

Landschappelijk inpassingsplan

Wijziging agrarisch bouwvlak
Jokweg 2, Aardenburg

Bruijckere – Versyck VOF
Jokweg 2
4527 PM Aardenburg

22 oktober 2018

INLEIDING

Dit rapport beschrijft het landschappelijk inpassingsplan dat gemaakt is voor de locatie Jokweg 2 te Aardenburg. De initiatiefnemer is van plan om het bouwvlak te vergroten om zo de mogelijkheid te creëren om een aantal nieuwe gebouwen te plaatsen. Op het terrein is reeds een aantal loodsen en gebouwen aanwezig. Daarnaast is er ook een bedrijfswoning op het terrein aanwezig. De nieuwe bebouwing bestaat uit een bewaarloods, pluimveestal en op twee overdekte uitlopen bij reeds bestaande pluimveestallen.

Het is van belang om de nieuwbouw zorgvuldig in te passen en hierbij rekening te houden met het omliggende landschap. Tevens is het van belang om vanuit de locatie zelf te kijken en een prettige omgeving te creëren voor de bewoners. Ook de continuïteit van de economische voortgang is erg belangrijk.



Topografische kaart met aanduiding locatie

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING

De locatie is gelegen in de Isabellapolder Benoorden Aardenburg, in het buitengebied tussen Oostburg en Aardenburg. Deze polder is 1.043 hectare groot en is een van de grotere polders in Zeeuws-Vlaanderen. Deze polder is in de loop der jaren verschillende keren onder water komen te staan maar werd in 1649 definitief herdijkt. De polder wordt aan de noordzijde begrensd door de Isabelladijk. Deze dijk vormt tevens de begrenzing van de Sophiapolder. Een geulenpolder die vroeger deel uitmaakte van de getijdengeul Passegeule en stroomde van Cadzand tot aan de Braakman. Vanaf 1997 is dit gebied gefaseerd als natuurgebied ingericht. Ten oosten van de locatie zien we het kreekrestant Bonte Kof, een zijarm van de Passegeule.

Ten noordwesten van de locatie is de N253 gelegen, de verbindingsweg tussen Oostburg en Draaibrug. Deze weg doorklieft het open landschap en vormt door de aanwezige infrastructuur en begeleidende bomenrij een duidelijk waarneembaar element in de omgeving. Andersom is er vanaf deze weg een duidelijk zicht op de omgeving en de locatie.

De omgeving kent een zeer open karakter met maar weinig opgaand groen. Ook langs de wegen of op de dijken is weinig groen aanwezig. Her en der liggen boerderijen verspreid in dit open landschap dat met name bestaat uit akkerbouwland.



De locatie met de bestaande bebouwing en opgaand groen herkenbaar als entiteit in het open landschap.



Aan de noordzijde is er reeds een bestaande beplanting aanwezig die voor filtering zorgt.



Zicht vanaf de Jokweg in noordelijke richting op de bestaande bebouwing.



In de verte de bebouwing en het opgaand groen nabij de N253.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING VAN HET PERCEEL IN DE OMGEVING

De initiatiefnemer is van plan om het bestaande bouwvlak te wijzigen. Hierdoor ontstaat de ruimte om in aanvulling op de reeds aanwezige bebouwing nog een nieuwe pluimveestal, bewaarloods en een tweetal overdekte uitlopen bij reeds bestaande pluimveestallen te realiseren. Het is de bedoeling om de nieuwe bebouwing samen met de huidige gebouwen op een adequate manier in te passen in de omgeving. Enerzijds moet daarbij de economische werking van het bedrijf van de initiatiefnemer niet in het gedrang komen en anderzijds dient ook de landschappelijke interruptie zo klein mogelijk gehouden te worden.

Het perceel is gelegen in een zeer open landschap. Vanuit de wijde omgeving is er een prominent zicht op de nieuwe gebouwen. Met name vanaf de nabijgelegen N253, een primaire verbindingsweg in Zeeuws-Vlaanderen, is de locatie goed zichtbaar als bebouwingscluster in het landschap. Daarom is het van belang om de nieuwe en bestaande gebouwen aan de westkant aan het zicht te onttrekken. Op circa 3 meter van de nieuwe bebouwing wordt een struweel met een breedte van minimaal 5 meter voorzien. Het struweel wordt hier aangevuld met kleine groepjes bomen. Ook aan de noord- en zuidzijde van de nieuwe bebouwing wordt een struweel voorzien. Hierin worden echter geen bomen voorzien. De bomen hebben een landschappelijke meerwaarde maar bieden bedrijfstechnisch bezwaren. Bomen trekken vogels en andere dieren aan die een besmettingsgevaar kunnen vormen voor de kippen in de naastgelegen uitlopen bij de pluimveestallen. Daarnaast heeft de opdrachtgever te kennen gegeven dat er plannen zijn om in de toekomst eventueel zonnepanelen op de loodsen te plaatsen. Er is naar een balans gezocht tussen de meerwaarde voor het landschap en de mogelijke beperkingen voor de bedrijfsvoering. Er is gekozen om aan de westzijde bomen te voorzien in het struweel omdat deze het zicht vanaf de N253 op de nieuwe bebouwing filteren. Aan de noord- en zuidzijde kan volstaan worden met enkel een struweel waardoor de mogelijke toekomstige verduurzaming niet in het gedrang komt.

