



Landschappelijk inpassingsplan Kreekhof Dwarsweg 9 Rilland

Project: Kreekhof VOF
Dwarsweg 9
4411 SE Rilland

Datum: 30 mei 2023
Projectnummer: 391

omna[®]
ontwerp van de buitenruimte

Boulevard 12
4515 BR IJzendijke
T +31 (0) 6 10 69 30 75
E info@omna.nl
www.omna.nl





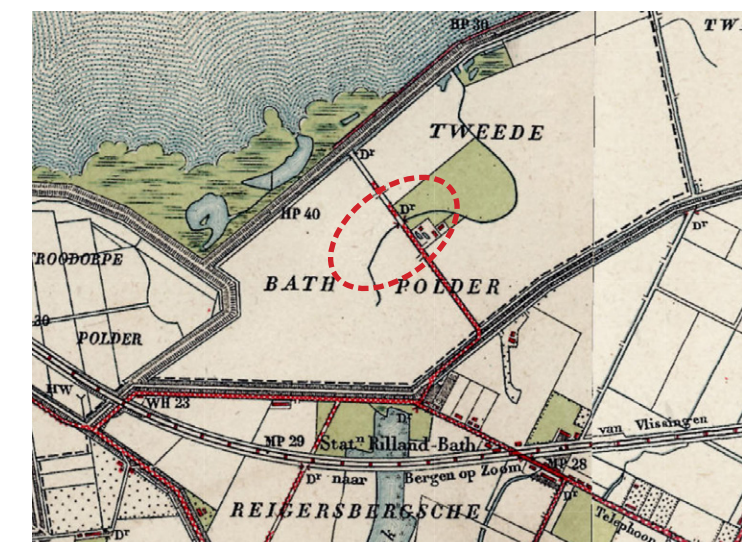
Topografische kaart 2021 met aanduiding locatie (topografische kaart: www.pdok.nl)

De locatie

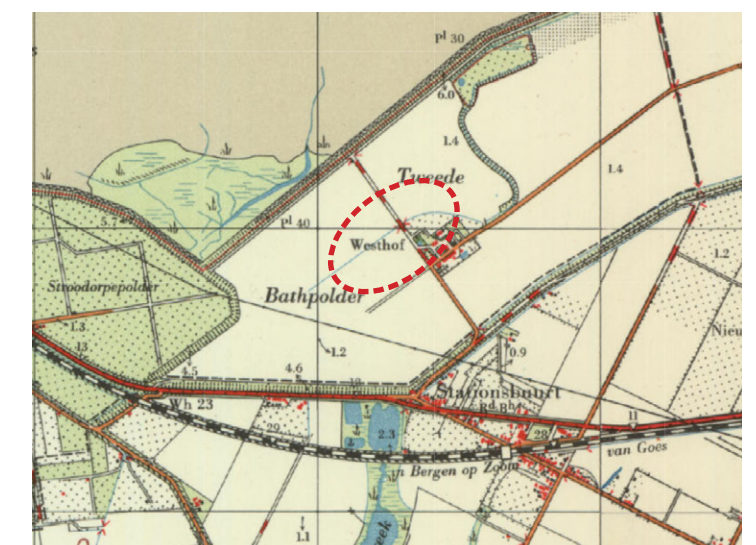
In de gemeente Reimerswaal is ten noorden van de kern Rilland de Tweede Bathpolder gelegen. In deze polder is aan de Dwarsweg het melkveebedrijf van de familie Oudijk gesitueerd. Er is de wens om het bestaande bouwvlak op de locatie Dwarsweg 9 te vergroten, om dit mogelijk te maken zal ter plaatse van de locatie Dwarsweg 4-6 het bouwvlak verkleind worden.

De vergroting van het bouwvlak op de locatie Dwarsweg 9 maakt het mogelijk om ter plaatse een duurzame en hoogstaande bedrijfslocatie te ontwikkelen. Hierbij is extra aandacht voor een verbetering van de leefomgeving, van zowel binnen als buiten het bedrijf. Door de vergroting van het bouwvlak wordt het mogelijk een nieuwe ligboxenstal te bouwen naast de bestaande stal. De omvang van de stal sluit qua maatvoering en bouwhoogte aan bij de reeds bestaande stal.

