	ca. 11 stuks per soort		terugzetten, evt dunning na ca 8-10jr
15%	167	Ligustrum ovalifolium	<i>gewone liguster</i>	80-100			om de andere verwijderen
		Prunus spinosa					
10%	112	<i>voorrand</i>	<i>sleedoorn</i>	80-100	1 st/per 1,5m1; verschoven verband;		
		Rosa canina					
5%	56	<i>voorrand</i>	<i>hondsroos</i>	80-100	1671 m1/1,5m1 = 1115 st.		
15%	167	Salix cinerea	<i>grauwe wilg</i>	80-100			
		Viburnum opulus					
10%	112	<i>voorrand</i>	<i>Gelderse roos</i>	80-100			
SINGEL/BOS ZUIDZIJDE							
<i>bomen</i>							
Qu	11	Quercus robur	<i>zomereik</i>	12-14-	op aangegeven plek	leveren incl. 2 boompalen en band	bomen jaarlijks nalopen;boombanden controleren/model bekijken/zuigers verwijderen ed.
<i>bosplantsoen (II)</i>		1000					
		Crateagus monogyna					
30%	300	<i>voorrand</i>	<i>eenstijlige meidoorn</i>	80-100	groepsgewijze menging van		buitenste randen indien noodzakelijk
15%	150	Corylus avellana	<i>hazelaar</i>	80-100	ca. 11 stuks per soort		terugzetten, evt dunning na ca 8-10jr
15%	150	Ligustrum ovalifolium	<i>gewone liguster</i>	80-100			om de andere verwijderen
		Prunus spinosa					
10%	100	<i>voorrand</i>	<i>sleedoorn</i>	80-100	1 st/per 1,5m1; verschoven verband;		
		Rosa canina					
5%	50	<i>voorrand</i>	<i>hondsroos</i>	80-100	1800 m2/1,8m2 = 1000 st.		
15%	150	Salix cinerea	<i>grauwe wilg</i>	80-100			
		Viburnum opulus					
10%	150	<i>voorrand</i>	<i>Gelderse roos</i>	80-100			
INZAAI KRUIDENMENGSEL VOOR VOCHTIGE PLAATSEN					langs kreek / poel		lev Limagrain o.g

BIJLAGE I: TOTAALOVERZICHT (A3)

BIJLAGE II: ONTWERPTEKENING schaal 1:750 (A3)

BIJLAGE III: BEPLANTINGSPLAN schaal 1:750 (A3)
