



Topografische kaart 2020 met aanduiding locatie. (topografische kaart www.pdok.nl)

Landschappelijk inpassingsplan Watervlietseweg 38 IJzendijke

Project: familie Nobel
Watervlietseweg 38
4515 SB IJzendijke

Datum: 29 april 2022
Projectnummer: 371

Beschrijving van de locatie en de omgeving

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis, in de Groote Jonkvrouw Bezuidenpolder tussen de kern IJzendijke en de Belgische kern Watervliet. In 1546 werd de Jonkvrouw polder bedijkt en werd na diverse inundaties, overstromingen en grensvaststellingen in vier delen opgesplitst. Ten zuiden van de Passageule ontstond de Jonkvrouw Bezuidenpolder. In 1664 werd deze polder opgedeeld tussen de Noordelijke en de Zuidelijke Nederlanden. Het grootste deel, ten noorden van de grens, werd hernoemd als Groote Jonkvrouw Bezuidenpolder. Het overige deel, gelegen in de destijds Zuidelijke Nederlanden en tegenwoordig België, werd de Kleine Jonkvrouw Bezuidenpolder of kortweg de Jonkvrouw polder genoemd.

Aan de noordzijde wordt de Groote Jonkvrouw Bezuidenpolder begrensd door de Nieuwe Passageule polder. In deze polder is een oorspronkelijke getijdegeul gelegen, die ontstond door een stormvloed in 1404 en die het Zwin in het westen verbond met de Braakman in het oosten. In de loop van de 15e eeuw werd de geul geleidelijk aan weer ingepolderd, maar door een stormvloed in 1570 en het doorsteken van de dijken aan het begin van de Tachtigjarige Oorlog, hernam de geul haar oude loop en ontstond de Passageule. Rond 1700 werd de Passageule uitgebouwd tot belangrijkste schakel in de waterlinie tussen 't Zwin en Saeftinghe. Tegenwoordig is de watergang nog altijd duidelijk herkenbaar in het landschap en vinden langs de Passageule tal van natuurontwikkelingsprojecten plaats. Hierbij wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde, met name ter plaatse van de aanwezige restanten van de voormalige Passageule Linie.



De omgeving kent een tamelijk open karakter met voornamelijk grote landbouwpercelen. Met name op de dijken is opgaand groen te vinden, deze bomenrijen benadrukken de ligging van de dijken en hierdoor de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Dit landschap wordt doorsneden door de Watervlietseweg, een tamelijk drukke weg doordat het een belangrijke verbindingsweg vormt tussen het nabijgelegen België en de N61, de belangrijkste verkeersroute doorheen Zeeuws-Vlaanderen. Langs De Watervlietseweg zijn enkele bebouwingsclusters gelegen, nabij IJzendijke De Ponte en nabij de Belgische grens het buurtschap Veldzicht. Daartussen zijn enkele woningen en (agrarische) bedrijven te vinden, afgewisseld met brede zichtvelden op het omliggende landschap. De Watervlietseweg wordt begeleid door een fietspad en grotendeels door een enkele rij essen aan de westzijde van de weg.

Op het betreffende perceel is het agrarisch bedrijf en de bedrijfswoning van de familie Nobel gelegen. Ter plaatse is een knaagdierenfokkerij en zorgboerderij gevestigd. De initiatiefnemers hebben het plan om het agrarische bedrijf te saneren en een nieuwe woning op het perceel toe te voegen. Tevens wordt het perceel opgesplitst waardoor de nieuwe woning en de zorgboerderij op zichzelf komen te staan en twee afzonderlijke percelen zullen vormen. Om ter plaatse een nieuwe woning te kunnen realiseren moet aan diverse voorwaarden worden voldaan, zoals o.a. het slopen van minimaal 500 m² oude bedrijfsbebouwing. Om hieraan te voldoen wordt de meest zuidelijk gelegen loods geamoveerd. De nieuwe opdeling van het perceel is weergegeven in de figuur hiernaast. Het noordelijke perceel kent een heldere indeling met een vrijstaande woning op ruime afstand van de Watervlietseweg. Rondom de woning is een open ruimte aanwezig met solitaire bomen die voor een zachte overgang naar de omgeving zorgen. Ten zuiden hiervan is de zorgboerderij gelegen die bestaat uit diverse bouwvolumes met daartussen een centraal gelegen erf. Dit erf wordt ontsloten vanaf de Watervlietseweg en biedt zowel toegang tot de zorgboerderij als tot de bedrijfswoning. De toegang is gesitueerd ter plaatse van de monumentale schuur aan de voorzijde van het perceel en wordt begeleid door een rij fruitbomen.

