

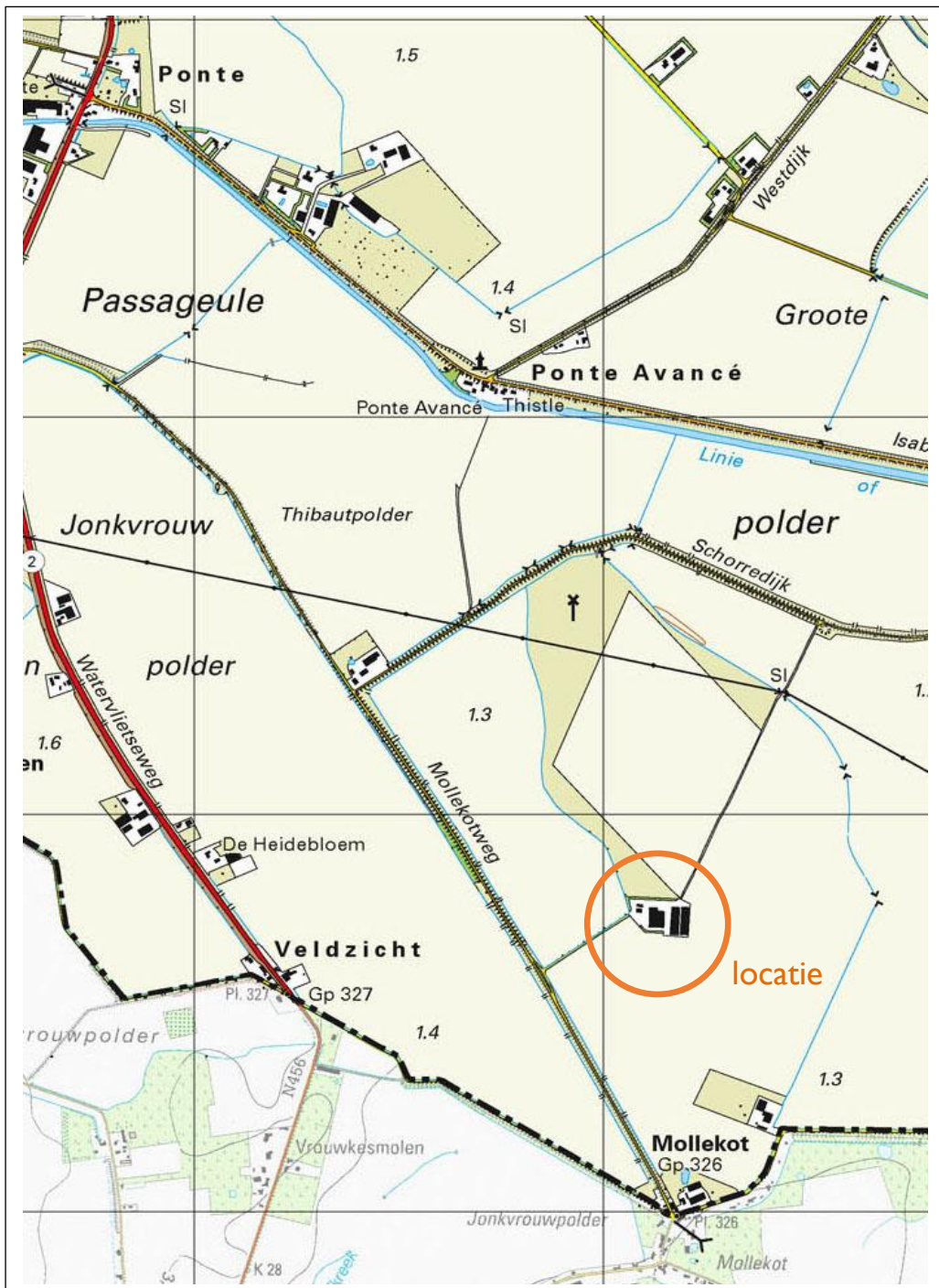
Landschappelijk inpassingsplan
Bouwen van nieuwe pluimveestallen
Mollekotweg 3 - IJzendijke
Versie 2

