Richtlijnen landschappelijke inpassing gemeente Sluis

Notitie voor de landschappelijke inpassing van bedrijven in het buitengebied van de gemeente Sluis.

Gemeente Sluis, januari 2014

Inhoudsopgave

1 Inleiding
2 Kenmerken en richtlijnen landschappelijke inpassing
2.1 Onderscheid bedrijven
2.2 Onderscheid gebieden
2.3 Algemene richtlijnen

Bronverwijzing

Bijlagen
A Streekeigen beplantingssoorten
B Voorbeeld overeenkomst

1 Inleiding

Het doel van deze notitie is de formulering van richtlijnen voor landschappelijke inpassing van bedrijven in het buitengebied. Deze notitie biedt een toetsingskader voor plannen met betrekking tot bijvoorbeeld de uitbreiding van agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven, kleinschalige campings en de realisatie van nieuwe economische dragers. Deze notitie wordt overgenomen in de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

In het bestemmingsplan Buitengebied is een vergelijkbare notitie opgenomen. In de praktijk bleek aanpassing van deze notitie gewenst. Dit is het resultaat hiervan.

Toetsing aan deze richtlijnen is aan de orde bij wijzigingen in de bedrijfsvoering waarvoor op basis van het bestemmingsplan Buitengebied een afwijkings- of wijzigingsprocedure nodig is. Alleen in die gevallen kan het realiseren van landschappelijke inpassing als verplichting worden gekoppeld aan de te volgen planologische procedure.
Bij de uitvoering van plannen die rechtstreeks mogelijk zijn (bestaande rechten) op basis van het bestemmingsplan kan landschappelijke inpassing niet verplicht worden. Deze notitie is tevens bedoeld om in deze situaties landschappelijke inpassing te stimuleren.

Economisch uitgangspunt van gemeentelijk beleid is het mogelijk maken van een doelmatige bedrijfsvoering. Daarnaast staat het voorkomen of tegengaan van verpaupering van het buitengebied hoog op de agenda. (Erf)beplantingen vormen kenmerkende elementen in het landschap. De (boeren)erven in het buitengebied van de gemeente Sluis hebben belangrijke landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. De aanwijzing van West Zeeuws-Vlaanderen als Nationaal Landschap in de nota Ruimte en het belang van een mooi landschap voor recreatie en toerisme zorgen er voor dat landschappelijke kwaliteiten een belangrijk aandachtspunt in de beleidsvorming zijn. In het geval van nieuwe activiteiten in het buitengebied of nieuwbouw en/of uitbreiding van bedrijfsgebouwen is het daarom van groot belang dat de genoemde waarden en kwaliteiten niet verloren gaan. Soms is het bij uitbreiding van bebouwing onvermijdelijk dat een deel van de bestaande beplantingen verdwijnt. Ook komen verwilderde percelen of percelen zonder groenelementen voor. Dit levert een ongewenst eindbeeld op.

In deze notitie wordt een beeld geschetst van de verschillende deelgebieden binnen de gemeente en erfbeplanting/ landschappelijke inpassing in het buitengebied. De hoofddoelstelling is om de landschappelijke kenmerken te behouden en waar mogelijk te versterken.

De richtlijnen zijn algemeen geldend, maar afhankelijk van de situatie, bedrijfsvorm en/of landschap zijn nuanceverschillen mogelijk. Een kwalitatief hoogwaardige inrichting en goede landschappelijke inpassing wordt nagestreefd.

In de bijlagen zijn opgenomen een overzicht van de streekeigen beplantingssoorten (A), en een overeenkomst die tot doel heeft het waarborgen van het uitvoeren van het erfbeplantingplan (B).

2. Kenmerken en richtlijnen erfbeplanting

Hieronder wordt ingegaan op de kenmerken en de richtlijnen ten aanzien van erfbeplanting/ landschappelijke inpassing in het buitengebied.