Op het zuidelijke perceel is één bestaande loods aanwezig en wordt één nieuwe woning voorzien. Dit perceel krijgt een eigen ontsluiting, deze inrit vanaf de Watervlietseweg is reeds aanwezig. Op de volgende pagina's wordt het landschappelijk inpassingsplan voor het zuidelijke deel toegelicht. Uitgangspunt is hierbij om het perceel op een verantwoorde manier in het omliggende landschap te passen. Hierbij is gezocht naar een balans tussen enerzijds de landschappelijke inpassing en anderzijds een aangename verblijfsplek bij de woning te creëren.

Projectie bestaande situatie in luchtfoto en aanduiding nieuwe indeling perceel. (luchtfoto www.scheldestromen.nl)



Zicht vanaf de Watervlietseweg op de loodsen.



Zicht vanaf de locatie op het omliggende open agrische landschap.



Voorzijde perceel.



De te amoveren loods aan de oostzijde van het perceel.



Knotwilgen aan de oostelijke rand van het perceel.



De te behouden loods.



Landschappelijk inpassingsplan, schaal 1:1000. (luchtfoto www.scheldestromen.nl)

Landschappelijk inpassingsplan

De omgeving van de locatie kent een open karakter. Opgaand groen is met name te vinden in de vorm van bomenrijen op de historische dijken en als erfbeplanting op de diverse kavels langs de Watervlietseweg. De erfbeplanting in de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit struiken en solitaire bomen en maakt over het algemeen geen gesloten indruk. Het uitgangspunt is om een tot een goede landschappelijke inpassing te komen die past in de omgeving en waarbij het contact met de omgeving niet verloren gaat. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met een passende afscherming tussen de twee percelen onderling, rekening houdend met de gewenste privacy.

Het zuidelijke perceel krijgt een eigen ontsluiting vanaf de Watervlietseweg, de inrit is reeds aanwezig in de huidige situatie. Binnen de footprint van de te slopen schuur is een nieuwe woning voorzien, het ontwerp en bijbehorende footprint is nog niet bekend. In de tekening is een suggestie gedaan voor een footprint van een levensloopbestendige woning. De woning wordt op ruime afstand van de Watervlietseweg voorzien, de rooilijn loopt circa gelijk met deze van de huidige bedrijfswoning. De ruimte tussen de woning en de voorste perceelsgrens biedt woonkwaliteit door de ruime afstand tot de drukke weg en biedt tevens ruimte om de woning in te passen. De ruimte voor de woning wordt aan de noord- en oostzijde omzoomd door een haag van circa één meter hoog. Achter de haag is een grasveld met enkele streekeigen solitaire bomen voorzien. Deze elementen filteren het zicht op de woning maar behouden het zicht vanaf de Watervlietseweg op de monumentale schuur op het naastgelegen perceel. Ter hoogte van de parkeervoorziening bij de woning wordt een struweel voorzien dat het zicht op de geparkeerde auto's en de achterliggende woning ontnemt. Ter hoogte van dit struweel gaat de haag nabij de perceelsgrens over naar een hoogte van circa 2 meter zodat de privacy tussen beide percelen gewaarborgd wordt.

Aan de zuidoostzijde van de woning wordt tevens een struweel voorzien, beide struwelen en de solitaire bomen filteren het zicht op de nieuwe woning zonder het contact vanuit de woning met de omgeving te verliezen.

Het meest westelijke deel fundering van de te amoveren loods, zal behouden blijven en een nieuwe functie krijgen als vijverbak. Doormiddel van een terras zal de woning met de vijver verbonden worden. Achter de vijverbak is een grasveld voorzien met streekeigen bomen. Aan de zuidzijde van het perceel is reeds een rij knotwilgen aanwezig, die waar nodig aangevuld zal worden en in noordelijke richting gedeeltelijk wordt doorgezet. Ten zuiden van de bestaande loods wordt een struweel voorzien dat zal bijdragen aan een betere landschappelijke inpassing. In het grasveld worden nabij het struweel enkele hoogstamfruitbomen voorzien die het zicht op de loods verder beperken en tevens bijdragen aan een prettige woonomgeving. Aan de westzijde van de bestaande loods zijn reeds een viertal wilgen aanwezig.



Landschappelijk inpassingsplan met aanduiding nieuwe elementen. (luchtfoto www.scheldestromen.nl)

Beplantingsvoorstel

De grondsoort op de locatie is, zoals op veel andere plaatsen in West-Zeeuws-Vlaanderen klei. Het dient de aanbeveling om de nader toe te passen beplanting af te stemmen op de specifieke bodemgesteldheid op de locatie en zo te komen bij een goede aansluiting bij het omliggende landschap. Hieronder worden de verschillende toe te passen beplantingselementen verder toegelicht.

1. Struwelen

De struwelen hebben een brede bloeihoogte en bestaan uit inheemse, streekeigen soorten zoals meidoorn, hazelaar, liguster, vlier, rode kornoelje en gelderse roos. De struwelen hebben een robuust karakter en zijn dus niet strak gesnoeid. De aanplant van de soorten gebeurt in groepen van 3 tot 8, er is echter geen verband of ritme tussen de verschillende groepen. Er wordt spontaan geplant om een zo afwisselend en natuurlijk mogelijk beeld te krijgen. Rijen op 1,5 meter afstand en de plantafstand in de rij is 1 meter. De breedte en hoogte varieert maar, het struweel naast de bestaande loods is minimaal 4 meter breed struweel en wordt circa 3 tot 4 meter hoog.