H. de Dobbelaere
Mollekotweg 3
4515 SE IJzendijke

9 januari 2017

INLEIDING

In dit rapport wordt het landschappelijk inpassingsplan dat gemaakt is voor de locatie aan de Mollekotweg 3 in het buitengebied van IJzendijke beschreven. De initiatiefnemer is van plan om zijn bedrijf uit te breiden. De uitbreiding van de pluimveehouderij resulteert in de uitbreiding van de bestaande stal en de verlenging van de bestaande schuur en inrichten naar nieuwe vleeskuikenstal. De nieuwe stallen meten beiden een afmetingen van 70 x 18,5 meter. Op het perceel staat reeds één kippenstal en een opbergschuur met beiden dezelfde afmetingen. De nieuwe stallen komen in het verlengde van de twee reeds aanwezige gebouwen (zie plan). Op het erf staan verder nog een woning en enkele schuren. Het is van belang om de nieuwe stallen adequaat 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 aangename omgeving te creëren voor de bewoners. Ook de continuïteit van de economische voortgang is erg voornaam.



Topografische kaart met aanduiding locatie

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING

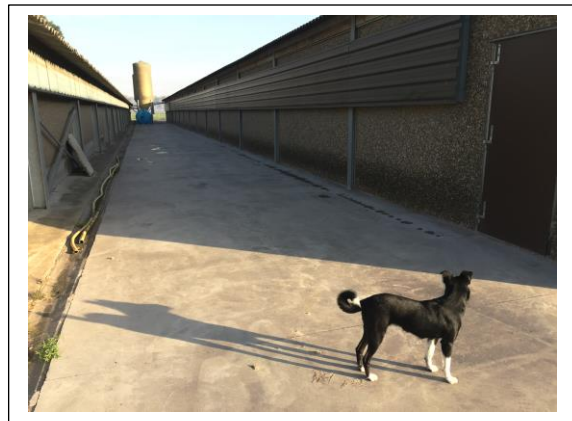
De locatie is gelegen in de Clarapolder. De polder is ingedijkt in 1614. En na een militaire inundatie in 1622 herdijkt in 1648, na de vrede van Münster. De polder meet 546 hectare. De polder wordt begrensd door de Schorredijk, Mollekotweg, Barbarapolder, Maagd van Gent, Isabellaweg en de Vrije Dijk. Deze laatste is tevens de landsgrens tussen Nederland en België.

De polder kent een open karakter en wordt gedomineerd door akkerbouw. Er loopt slechts 1 weg door de polder en telt enkele boerderijen en huizen. Er is weinig opgaande beplanting in de polder. Alleen rond de verschillende woningen en boerderijen is er sprake van bomen en bosschages. De westelijk gelegen Watervlietseweg vormt een belangrijke en tamelijk drukke verbinding tussen (West) Zeeuws-Vlaanderen en zuidelijk gelegen België. De overige wegen bedienen hoofdzakelijk bestemmingsverkeer.

De locatie zelf bestaat uit een historisch woonhuis, een kleine schuur/ bijgebouw, enkele aan elkaar gebouwde landbouwschuren en de reeds aanwezige pluimveestal en opbergschuur. Rondom de woning is een siertuin aanwezig. De primaire toegangsweg is aan de noordzijde afgezoomd met een struweel van streekeigen planten. Aan de zuidzijde van het perceel staan oudere populieren en een gevarieerde houtachtige onder beplanting. Datzelfde geldt voor de noordzijde. Verder is er rondom de bedrijfsgebouwen hoofdzakelijk verharding aanwezig.



De bestaande pluimveestal.



Links de bestaande pluimveestal en rechts de opbergschuur.



De achterzijde van de bestaande pluimveestal. De nieuwe stallen komen in het verlengde, dus links op de foto.



