

Landschappelijk
inpassingsplan

Ruimte voor Ruimte woning
Vogeldijk 6, Hengstdijk

Inleiding en beleidskader

Aan de Vogeldijk 6 te Hengstdijk wordt een bestaande rundveehouderij gesaneerd. Het agrarische gebruik op het perceel komt te vervallen en een groot deel van de bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Met gebruik making van de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie Zeeland wordt op het erf een Ruimte voor Ruimte woning herbouwd.

In de op 12 juni 2018 vastgestelde en nog steeds geldende beleidsregels 'nieuwe woningbouwverzoeken' heeft de gemeente Hulst de provinciale Ruimte voor Ruimte regels nader uitgewerkt met extra gemeentelijke voorschriften. Artikel 6 van de beleidsregels is op dit verzoek van toepassing. Op basis van lid 6.4 dient een erfinrichtingsplan onderdeel uit te maken van het verzoek. Waar noodzakelijk zal landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting worden vastgelegd.

Analyse van het landschap

Het agrarische bedrijf aan de Vogeldijk 6 te Hengstdijk is gelegen in de Pauluspolder. Een vanwege de hoge waterstanden vruchtbare polder liggende tussen de grote Stoppeldijk-, de Hoof- en Molen- en Westvogelpolder. In het midden van deze polder ligt het buurtschap Pauluspolder. Ooit stond hier een kerk, café, winkel, molen en school. Het gaf het buurtschap de allure van een dorp. Alleen het schoolgebouw is nog als pand zichtbaar.

Het perceel Vogeldijk 6 ligt aan de noordzijde van deze polder aan, gelegen tegen de Vogelkreek aan. Deze kreek is vanwege het voorkomen van het plantje 'Kruipend Moerasscherm', aangewezen als een Natura2000 gebied. De Vogelkreek was ooit een zijarm van de Westerschelde en stond onder invloed van het getij. De Vogelkreek ligt al sinds de 11^e eeuw binnendijs, sindsdien hebben verschillende keren inundaties plaats gevonden.

In 2001 is aan de zuidzijde van de Vogelkreek, oostelijk van de locatie Vogeldijk 6 de Vogelkreek uitgebreid met een nieuw natuurgebied van ruim 15 hectare. Dit gebied bestaat uit laag gelegen grasland.

De Pauluspolder bestaat uit jonge zeeklei. De polder wordt hoofdzakelijk agrarisch gebruikt. Er zijn in feite nauwelijks landschapselementen aanwezig. De aanwezige boerderijen staan hoofdzakelijk vrij in het landschap en de landschappelijke inpassing hiervan is beperkt. De Vogeldijk is deels beplant met populieren.

Buiten de aanleg van nieuwe natuur hebben er in de omgeving van het plangebied nauwelijks veranderingen voor gedaan.



afbeelding 1 en 2: Topografische kaart uit 1925 en luchtfoto uit 2021 (bron: www.zeeland.nl)

Ontwerp



Toelichting op ontwerp:

Nadat de agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt wordt het erf opnieuw ingericht. De bestaande sloot aan de oostzijde vormt de natuurlijke grens van het nieuwe erf.

De bestaande groene inpassing aan de voorzijde van het erf is geplant in de berm van de Vogeldijk en ligt dus buiten het plangebied. Deze beplanting blijft gehandhaafd. Dit zorgt vanaf de Vogeldijk gezien voor een stevige landschappelijke inpassing van het erf.

Aan de genoemde sloot aan de oostzijde van het erf wordt een rij knotwilgen geplant. Op het erf aan de achterzijde van de woning zullen een aantal streekeigen landschapsbomen worden geplant. Te denken valt aan een kastanje, walnoot, of eik. De erfafscheiding met de bestaande woning Vogeldijk 6 krijgt een groen en natuurlijk karakter in de vorm van een knip- en scheerhaag.

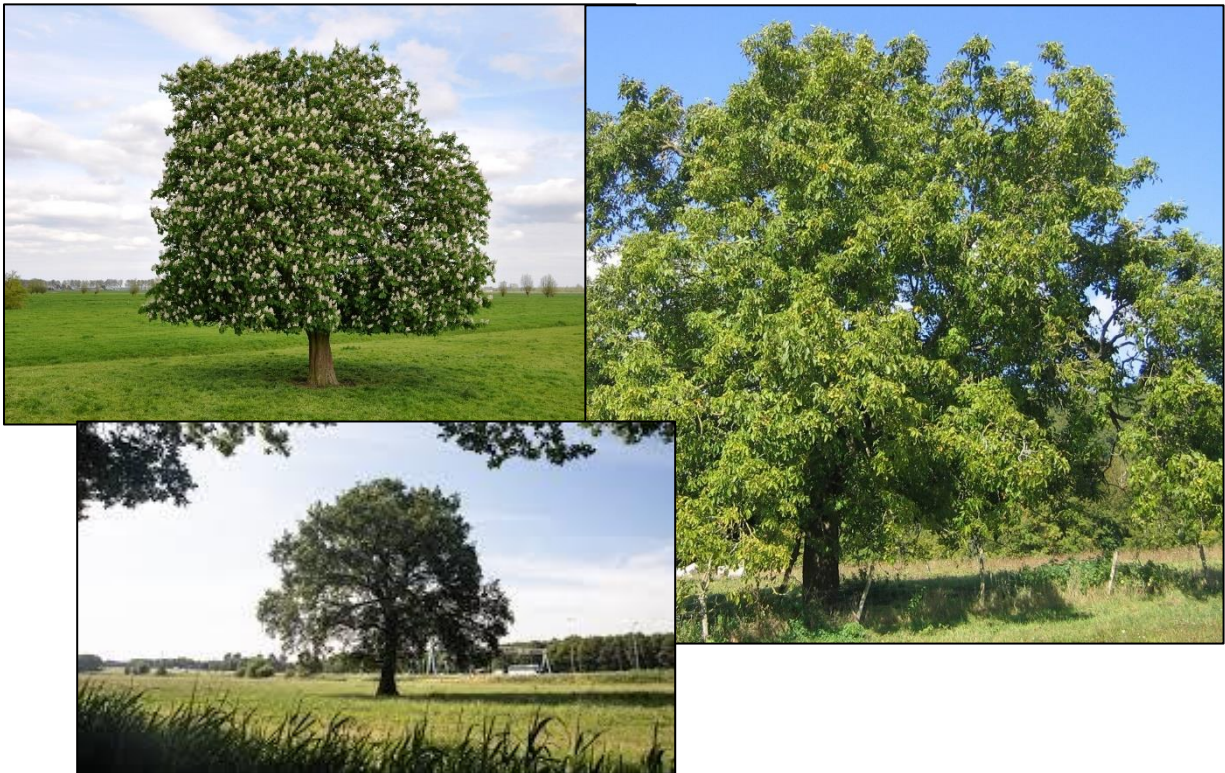
Tot slot dient op het erf een waterberging te worden gerealiseerd. Hoe deze exact wordt uitgevoerd is nog onbekend.

Mogelijk wordt een deel van het erf gebruikt als weiland voor hobbydieren.

Referentiebeelden



Knotwilgenrij langs sloot



Solitaire landschapsboom



Knip- en scheerhaag