Om deze wijziging van het bouwvlak mogelijk te maken wordt het bouwvlak op de naastgelegen percelen, Dwarsweg 4-6 verkleind en wordt een goede landschappelijke inpassing van de bestaande opslagplaten ter plaatse opgenomen in het plan.



Historische kaart 1909 (kaart: ww.toporeis.nl)



Historische kaart 1965 (kaart: ww.toporeis.nl)



Luchtfoto 2022 met aanduiding locatie (luchtfoto: Geoweb Zeeland)

Landschappelijke hoofdstructuur

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Reimerswaal en wordt in de Structuurvisie Buitengebied Reimerswaal benoemd als 'agrarisch gebied met openheid – vlakte van getijafzetting'. Het gebied bestaat uit grootschalige open polders met beplante dijken en een rationele verkaveling. De bodem bestaat uit zavel en het gebruik is vooral gericht op de akkerbouw. In het open polderlandschap zijn boerderijen verspreid aanwezig en gesitueerd langs de dijken, wegen of in het veld. Het bestemmingsplan biedt in deze gebieden ruimte voor brede agrarische ontwikkeling in combinatie met behoud van de openheid.

In de directe nabijheid van de locatie zien we dit open karakter duidelijk terug. De Tweede Bathpolder is een langgerekte polder, aan de noordzijde wordt de polder begrenst door de zeedijk en aan de zuidzijde door een dijk met bomen. Het tussenliggende gebied kent een open karakter met een grootschalige rationele verkaveling. De locatie is gelegen aan de Dwarsweg, ter hoogte van de kruising met de Westhofweg. Ter plaatse zien we nog enkele kavels, samen vormen ze een kleinschalige agrarische cluster die door de aanwezige bebouwing en erfbeplanting een contrast vormt met het open karakter van de omliggende landbouwgronden en weides.

Landschappelijk inpassingsplan

Op de locatie is reeds bebouwing en een zeer beperkte hoeveelheid opgaand groen aanwezig. Uitgangspunt is om de bedrijfslocatie uit te breiden en als geheel goed landschappelijk in te bedden in de omgeving. Binnen het bestaande bouwvlak zijn reeds een bedrijfswoning, een veestal en een kleinere loods aanwezig. Achter deze bedrijfsbebouwing zijn een aantal sleufsilo's en een mestzak gelegen. Door de uitbreiding van het bouwvlak wordt het mogelijk een nieuwe ligboxenstal te realiseren nabij de bestaande veestal. Op het overige deel zullen een aantal bedrijfsvoorzieningen worden gerealiseerd zoals een mestzak en enkele sleufsilo's. De exacte locatie van deze nieuwe elementen is nog niet bekend, in de tekening zijn deze nieuwe voorzieningen indicatief weergegeven.

Het landschappelijk inpassingsplan voorziet in een goede inpassing met opgaande groene elementen die buiten het bouwvlak zijn gelegen waardoor de hierboven benoemde bedrijfsvoorzieningen vrij te plaatsen zijn binnen het bouwvlak.





Zicht over de Dwarsweg in noordwestelijke richting op de bestaande bebouwing van het agrarische bedrijf.



Zicht in zuidoostelijke richting op het bedrijf en de naastgelegen weide.



Inrit van het perceel met links een weide met schapen.



Bestaande rundveestal met open gevel waardoor er natuurlijke ventilatie mogelijk is.



Zicht over de Westhofweg in westelijke richting met zicht op de opslagplaten op het perceel Dwarsweg 4-6.



De opslagplaten met op de achtergrond weides en in de verte de Zeedyk.