De locatie wordt aan de noord, west en zuidzijde omzoomd door een eenduidig struweel dat zorgt voor afdoende filtering en afscherming vanuit de omgeving. Deze wordt enkel op één plek onderbroken, ter plaatse van de nieuwe verharding gelegen voor de nieuwe pluimveestal. Deze doorgang is wenselijk om een directe verbinding te behouden met de omliggende gronden. Vanuit het landschap is dit geen probleem. Het struweel vormt een duidelijke landschappelijke eenheid die de bebouwing op locatie inkadert en de overgangszone vormt naar het omliggende open landschap. Anderzijds is het ook wenselijk om vanaf de locatie de visuele relatie met de omgeving te behouden.

De struweelzones zijn minimaal 5 meter breed. Deze breedte zorgt ervoor dat er ruim voldoende buffer is om het zicht vanuit het landschap op de gebouwen grotendeels weg te nemen. De plantzones worden ingevuld met streekeigen soorten die prima aansluiten bij de reeds bestaande beplantingen in deze omgeving. Het struweel gelegen aan de westzijde van de bebouwing wordt verder aangevuld met kleine groepjes zomereiken. Deze bomen worden niet in rijen of op gelijke afstand geplant. Die onregelmatigheid zorgt voor een meer spontane toets aan deze beplantingszone. Tezamen herbergen deze bosjes en bomen een enorme variatie aan flora en fauna. Hierdoor dragen ze in hoge mate bij aan de biodiversiteit van de omgeving. De afstand tussen de bebouwing en de bosschages bedraagt minimaal 3 meter en zorgt ervoor dat het struweel goed onderhouden kan worden.

De locatie wordt ontsloten vanaf de Jokweg. Hier is tevens de bedrijfswoning gelegen, ingekaderd door een siertuin met de nodige opgaande begroeiing. De aanwezige bomen ontnemen tevens gedeeltelijk het zicht weg op de achterliggende schuur. Ten zuiden van de woning ligt de toegang tot het bedrijf. Hier zien we een groenstrook met enkele bomen die een buffer vormt tussen de Jokweg en het erf. De voorruimte is echter beperkt en biedt weinig ruimte om nog extra opgaand groen in te passen. Dit betreft echter maar een beperkt deel van het perceel.



Landschappelijk inpassingsplan.

Tussen en rond de bestaande en nieuwe bebouwing zal een substantiële hoeveelheid verharding worden aangebracht in functie van een optimale bedrijfsvoering. Hierdoor zal er meer verhardingsoppervlaktewater af te voeren zijn. Om dit goed te kunnen bergen wordt de bestaande waterberging tussen de twee bestaande stallen vergroot zodat er voldoende capaciteit is om het verhardingsoppervlakte water op te vangen.

BEPLANTINGSVOORSTEL

Struwelen

De struwelen hebben een breedte van minimaal 5 meter. Dat resulteert in 4 rijen beplanting. De beplanting hier wordt circa 3 meter hoog en kan bestaan uit Gelderse roos, vlier, haagbeuk en veldesdoorn. Het struweel wordt eenmaal per 2 jaar aan de zijanten gesnoeid. Het is dus geen strak gesnoeide haag maar een element dat 'los' gesnoeid wordt. Bovendien draagt het struweel bij aan de verhoging van de natuurwaarden i.v.m. huisvestingslocatie voor allerlei vogels, insecten en andere dieren.

Soortenlijst:

Acer campestre – veldesdoorn – 20%
Ligustrum vulgare – 20%
Carpinus betulus – haagbeuk – 20%
Sambucus nigra – vlier – 10%
Viburnum opulus – gelderse roos – 20%
Cornus mas – gele kornoelje – 10%

Aanvullende informatie:

1 meter tussen de rijen, plantafstand in de rij: 1,5 meter
Er is geen verband of ritme in de beplanting; er wordt spontaan geplant teneinde een zo natuurlijk mogelijk beeld te verkrijgen

Bomen in het struweel

Voor de bomengroepjes in het struweel wordt voorgesteld om Quercus robur (zomereik) toe te passen. Deze boomsoort groeit langzaam en is bovendien lang levend. De bomen worden in kleine groepjes van 2-4 stuks geplant. Soms is er een los exemplaar te vinden.

Soortenlijst:

Quercus robur – zomereik

Aanvullende informatie:

Maat: HT 10-12
Niet op rijen planten, maar spontaan te verdelen (zie plan).



Landschappelijk inpassing in de omgeving.