2.1 Onderscheid bedrijven
In het buitengebied komen diverse soorten bedrijvigheid voor. Deze zijn grofweg onder te verdelen in agrarische bedrijven, kleinschalige kampeerbedrijven, nieuwe economische dragers (bij agrarische bedrijven, voormalige agrarische bedrijven, woningen en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen) en niet-agrarische bedrijvigheid. Agrarische bedrijven zijn van oudsher gevestigd in het buitengebied, kleinschalige kampeerbedrijven betreffen in belangrijke mate nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven.

Erfbeplantingplannen moeten niet alleen aansluiten op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied maar ook op bouwplannen worden afgestemd. Tevens is het van belang om met de wensen van de eigenaar rekening te houden.

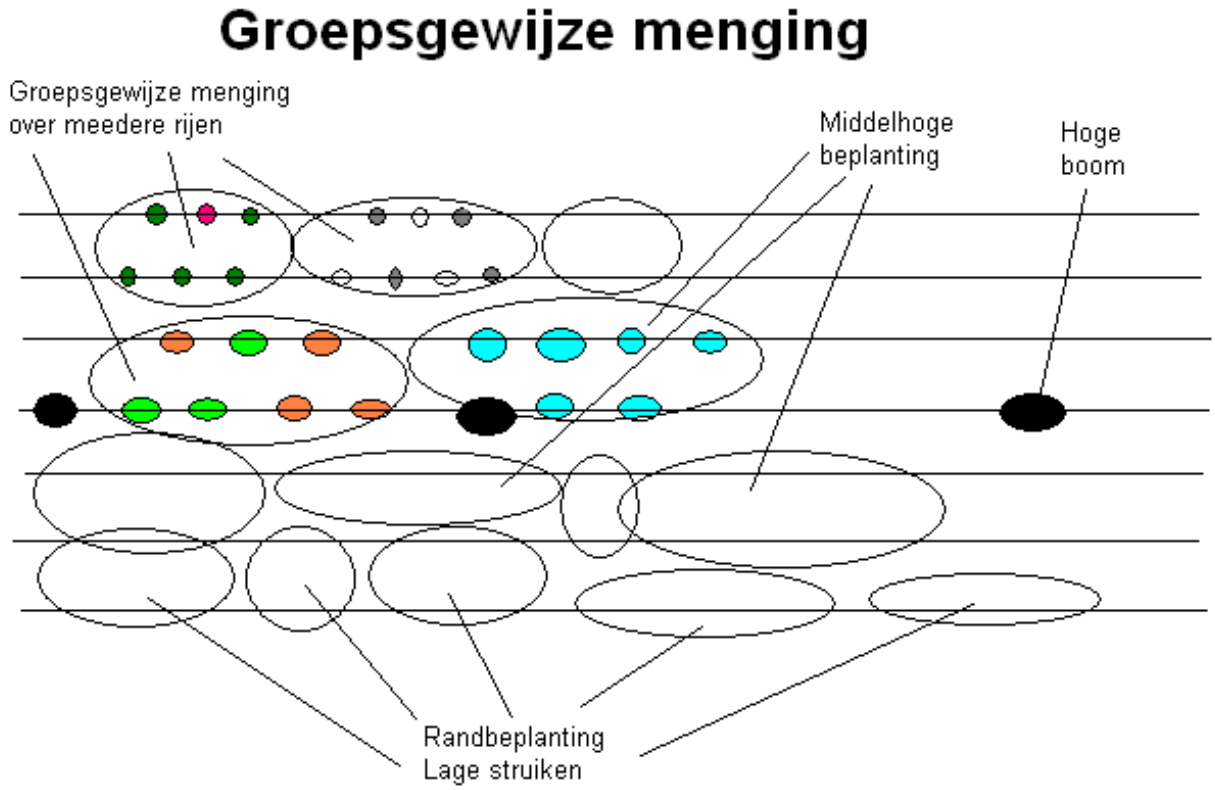
Bij wijziging in de bedrijfsvoering voor bedrijven in het buitengebied waarvoor op basis van het bestemmingsplan Buitengebied een afwijkings- of wijzigingsprocedure nodig is, is landschappelijke inpassing voorwaarde. Op dat moment is toetsing aan deze richtlijnen aan de orde.