Zicht op de locatie. De twee bestaande gebouwen staan rechts op de foto. Ook duidelijk te zien is de aanwezigheid van het struweel langs de toegangsweg.



Zicht op de locatie vanaf de noordelijk gelegen Schorredijk. Het landschap is hier buitengewoon open.



Zicht op de locatie vanaf de zuidelijk gelegen Mollekotweg.

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING IN DE OMGEVING



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING IN DE OMGEVING

De initiatiefnemer heeft het plan om twee nieuwe pluimveestallen te bouwen op zijn perceel. Ze zijn gepland in het verlengde van twee reeds aanwezige gebouwen (1 daarvan is al een kippenstal; de andere is een opbergschuur). Beide nieuwe stallen hebben een afmeting van 70 meter lang en 18,5 meter breed. Dat is even groot als beide reeds aanwezige gebouwen. De nieuwe stallen krijgen hetzelfde uiterlijk als de reeds aanwezige gebouwen. De uitbreiding van de pluimveehouderij resulteert in de uitbreiding van de bestaande stal en de verlenging van de bestaande schuur en inrichten naar nieuwe vleeskuikenstal.

Het is de bedoeling om de nieuwe stallen 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.

Aan zowel de zuid- als de oostkant wordt op een afstand van 8 meter van de nieuwe stallen een struweel voorzien (aan de oostkant ook langs de reeds aanwezige opbergschuur). De twee struweelzones zijn 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 beplanting langs de toegangsweg en in de verdere omgeving. Het struweel wordt verder aangevuld met kleine groepjes zwarte elzen. 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 grote variatie aan flora en fauna. Hierdoor dragen ze in hoge mate bij aan de biodiversiteit van de omgeving. De afstand tussen de stallen en de bosschages zorgt ervoor dat de natuurlijke luchtcirculatie van de stallen niet in het gedrang komt.

Langs de westzijde van de nieuwe stallen wordt een korte bomenrij voorzien van *Quercus robur* (zomereik) voorzien. Langzaam groeiend, maar lang levend. Daarom een grote aanwinst. De afstand tussen de bomen is 7 meter en de afstand tot het gebouw is 8 meter

Aan de noordzijde van de bestaande gebouwen is al genoeg beplanting aanwezig. Daarbij komt dat op het gehele terrein een grote hoeveelheid bomen en struiken aanwezig is. Vanuit de wijdere omgeving maakt de locatie een besloten indruk.

In aanvulling op de nieuwe beplanting wordt tevens een wadi gegraven. Deze dient als noodzakelijke waterberging. Immers, door de aanwezigheid van meer dan 2.500 m² dakoppervlak is minder infiltratie in de bodem mogelijk. De wadi zorgt voor compensatie van de infiltratie afwezigheid. Landschappelijk gezien spelen de wadi een minimale rol omdat ze nagenoeg onzichtbaar zijn. Het is de bedoeling ze in te zaaien met een grasmengsel waardoor ze naadloos overgaan in de (nabije) omgeving.

Voor de bomengroepjes in de struwelen wordt voorgesteld om *Alnus glutinosa* (zwarte els) toe te passen. Deze boomsoort groeit niet te kolossaal uit. De bomen worden in kleine groepjes van 2-5 stuks geplant. Soms is er ook een los exemplaar te vinden.

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

SOORTENLIJST

Struwelen:

Acer campestre – veldesdoorn – 20%

Ligustrum vulgare – 20%

Rosa canina – hondsroos – 10% (buitenste rijen)

Crataegus monogyna – meidoorn – 10%

Sambucus nigra – vlier – 10%

Viburnum opulus – gelderse roos – 20%

Cornus mas – gele kornoelje – 10%

Lonicera periclymenum – wilde kamperfoelie – toevoegen tussen de planten aan de randen – 5%

1,5 meter tussen de rijen, plantafstand in de rij: 1 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:

Alnus glutinosa – zwarte els

Niet op rij planten, spontaan te verdelen (zie plan).

Bomenrij:

Quercus robur – zomereik

Plantafstand: 7 meter.