Beheer: 3 Jaar na het aanplant een dunning voorzien. Na het 6e jaar een tweede dunning toepassen. Vervolgens is het de bedoeling om het struweel elke 2 jaar te snoeien aan de buitenkant. Het is niet de intentie er een strak geschoren haag(blok) van te maken.

2. Solitaire bomen

Aan de voorzijde van het perceel worden losse groepjes bomen toegepast. Soms een solitair, soms kleine groepjes van 2 tot 3 bomen. De toe te passen soorten zijn streekeigen en hebben een landschappelijk karakter. Toe te passen soorten zijn bijvoorbeeld gewone els, lijsterbes, zomereik, meidoorn en walnoot. Tevens kan gekozen worden voor enkele bijzondere fruitsoorten zoals kerspruim, mispel en moerbij. Deze soorten maakten in een niet zo ver verleden onderdeel uit van menig boeren erf. Karakteristieke bomen die het landschap verfraaien en verwijzen naar ons cultureel erfgoed. Het beheer en onderhoud van deze bijzondere soorten is te vinden in de bundel 'Vreemde vruchten' uitgegeven door Stichting Landschapsbeheer Zeeland

Beheer: 2 tot 3 jaar na aanplant een 'begeleidingssnoei' toepassen, teneinde de kroon en stam optimaal te laten ontwikkelen. Dit in het 5e of 6e jaar herhalen. Vervolgens elke 4 tot 5 jaar herhalen.

3. Hagen

De nieuwe haag die grens markeert tussen de twee percelen is een beukenhaag. Alhoewel deze plant niet streekeigen is, is het toch verantwoord deze toe te passen. We hebben hier te maken met een tamelijk gecultiveerde omgeving op het erf. De plant behoudt in de winter haar (bruine) bladeren en biedt daardoor ook tijdens de wintermaanden privacy. Er worden 4 planten per strekkende meter voorzien en de haag is minstens 2 rijen breed (80 cm).

Beheer: nadat de planten aan de groei zijn tweemaal paar jaar snoeien, in juni en in september.

4. Fruitbomen

De hoogstambomen worden aangeplant in een driehoeksverband. De afstand tussen de bomen is circa 7 meter, afhankelijk van de te kiezen soorten. De fruitbomen worden gekozen uit de sortimentslijst van Stichting Landschapsbeheer Zeeland.

Appel: Ananas reinette, Brabantse Bellefleur, Bramley's Seedling, Court-Pendu, Dijkmanszoet, Dubbele Bellefleur, Glorie van Holland, Goudreinette, Jacques Lebel, Jasappel, Keiing, Keuleman, Laxtons superb, Lemoenappel, Lombards Calville, Notarisappel, Ossenkop, Rode Boskoop, Rode Jonathan, Santana, Sterappel, Yellow Transparant, Zigeunerin, Zoete Aagt, Zoete Bloemee, Zoete Ermgaard, Zoete Kroon, Zoete Oranje.

Peer: Bergamot d'Esperen, Beurre Alexander Lucas, Beurre de Merode, Beurre Hardy, Bonne Louise d'Avranches, Brederode, Clapp's Favourite, Comtesse de Paris, Conference, Doyenne du Comice, Dubbele Jut, Emile d'Heyst, Gieser Wildeman, IJsbout, Jut, Kleipeer, Kriekepeer, Legipont, Nouveau Poiteau, Oomskinderen, Pitmaston Duchess, Pondspeer, Seigneur d'Esperen, St Remy, Triomphe de Vienne, Winterrietpeer, Zwijndrechtse wijnpeer.

Pruim: Bleue de Belgique, Czar, Dubbele Boerenwitte, Earley Laxton, Italiaanse Kwets, Mirabelle de Nancy, Opal, Reine Claude, d'Altham, Reine Claude d'Oullins, Reine Claude van Schouwen, Reine Claude Verte, Reine Victoria.

Beheer: Standaard beheer voor fruitbomen en afhankelijk van de soort de noodzakelijke snoei toepassen in het vroege voorjaar.

5. Knotwilgen

Een knotwilg is een boomsoort die veel voorkomt in de omgeving en prima gedijt in de kleigrond.

Beheer: het eerste en tweede jaar na aanplant regelmatig opsnoeien zodat de stam vrij blijft van takjes en de kroon zich kan ontwikkelen. Als de boom 2 a 3 jaar oud is kan deze voor de eerste keer geknot worden, daarna om de 2 tot 4 jaar.



Landschappelijk inpassingsplan in de omgeving. (luchtfoto www.scheldestromen.nl)