2.2 Onderscheid gebieden
Grofweg is de gemeente Sluis onder te verdelen in drie deelgebieden. Het gaat hierbij om het kleilandschap, het kustlandschap en pleistoceen dekzand. In deze verschillende gebieden komen verschillende beplantingssoorten voor. Factoren die hierbij een rol spelen zijn de grondsoort (zand, klei) en bijvoorbeeld dat dicht tegen de kust rekening gehouden moet worden met windgevoeligheid en zoute zeewind. In bijlage A is weergegeven welke beplantingsoorten het best gedijen in de verschillende deelgebieden.

2.3 Algemene richtlijnen
In deze paragraaf wordt beschreven aan welke richtlijnen een beplantingsplan moet voldoen.

Uit het aan te leveren beplantingsplan moet in ieder geval blijken waar de randbeplanting wordt aangebracht, uit welke plantsoorten deze zal bestaan, het aantal rijen en in welke verhoudingen de plantsoorten worden toegepast. Dit kan door een beplantingsplan aan te leveren dat bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een ontwerptekening met een korte onderbouwing (inclusief beheerplan) en waar nodig detailtekeningen. Deze ontwerptekening geeft het eindbeeld van de beplanting weer;
- Een beplantingsplan met daarbij een lijst van de toe te passen soorten (assortimentslijst) en de verhoudingen in het assortiment in aantallen of percentages. Hierbij heeft een groepsgewijze menging van soorten, voor een gunstig eindbeeld, de voorkeur. Hieronder is schematisch weergegeven hoe een groepsgewijze menging er kan uitzien.



Het beplantingsplan moet in alle gevallen zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van gebouwen en afscherming van storende elementen. Aanvullend op een te realiseren afschermende singel kan bijvoorbeeld een keuze gemaakt worden uit een boomweide, een boomgroep, een boomgaard met hoogstamfruit of een vogelbosje. Verder kan de keuze voor leilinden, ‘lage’ hagen (van bijv. meidoorn), knotbomen of een poel het erf verder verrijken.

Het beplantingssortiment moet bestaan uit inheemse of streekeigen soorten (zie bijlage A). Erfafscheidingen dienen bij voorkeur te bestaan uit groenelementen van streekeigen plantmateriaal; schuttingen, coniferen etc. zijn dus niet gewenst. De uiteindelijke keuze voor streekeigen beplanting en/of streekeigen elementen is altijd afhankelijk van de ruimte en de locatie. Keuze voor diverse soorten struiken en bomen die in verschillende periodes bloeien verdient aanbeveling. Dit is namelijk niet alleen visueel aantrekkelijk, maar geeft ook de omgeving een hogere natuurwaarde.

Water vervult op bedrijven een belangrijke functie. De noodzakelijke berging van water kan gerealiseerd worden door de aanleg van een poel op (of aansluitend op) het bedrijf. Bij het opstellen van een beplantingsplan dient rekening te worden gehouden met de richtlijnen en voorwaarden van het Waterschap met betrekking tot afstanden tot wegen en waterlopen die vrij moeten zijn van bebouwing en/of beplanting. Vroegtijdige betrokkenheid van het Waterschap is van belang om vertraging in de procedure te voorkomen.

Een stevige singelbeplanting kan gerealiseerd worden door 60% van de totale gevellengte die zichtbaar is vanuit de omgeving in te passen. Het is van belang dat een beplantingsstrook als een geheel overkomt en niet versnipperd is. Uiteraard dient een normale bedrijfsvoering mogelijk te zijn. Voor de beleving van het buitengebied is het gewenst om bedrijvigheid in het

buitengebied te kunnen waarnemen. Voor alle gebieden geldt dat de relatie van de in te passen gebouwen met het omliggende landschap versterkt kan worden door (in beperkte mate) ‘doorzichten’ te creëren. Met name in het open landschap past dit (lage hagen, poel, weiland) beter dan een dichte singel rondom het bedrijf.