Landschappelijke inpassingsplan, A3 schaal 1:2000. (luchtfoto: www.scheldestromen.nl)

Het bouwvlak wordt aan de noord- en westzijde omzoomd door een dichte struiklaag van 5 meter breed, in combinatie met een boomlaag. Deze groensingel ontleent het zicht op de bedrijfsbebouwing en biedt tevens enige bescherming tegen de wind in dit open polderlandschap. De groensingel kent een brede bloeihoogte en bestaat uit diverse inheemse, streekeigen soorten struiken zoals meidoorn, gewone vogelkers, sleedoorn, hondsroos en gelderse roos. De aanplant van de soorten gebeurt in groepen van 3 tot 8 per soort, er is echter geen verband of ritme tussen de verschillende groepen, er wordt spontaan geplant teneinde een zo afwisselend en natuurlijk mogelijk beeld te krijgen. De struiklaag kent een robuust karakter en is een natuurlijk element met een seizoensgebonden dynamiek die bovendien een schuil- en huisvestingsplaats biedt aan vogels en diverse insecten. De boomlaag bestaat eveneens uit streekeigen soorten, zoals esdoorn of zwarte els. In de groensingel kunnen enkele doorgangen van maximaal 5 meter breed worden gemaakt die het mogelijk maken om het vee naar de omliggende weides te brengen.

De uitbreiding van de veestal is gesitueerd aan de westzijde van de bestaande stal. Aan deze zijde van het bouwvlak wordt een rij bomen aangeplant. Deze nieuwe rij bomen, zal bestaan uit streekeigen laanbomen zoals knotwilgen. De bomen worden circa 10 meter uit elkaar geplaatst. De nieuwe veestal wordt op ruime afstand van de bomenrij geplaatst zodat er voldoende luchtdoorstroming mogelijk is in de nieuwe veestal. Zowel de bestaande als de nieuwe stal hebben open gevels die zorgen voor een natuurlijke verluchting. Hierdoor is het niet mogelijk om naast een dergelijke stal een aaneengesloten beplanting toe te passen. De bomen ontnemen gedeeltelijk het zicht vanuit de omgeving op de nieuwe stal. De bomenrij sluit aan op de tuin bij de woning. Aan de oostzijde van de woning is de ontsluiting vanaf de Dwarsweg gelegen, deze ontsluitingsroute wordt begeleid door een haag aan weersijden van de weg. Hier mag het perceel een meer open karakter hebben omdat dit een representatieve zijde is en bedrijf een gezicht krijgt naar de omgeving. Ter plaatse van de inrit worden twee solitaire bomen voorzien die de toegang tot het bedrijf markeren. De bomen hebben een landelijke uitstraling en zijn streekeigen, zoals bijvoorbeeld gewone okkernoot of winterlinde.

De oostzijde van het perceel is slechts beperkt zichtbaar vanuit het omliggende landschap doordat het perceel onderdeel uitmaakt van een kleine agrarische cluster. De naastgelegen percelen met bebouwing en opgaand groen ontnemen grotendeels het zicht op de bedrijfsbebouwing vanuit het omliggende landschap. Op de locatie Dwarsweg 4-6 is aan de westzijde van het perceel veel bestaand opgaand groen aanwezig.

Om de uitbreiding van het bouwvlak mogelijk te maken, zal het bouwvlak op het naastgelegen perceel Dwarsweg 4-6 verkleind worden. Dit betekent dat er in praktijk weinig zal veranderen, de huidige weide blijft behouden en ook in de toekomst zal deze hoek van het perceel vrij blijven van bebouwing. De naastgelegen opslagplaten hebben door hun functie een wat rommelig karakter en worden in de toekomst beter landschappelijk ingepast door een dubbele rij bomen aan de noord- en oostzijde van de verharding. De bomen zijn streekeigen, zoals bijvoorbeeld zwarte els of grauwe abeel. De bomen worden in een driehoeksverband geplaatst op circa 10 meter afstand van elkaar. Hierdoor ontstaat een groen kader aan de rand van de opslagplaten dat aansluit bij het groene karakter van de weide aan de overzijde van de weg. Door enkel voor bomen te kiezen blijft de weide behouden en kunnen er dieren blijven grazen en tevens een schaduwplek vinden in de zomer.



Landschappelijk inpassingsplan met aanduiding nieuwe landschappelijke elementen.