

tom de witte

ontwerpers van de buitenruimte

Postbus 18
4524 ZG Sluis
t +31 117 301 288
m +31 653 29 10 10
e info@tomdewitte.nl
i www.tomdewitte.nl

landschappelijke
inpassing

M. Uitdewilligen
Galgenstraat 1
4528 EV Sint Kruis

Bouw van een nieuwe kippenstal en uitbreiding van een bestaande kippenstal
bij het landbouwbedrijf Galgenstraat 1 in Sint Kruis

Datum: 2 februari 2015

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
Plan van de opdrachtgever	4
Ligging - Topografische kaart	5
Beschrijving van de omgeving	6
Beleidskader	7
Planvoorstel	10
Plan en omgeving	11
Landschappelijke inpassing van het bedrijf in de ruimte	12
Beplantingsvoorstel	14
Samenvatting en conclusie	17
Bijlage I - begroting	

INLEIDING

Dit rapport beschrijft het onderzoek dat gedaan is naar de invloed op het landschap en de omgeving bij het bouwen van een nieuwe en de uitbreiding van een bestaande kippenstal op het bedrijf van M. Uitdewilligen aan de Galgenstraat in Sint Kruis.

Achtereenvolgens worden de plannen van de opdrachtgever uit de doeken gedaan, een beschrijving van de omgeving en het beleidskader van de overheid. Wat dan volgt is de optimale inpassing van het bedrijf in de omgeving en een planvoorstel met een beplantingslijst. Tot slot is er de conclusie.

Dit rapport is opgemaakt door:

Tom de Witte – ontwerpers van de buitenruimte in Aardenburg

In opdracht van:

M. Uitdewilligen
Galgenstraat 1
4528 EV Sint Kruis

Aardenburg, 2 februari 2015

PLAN VAN DE OPDRACHTGEVER

Dhr. M. Uitdewilligen uit Sint Kruis is van plan om een nieuwe pluimveestall te bouwen en een andere pluimveestall uit te breiden op zijn bedrijf aan de Galgenstraat in Sint Kruis. De nieuw te bouwen stal zal circa 90 meter lang en circa 22 meter breed zijn.

De bestaande stal wordt uitgebreid met circa 45 meter lengte, waardoor ook deze stal in de toekomst 90x22m zal meten. Het bestaande bouwvlak wordt daardoor uitgebreid tot een totale oppervlakte van 1,5 hectare. De nieuw te bouwen stallen zullen aan de westzijde komen.

Het is de bedoeling om de nieuw te bouwen stal en de uitbreiding van de bestaande stal in te kleden in een groen, landschappelijk verantwoord kader. Deze groenzone zal aansluiten bij het reeds aanwezige groen op de boerderij.



Linksboven:
Links van de bestaande stal komt de nieuwe uitbreiding



Rechtsboven:
Zicht vanaf de Wilhelminaweg op de locatie.

LIGGING – TOPOGRAFISCHE KAART



BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING

De nieuwe stallen worden gebouwd worden aan de westkant van de boerderij van Dhr. Uitdewilligen. Deze boerderij is gelegen aan de Galgenstraat in het buitengebied van Sint Kruis. De Galgenstraat bedient voornamelijk bestemmingsverkeer. De bestaande boerderij-gebouwen zijn reeds omkaderd met bomen en struiken.

De omgeving maakt in het algemeen een gesloten indruk door de vele bossages en verspreide bebouwing.

In zuidelijke richting gaat het landschap over naar iets meer openheid, met meer weidse uitzichten, lange bomenrijen en open, maar kleinschalige akkers.

Westelijk ligt Sint Kruis, met bebouwing en tuinen en daar veel groen in de vorm van struiken, hagen en bomen.

In noordelijke en oostelijke richting is het landschap het meest divers. Hier valt vooral de kleinschaligheid erg op. Veel kleine weiden en akkerbouw percelen.