Een landschappelijke inpassing met een breedte van 5 meter kan volstaan voor een goed eindbeeld. Het verdient de voorkeur om een beplantingsplan te laten opstellen door een landschapsarchitect of landschapsdeskundige.

Bronverwijzing

- Structuurvisie West Zeeuwsch-Vlaanderen, juni 2000
- Bestemmingsplan Buitengebied Sluis-Aardenburg
- Van beleid naar uitvoering, uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland
- Streekeigen West Zeeuwsch-Vlaanderen, Landschapsvisie en Landschapsplan
- Gebiedsplan ‘Natuurlijk Vitaal’
- Notitie ‘Richtlijnen voor streekeigen beplantingssingel rondom agrarische bedrijven’. Natuurbeschermingsorganisatie ’t Duumpje.
- Cursus ‘Landschappelijke inpassing gemeente Sluis’ door Stichting Landschapsbeheer Zeeland.

Bijlage A

Beplantingstypen

- 1, solitairen, lanen, boomgroepjes ed. op erven.
- 2, groengordels om bedrijventerreinen,
- 3, groengordels om loodsen ed in landschappelijk gebied,
- 4, dijken,
- 5, kleine bosjes: dan ook PNV gebruiken (gescreend op Zeeuwse soorten),
- 6, beplanting van natuurgebieden,
- 7, typisch Zeeuwse beplantingseenheden als Zeeuwse hagen

Naam wetenschappelijk	Nederlandse naam	1, Solitairen, rijen, erven	2, Groengordels om berdrijventerreinen	3, Groengordels om loodsen ed in landschappelijk gebied	4, Dijken	5, Kleine bosjes	6, Natuurgebieden	7Typisch Zeeuwse hagen	Kleilandschap	Kustlandschap	Pleistoceen dekzand
Acer campestre	veldesdoorn	X	X	X		B	X		X		
Acer pseudoplatanus	Esdoorn	X	X	X		B			X		
Aesculus hippocastanum	paardenkastanje	X							X		
Alnus glutinosa *	zwarte els	X	X	X	B	X	X		X	X	X
Betula pendula	ruwe berk						X			B	
Betula pubescens	zachte berk	X	X	X		B	X			X	X
Carpinus betulus	haagbeuk	X	X	B		B			B		X
Castanea sativa	tamme kastanje	X							B		X
Cornus sanguinea *	rode kornoelje	X	X	X	B	X	B		X		
Corylus avellana	hazelaar	X	X	X	X	X	X	B	X		
Crataegus monogyna *	éénstijlige meidoorn	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Euonymus europaeus *	kardinaalsmuts	B	B	B	B	X	X	B	X	X	
Fagus sylvatica*	beuk (groen)	X	X	X		B			B		X
Fraxinus excelsior *	gewone es	X	X	X	X	X	X	X	X		
Ilex aquifolium	hulst	X	X	X		B			X		X
Ligustrum ovalifolium	haagliguster	X	B						B	B	
Ligustrum vulgare	gewone liguster	X	X	X	X	X	X	B	X	X	
Platanus acerifolia	plataan	B							B		