De beplanting is eveneens laag en gesloten. Er zijn hier en daar kleine groepjes bomen en veel struiken. Vaak zijn de bomen knotwilgen en –populieren.

De lagere struiken zijn typisch voor de omgeving. We onderscheiden vlier, meidoorn, sleedoorn en elzen.



De omgeving in noordelijke richting is gesloten van aard.



In zuidelijke richting is er meer openheid

BELEIDSKADER

PROVINCIAAL BELEID

Het provinciaal landschaps- en ruimtelijk beleid wordt gekaderd in het 'Omgevingsplan 2012-2018'.

Op het gebied van de inrichting van het landschap wordt er in hoofdstuk 3.3.4 een en ander uitgelegd over het landschap en erfgoed. We lezen dat het de doelstelling om waardevolle landschappen en cultuurhistorisch erfgoed te beschermen en te ontwikkelen. Daarnaast is het doel om (in)directe economische baten die voortvloeien uit landschap en erfgoed te vergroten. De inzet van de provincie is om de identiteit, diversiteit en belevingswaarde van het Zeeuwse landschap te behouden en te versterken. Daarom wordt ingezet op het behoud, versterken en benutten van de meest kenmerkende kwaliteiten en waarden in Zeeland, zoals bijvoorbeeld kreekruigen en bijzondere polders.

Over een landschappelijke inpassing wordt geschreven dat het van belang is om zorg te dragen voor een optimale aansluiting bij het bestaande karakter van de omgeving en het landschap. Een nieuwe ontwikkeling dient zodanig in het landschap te worden ingebed dat het als een logisch onderdeel deel uitmaakt van het landschap. Hiervoor wordt uitgegaan van een 10 meter brede afschermdende groengordel. Wanneer alternatieve maatregelen worden getroffen dient uit de ruimtelijk onderbouwing te blijken dat de maatregelen die worden getroffen qua investering gelijkwaardig zijn aan het realiseren van een 10 meter brede afschermdende groengordel. Maatwerk behoort hierdoor tot de mogelijkheden.

In hoofdstuk 4.3.4 lezen we een en ander over 'ontwikkelen met deskundig advies'. De provincie ziet in het landelijk gebied voor zichzelf een nadrukkelijke rol weggelegd als het gaat om het bevorderen van de economische vitaliteit in combinatie met zorg voor het behoud van een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat deskundig advies kan door zowel een gemeente als een initiatiefnemer worden ingeroepen. Met het advies wordt beoogd de economische, landschappelijke en cultuurhistorische meerwaarde van de initiatieven in het landelijke gebied te vergroten. Uitgangspunt hierbij is dat maatwerk wordt geleverd en regels voor ontwikkelingen in het landelijk gebied worden beperkt.

Verder wordt er hoofdzakelijk verwezen naar het gemeentelijk beleid, vastgelegd in het bestemmingsplan, voor een meer specifieke benadering.

GEMEENTELIJK BELEID

De locatie aan de Galgenstraat in het buitengebied bij Sint Kruis maakt deel uit van de Gemeente Sluis. In dit deel van de gemeente is het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' vigerend.

De beleving van het landschap en de leefbaarheid ervan vormen een belangrijke pijler in het bestemmingsplan. Immers, naast de agrarische sector is de toeristische branche de tweede belangrijke speler in de streek. Op diverse plaatsen in het bestemmingsplan komt duidelijk naar voren dat men beide –soms conflicterende- belangen wenst te stimuleren. Het gemeentelijke ruimtelijke beleid komt er wezenlijk op neer dat men de nadruk legt op het behoud en de ontwikkeling van economische vitaliteit én de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Vooral de wisselwerking tussen deze twee is belangrijk, zo lezen we.

In dit bestemmingsplan wordt in de toelichting een kenschets van het buitengebied gemaakt. Belangrijk voor deze specifieke locatie is hoofdstuk 2.2.4, dat gewijd is aan de land- en tuinbouw. Er valt te lezen: 'Veruit het grootste deel van het buitengebied van Sluis is in gebruik bij de land- en tuinbouw. De landbouw is niet alleen van groot economisch belang voor de regio, maar ook voor het in stand houden van het landschap en de belevingswaarde ervan.' De meeste agrarische bedrijven richten zich op de akkerbouw, al dan niet in combinatie met veehouderij, bollenteelt of tuinbouw. De trend is dat de meeste bedrijfstypen in aantal afnemen en dat het percentage met nevenactiviteiten toeneemt. Gelet op de geschetste bedrijfssituatie van de agrarische sector in het plangebied dient rekening te worden gehouden met een noodzakelijk en doorgaand proces van aanpassing en verandering. Dit proces richt zich met name op schaalvergroting, intensivering, specialisatie en verbreding.

Daarnaast zijn er de gevolgen van voortgaande liberalisering en globalisering op de wereldmarkt en het terugtrekkende markt- en prijsbeleid die volgens het bestemmingsplan een motivatie zijn om mogelijkheden te bieden voor schaalvergroting. Het kan dan gaan om vergroting van het bedrijfsoppervlak zowel als bedrijfsbebouwing.

Ook in de 'Nota Beleid (voormalige) Agrarische Bedrijven' (hoofdstuk 3.3) worden bovenstaande ontwikkelingen benoemd. Om hierop in te spelen wil de gemeente krachtig op deze plattelandsontwikkeling inspelen om zo het buitengebied vitaal en aantrekkelijk te houden. En daarnaast agrarische en andere ondernemers in het buitengebied waar nodig zo goed mogelijk te begeleiden.

Het bestemmingsplan verwijst ook regelmatig door naar het rapport 'Gebiedsvisie West Zeeuws Vlaanderen – Natuurlijk Vitaal'. Op basis daarvan wordt meer inhoud gegeven aan wenselijke ontwikkelingen. In hoofdzaak wordt gefocust op de landschappelijke beleving van de omgeving. Vooral het herstel en de versterking van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden nadrukkelijk in de verf gezet.

In het bestemmingsplan is het landschap van het buitengebied opgedeeld in vier deelgebieden (hfst. 2.2.3). De voorliggende locatie is gelegen in het zogenaamde dekzandgebied, benoemd als landschappelijk waardevolle gronden.

In het vigerende bestemmingsplan valt de locatie onder de bestemming:

- Enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden.
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2.

Het principe van verevening is op deze plaats van toepassing. We hebben te maken met 'niet-grondgebonden landbouw (intensieve veehouderij)'. Hierbij geldt dat bij de bouw van een stal de gebruikte ruimte wordt gecompenseerd in de vorm van 'ruimtelijke kwaliteitswinst'. Dat kan zijn in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling, of het verbeteren van de inrichting van het erf. Het bestemmingsplan geeft niet nader aan wat dan inhoudelijk onder die 'ruimtelijke kwaliteitswinst' wordt verstaan. In feite gaat het dus bijna altijd om maatwerk.

Bijlage I I van het bestemmingsplan 'Buitengebied' geeft een uitgebreide formulering van de richtlijnen bij de aanleg en realisatie van erfbeplantingen.

PLANVOORSTEL



Plan is niet op schaal!

PLAN EN OMGEVING



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING VAN HET BEDRIJF IN DE OMGEVING

De nieuwe stal en de uit te breiden stal zullen op een verantwoorde manier ingepast moeten worden in het landschap. De omgeving van de bestaande boerderij kent een tamelijk gevarieerd landschapsbeeld. Vooral de directe omgeving noordelijk van de locatie is divers met huizen, kleine en grotere schuren/ stallen en veel lijnvormig gesloten groen in de vorm van hagen en bomenrijen. De percelen zijn klein en afwisselend van aard. Weilanden, akkerland en huizen met tuinen bepalen het landschap. In het algemeen maakt het landschap een besloten indruk met af en toe een vergezicht.