Naam wetenschappelijk	Nederlandse naam	1, Solitairen, rijen, erven	2, Groengordels om berdrijventerreinen	3, Groengordels om loodsen ed in landschappelijk gebied	4, Dijken	5, Kleine bosjes	6, Natuurgebieden	7, Typisch Zeeuwse hagen	Kleilandschap	Kustlandschap	Pleistoceen dekzand
Pop. Marilandica	Marilandica pop.	X	X	X	X				X	X	
Pop. Robusta	Robusta pop.	X	X	X	X				X		X
Populus alba	witte abeel	X	X	X						X	
Populus canadensis	grauwe abeel	X	X	X	X				X	X	
Populus nigra	zwarte populier	X	X	X	X	B			X	X	
Populus n. Italica	Italiaanse populier	X	X	X					X	X	
Populus vereecken	Vereecken populier	X	X	X	X				X		
Populus tremula	esp, ratelpopulier	X	X	X		X	X		X	X	X
Prunus avium	zoete kers	X	X	X	X	X	X		X		X
Prunus padus	vogelkers	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Prunus spinosa *	sleedoorn	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B
Quercus robur *	zomereik	X	X	X	X	X	X		X	X	X
Rhamnus cathartica *	wegedoorn	X	X	X	X	X	X		X	X	
Rhamnus frangula	vuilboom	X	X	X		X	X			X	X
Robinia pseudoacacia	acacia										
Rosa canina *	hondsroos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rosa rubiginosa *	egelantier	B	B	B	B	B	B			X	

Naam wetenschappelijk	Nederlandse naam	1, Solitairen, rijen, erven	2, Groengordels om berdrijventerreinen	3, Groengordels om loodsen ed in landschappelijk gebied	4, Dijken	5, Kleine bosjes	6, Natuurgebieden	7, Typisch Zeeuwse hagen	Kleilandschap	Kustlandschap	Pleistoceen dekzand
Salix alba	schietwilg	X	X	X	X	X	X		X	X	X
Salix alba 'Chermesina'	schietwilg, rood	B	B	B					X		
Salix alba 'Lievelde'	schietwilg	B	B	B					X		
Salix alba 'Rockanje'	schietwilg, geel-groen	B	B	B					X		
Salix alba 'Vitellina'	schietwilg, geel	B	B	B					X		
Salix aurita	geoorde wilg		B	B		B	B		B		X
Salix caprea	boswilg	X	X	X	X	X	X		X	X	X
Salix cinerea	grauwe wilg	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Salix fragilis	kraakwilg	B	B	B	B	B	B		X		
Salix purpurea	bittere wilg	B	B	B		B	B		X		
Salix triandra	amandelwilg	B	B	B		B	B		X		
Salix viminalis	katwilg	B	B	B		B	B		X	X	
Sambucus nigra	gewone vlier	X	X	X	X	X			X	X	X
Sorbus aucuparia	lijsterbes	X	X	X	X	X	X		X	X	X
Tilia cordata	winterlinde	X	X	X	X	X	B		X		B
Tilia x vulgaris 'Pallida'	Hollandse linde	X	X	X	X				X		B
Ulmus laevis*	steeliep	X	X	X	X	X			X		
Viburnum opulus	gelderse roos	X	X	X	X	B	B		X	X	B

Bijlage B: Voorbeeld overeenkomst

OVEREENKOMST

De ondergetekenden:

De gemeente Sluis, te dezen vertegenwoordigd door .....burgemeester van de gemeente Sluis, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet de gemeente vertegenwoordigende, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. ....., hierna te noemen "de gemeente", enerzijds,

en ....., wonende te ....., hierna te noemen “de ontwikkelaar”, anderzijds,

hierna gezamenlijk te noemen: “partijen”;

overwegende dat,

de ontwikkelaar het initiatief heeft genomen tot het realiseren van een ..... op het adres ....., hierna te noemen "het bouwplan";

de ontwikkelaar de eigenaar is van het perceel ....., kadastraal bekend ....., hierna te noemen "het plangebied";

de realisatie van een ..... in strijd is met de op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' geldende bestemming ..... en dat medewerking kan worden verleend middels een afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van Nieuwe Economische Dragers (NED's) zoals opgenomen in artikel ..... van het bestemmingsplan;

dat de gemeente met inachtneming van de daarvoor geldende procedureregels met bezwaar- en beroepsmogelijkheden in principe bereid is aan het vorengenoemde plan medewerking te verlenen, een en ander met inachtneming van het beleid zoals dat is verwoord in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’;

op grond van de vorengenoemde afwijkingsbevoegdheid slechts medewerking kan worden verleend, indien voorzien wordt in een landschappelijke inpassing en indien zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;

medewerking slechts wordt verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

komen als volgt overeen:

ARTIKEL 1. DOEL OVEREENKOMST

In deze overeenkomst zijn afspraken tussen de ontwikkelaar en de gemeente vastgelegd ten aanzien van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteit van het bouwplan, conform het gestelde in artikel ..... van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Deze afspraken maken duidelijk dat de ontwikkelaar bereid is het perceel landschappelijk in te passen en de noodzakelijke investering in de ruimtelijke kwaliteit te verrichten.

ARTIKEL 2. HET INITIATIEF

De ontwikkelaar heeft het initiatief genomen tot het realiseren van een ..... op het adres .....

ARTIKEL 3. VERPLICHTINGEN ONTWIKKELAAR

Landschappelijke inpassing

3.1 Het plangebied voorzien wordt van landschappelijke inpassing , bestaande uit .....met een breedte van gemiddeld ....meter, een en ander overeenkomstig de bij deze overeenkomst gevoegde bijlage A.

3.2 De ontwikkelaar verplicht zich tot realisatie, instandhouding en beheer van de onder 3.1 bedoelde erfbeplanting.

Boetebepaling

3.3 Bij niet-nakoming of overtreding van de onder lid 3.2 opgenomen verplichtingen is de gemeente gerechtigd de ontwikkelaar – zonder gerechtelijke tussenkomst – een dadelijk opeisbare boete van € 10.000,- per overtreding of niet- nakoming te heffen. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. In voorkomend geval zal de gemeente de ontwikkelaar bij aangetekend schrijven in gebreke stellen. In de aangetekende brief wordt een termijn gesteld – die niet korter dan 30 dagen mag zijn – om de ontwikkelaar alsnog aan zijn verplichtingen te laten voldoen. Deze boete is verschuldigd onverminderd de aan de gemeente toekomende b evoegdheden om langs publiekrechtelijke weg op te treden.

ARTIKEL 4. VERPLICHTINGEN GEMEENTE

4.1 De gemeente is bereid om zich in te spannen om te komen tot verlening van de omgevingsvergunning, zodanig dat het door de ontwikkelaar voorgelegde bouwplan kan worden gerealiseerd.

4.2 De gemeente behoudt bij de nakoming van wat in lid 1 is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.

ARTIKEL 5 RECHTSOPVOLGERS

Het bepaalde in deze overeenkomst geldt onverkort voor de rechtsopvolgers van de ontwikkelaar, maar ook voor de eventuele pachter, huurder, zakelijk gerechtigde of diegene die de onderliggende onroerende zaak onder welke titel dan ook in gebruik krijgt van ontwikkelaar dan wel van zijn rechtsopvolger.

ARTIKEL 6 KETTINGBEDING

De ontwikkelaar verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, bij eigendomsoverdracht van (een gedeelte van) het plangebied en/of bij vestiging van enig zakelijk recht hierop, de ingevolge deze overeenkomst op de ontwikkelaar rustende verplichtingen, waaronder begrepen de in ARTIKEL 3 omschreven verplichtingen, alsmede dit kettingbeding, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen. Indien dit kettingbeding niet aan een rechtsopvolger wordt opgelegd, verbeurt de ontwikkelaar een boete tot een bedrag gelijk aan het bedrag aan de in artikel 3 lid 3 beschreven bijdrage, welk bedrag elk jaar per 1 januari wordt verhoogd met 2,5 %.

ARTIKEL 7 BIJLAGE

Aan deze overeenkomst is de volgende bijlage gehecht:

Bijlage A : plan en tekening landschappelijke inpassing

In tweevoud opgemaakt en ondertekend te Oostburg d.d. ……..,

De ontwikkelaar, De gemeente,

De burgemeester