In dit kader is het enerzijds belangrijk om de nieuwbouw goed aan te kleden met een groen kader. Maar anderzijds is de verdichting van het landschap, door uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, ook weer niet der mate ingrijpend dat het als zeer storend wordt ervaren. De omgeving is immers al tamelijk verdicht.

Verder zuidwaarts is het landschap wat meer open met wegen die omzoomd zijn met bomenrijen. Het zogenaamde open-coulissen landschap. In westelijke richting ligt de dorpskern Sint Kruis en in het oosten treffen we de Belgische grens.

Het is de bedoeling om aan de noordzijde van de uit te breiden stal een gesloten struweel te voorzien. De nieuwe plantzone meet circa 6 meter breed. Dit nieuwe struweel sluit aan bij de reeds aanwezige beplanting voor de bestaande stal. De directe omgeving kent een afwisselend open-gesloten karakter en we zien bijgevolg ook veel struweel-hagen rondom percelen staan.

Ook zijn er enkele solitaire eiken voorzien in dit struweel die voor hoogte zorgen. Deze bomen worden niet in rijen of op gelijke afstand geplant. Die onregelmatigheid zorgt voor een meer spontane toets aan deze beplantingszone. Deze boom is streekeigen, datzelfde geldt ook voor de andere planten in het struweel.

Langs de westzijde van het terrein en ten zuiden van de nieuwe stal zijn knotwilgen voorzien. Ten zuiden van de nieuwe stal worden de knotwilgen gecombineerd met een lage beukenhaag. De nieuwe haag meet circa 1 meter hoogte en zorgt voor een optimale draging van de stal in de omgeving.

De knotbomen geven voldoende groene afscherming, maar bieden ook de mogelijkheid om vanaf de nieuwe stallen een blik op het landschap te werpen. Zo snijdt het mes aan twee kanten. De knotbomen vormen samen met het struweel, de haag en de reeds aanwezige beplanting een enorme variatie aan flora en fauna. Hierdoor dragen ze in hoge mate bij aan de biodiversiteit van de omgeving.

Indien het bedrijf in de toekomst verder wordt uitgebreid, binnen het aangegeven bouwvlak, zal de nieuwe bebouwing op eenzelfde wijze worden ingepast. De westelijke rij knotwilgen wordt verder doorgezet en ten zuiden zal opnieuw een haag met een rij knotwilgen worden geplaatst. Hierdoor zal de toekomstige uitbreiding opgenomen worden in het bestaande bedrijfsensemble en wordt het geheel goed landschappelijk ingepast.

In het kader van een goede inpassing wordt op deze locatie niet enkel ingezet op een goede landschappelijke inpassing maar ook op het creëren van maatschappelijk draagvlak. De nieuwe stal is een zogenoemde zichtstal. Deze zichtstal maakt het mogelijk om een beeld te geven wat er in de stal gebeurt en uit te leggen waar het bedrijf voor staat.

De nieuwe zichtstal is voor fietsers en voetgangers bereikbaar vanaf de Galgenstaat. Een verhard pad doorheen een grasveld nodigt de bezoekers uit om een kijkje te nemen bij de zichtstal. In het grasveld staan enkele kleine solitaire bomen die het pad in deze open omgeving begeleiden.

Bij de zichtstal is een verharde ruimte opgenomen met een zitelement zodat de bezoekers deze ruimte kunnen gebruiken om (kort) te verblijven. Op deze manier wordt een grotere interactie met de omgeving gestimuleerd en wordt de omgevingskwaliteit vergroot.

De Galgenstraat is een rustige weg die met name gebruikt wordt door bestemmingsverkeer. Vanaf deze weg is de boerderij zichtbaar en met name de woning die dicht bij de weg is gelegen. In de voortuin van de woning wordt een aantal hoogstam fruitbomen voorzien. De fruitbomen en de haag zorgen voor een gepaste groene inpassing van de woning als onderdeel van het bedrijfsensemble. Dit draagt bij aan het beeld wat de passant op weg naar de zichtstal krijgt van het bedrijf als geheel.

Weliswaar wordt de door provincie en gemeente gewenste groenzone van minimaal 10 meter breed rond nieuwe bebouwing niet tegemoet gekomen, de voorgestelde ingrepen zijn van hoge kwaliteit en geven meerwaarde aan de reeds bestaande groenstructuren in de omgeving.

Die omgeving kenmerkt zich –zoals reeds beschreven– door een kleinschaligheid met bijbehorende groene elementen. Het is bijgevolg niet wenselijk om brede, ondoordringbare groensingels rond de stallen te realiseren.

De gekozen oplossingen sluiten goed aan bij reeds aanwezige landschapselementen in de omgeving. Met name de toepassing van knotwilgen en (historische) fruitrassen zorgen voor een verhoging van de diversiteit van landschapselementen. Die landschapselementen zijn de laatste decennia onder behoorlijke druk komen te staan door schaalvergroting bij agrarische bedrijven overal in het land. Juist een divers –maar samenhangend– landschapsbeeld zorgt voor een toename van zowel de natuur- als landschapswaarden.

BEPLANTINGSVOORSTEL

De locatie aan de Galgenweg is gelegen op een dekzandrug en aansluitend nabij een dekzandgebied.

De grondsoort is in tegenstelling tot andere plaatsen in West Zeeuws Vlaanderen geen klei maar zand.

Hierdoor is ook de vegetatie anders dan in deze klei-gebieden.

Het is noodzakelijk om de nader toe te passen beplanting af te stemmen op deze specifieke bodemgesteldheid om een optimale aansluiting te krijgen met het omringende landschap.

Rond de boerderij en de reeds aanwezige gebouwen is al enige beplanting aanwezig. Ten noorden van de bestaande schuren/ stallen is een struweel met streekeigen beplanting aanwezig. Datzelfde geldt voor de zuidzijde van het perceel, waar vooral nabij de woning al het nodige groen is voorzien. Dat groen verkeert in prima conditie en kan bijgevolg ook behouden blijven. Verder treffen we rondom het woonhuis een tuin met typische tuin-beplanting. Ter versterking hiervan wordt een lage beukenhaag en enkele hoogstam fruitbomen voor de woning geplaatst.

Bij het nieuwe inrichtingsplan is er het idee om rond de nader uit te breiden stal aan de noordwestkant een struweelbeplanting te voorzien van ongeveer 6 meter breed die aansluit bij het al aanwezige struweel. Op 4 rijen (die 1,5 meter uit elkaar liggen) worden landschappelijk verantwoorde heesters geplant.

De sortimentskeuze is toegespitst op de grondsoort (zand) en bodemgesteldheid en past bij de aanwezige planten die van nature voorkomen in deze omgeving.

Aan de west- en zuidzijde van de uit te breiden stal en ook van de nieuwe stal zijn knotwilgen voorzien. Langs de zuidkant van de nieuwe stal staat er bovendien een beukenhaag van circa 1 meter hoog.

Deze knotwilgen zullen geplant worden met een tussenafstand van 6 meter. Op deze wijze worden de gebouwen wel gedragen in de omgeving, maar behoud men zicht vanaf het terrein op het landschap. Aangeraden wordt om ze elke 2 à 3 jaar te knotten. Een optie is om elk jaar of elke 2 jaar om-en-om te knotten, zo blijft er altijd een groen volume aanwezig.

Als de struweel-beplanting volgroeid is, zal deze een hoogte bereiken tussen ongeveer 4 en 6 meter. Het is van groot belang om een beperkte soortenkeuze toe te passen.

De gekozen planten hebben min of meer allemaal een zelfde groeisnelheid, waardoor er geen onnodige concurrentie ontstaat. Normaal gezien is 5-7 plantsoorten voldoende.

De gekozen plantsoorten zijn Vlier, Gelderse roos, en liguster. Die laatste soort is semi-wintergroen.

Hoewel niet veel voorkomend in natuurlijke omgevingen wordt ook beuk geadviseerd.

Deze plant past uitstekend bij deze grondsoort waardoor deze soort prima te verantwoorden is. Een ander voordeel is dat deze plant in de winter haar (bruine) bladeren behoudt en daardoor zicht op de gebouwen wegneemt.

In het struweel wordt daarnaast een aantal eiken als boomvorm geplant. Door deze bomen niet op een statische lijn maar meer spontaan verspreid toe te passen ontstaat een meer gediversifieerd aanzicht vanuit de omgeving.

De eik, *Quercus robur* (zomereik) in dit geval, is een boom met lange omlooptijd. Landschappelijk gezien is dit een beter keuze dan een snelgroeiend exemplaar, zoals bijvoorbeeld een populier. De zomereik groeit weliswaar langzaam, maar op lange termijn is deze soort een meer consistente waarde in het landschap.

In de voortuin van de boerderijwoning en nabij het venster op de zichtstal worden enkele historische appelrassen geplant.

SOORTENLIJST

Struweel:

Fagus sylvatica – beuk – 40%

Ligustrum vulgare – 20%

Sambucus nigra – vlier – 20%

Viburnum opulus – gelderse roos – 20%

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. Aankoopmaten: circa bw 80-120

Bomen in het struweel:

Quercus robur – zomereik – aankoopmaat: HT 12/14

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

Knotbomen:

Salix alba – wilg – aankoopmaat: HT 10-12

Tussenafstand: 6 meter. Knothoogte: 2,50 meter

Hagen:

Fagus sylvatica – beuk

3 planten per meter in 3 rijen, aankoopmaat: bw 80-100

Fruitbomen:

Malus 'Dubbele Zoete Aagt'

Malus 'Bijenkorfje'

Malus 'Rembours de Flandre'

Malus 'Zoete Dobber'

Allen hoogstam (HT)



eikenboom



SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen uitbreiding van een bestaande pluimveestal en de bouw van een nieuwe pluimveestal aan de Galgenstraat in Sint Kruis geen probleem vormt in het kader van de landschappelijke beleving.

De nader aan te planten struwelen, hagen en (knot)bomen zullen samen met de toekomstige stallen op deze locatie geen afbreuk doen aan het landschap. Daarvoor dient wel aan een paar zaken voldaan te worden. Zo is het belangrijk dat de nieuwe stal wordt gedragen in de omgeving door een groene inkadering. Alleen op deze wijze zal de nieuwbouw goed wegvallen in het landschap en door de aangebrachte beplanting er een onderdeel van worden. Daarnaast wordt aanbevolen om de de nieuwe stal te bouwen in een stijl en met materialen die passen bij het landschap en ook aansluiten bij de reeds bestaande gebouwen. Hierdoor zal de inpassing nog beter tot recht komen.

Uiteraard wordt het landschap en daarmee de omgeving wel verdicht, maar dat is op deze plaats niet bezwaarlijk. Het landschap is al overwegend gesloten met enkele doorzichten naar en doorheen de polders. Het hoofdzakelijke karakter van de nabije omgeving wordt gevormd door de aanwezigheid van allerlei bossages, bomengroepen, huizen en gebouwen van allerlei aard en gedaante.

Alhoewel de stallen samen een behoorlijke afmeting hebben, verandert het algemene karakter van de omgeving niet tot nauwelijks en al helemaal niet in negatieve zin. Door het toepassen van de voorgestelde groene elementen; de struwelen, hagen en (fruit)bomen, maar ook het reeds aanwezige groene kader om de bestaande boerderijgebouwen, draagt op positieve wijze bij aan het versterken van de karakteriserende diversiteit van dit landschap.

BIJLAGE I – BEGROTING