



Landschappelijk inpassingsplan locatie Olzendedijk Kruiningen

Project: Familie Waverijn
Olzendedijk 9
4416 RK Kruiningen

Datum: 12 januari 2022
Projectnummer: 357

omna[®]
ontwerp van de buitenruimte

Boulevard 12
4515 BR IJzendijke
T +31 (0) 6 10 69 30 75
E info@omna.nl
www.omna.nl







Luchtfoto 2020 met aanduiding locatie (luchtfoto: Geoweb Zeeland)

Landschappelijke hoofdstructuur

De locatie is gelegen in het buitengebied en de omgeving is als agrarisch gebied met landschapswaarden komgrond benoemd in de Structuurvisie buitengebied Reimerswaal. Deze komgronden, ook wel poelgronden genoemd, zijn de lager gelegen gronden als onderdeel van de getijafzetting. De komgronden zijn de contramal van de kreekruggen.

Het agrarisch gebied met landschapswaarden komgrond onderscheid zich door een aantal karakteristieke eigenschappen. Het is een open landschap in de vorm van polders waarin weinig hoog opgaande beplanting aanwezig is. De gronden hebben een lage ligging en worden met name voor de landbouw gebruikt.

In de directe nabijheid van de locatie zien we dit open karakter duidelijk terug. Aan de noordzijde van de locatie is de Olzendedijk gelegen die als dijklichaam duidelijk herkenbaar is in het open landschap. Het omliggende gebied kent een open karakter met een grootschalige rationele verkaveling. Hierin zijn enkele agrarische clusters te vinden die duidelijk herkenbaar zijn door de aanwezige bebouwing en erfbeplanting in contrast met het open karakter van de omliggende landbouwgronden en boomgaarden. Als uitzondering hierop zien we aan de noordzijde van de locatie een cluster bebouwing aan het Kaasgat, een weg onderaan de Olzendedijk. Ook het zuidwestelijk gelegen bedrijventerrein is als cluster duidelijk herkenbaar in het open landschap.

De Olzendedijk doorsnijdt het landschap en verwijst naar de ontstaansgeschiedenis van de locatie. Naast deze duidelijk herkenbare lijn is er aan de zuidzijde van de locatie de spoorlijn aanwezig die het landschap doorsnijdt.



Een open polder landschap, zicht vanaf de Olzendedijk in noordelijke richting.



Zicht vanaf de Olzendedijk op de nieuwe locatie en op de achtergrond de huidige locatie.



Zicht vanaf de Olzendedijk in noordelijke richting op de nieuwe locatie, op de achtergrond de cluster bebouwing aan het Kaasgat.

Landschappelijk inpassingsplan

Op de locatie is momenteel geen bebouwing en opgaand groen aanwezig. Uitgangspunt is om op deze open plek in het landschap een nieuwe bedrijfslocatie te realiseren die landschappelijk goed wordt ingebed in de omgeving. De bebouwing en het groen op de huidige locatie zal worden verwijderd na realisatie van de nieuwe bedrijfslocatie. Hierdoor zal de ruimtelijke impact van de nieuwe ontwikkeling op het omliggende landschap beperkt zijn.

De nieuwe bedrijfslocatie ligt onder aan de Olzendedijk en wordt via een nieuwe ontsluiting vanaf de weg boven op de dijk ontsloten. De exacte ligging van de nieuwe toegangsweg is nog niet bepaald, dit zal in overleg met de bevoegde instanties gebeuren. De nieuwe toegangsweg komt uit op het centrale erf binnen het nieuwe bouwvlak. Aan de noordzijde van deze centrale ruimte is een nieuwe bedrijfswoning met bijgebouw voorzien. Ten zuiden is de bedrijfsbebouwing gesitueerd, bestaande uit een veestal, schuur, voersilo's en een blusvijver. De nieuwe bebouwing is indicatief en wordt nog verder uitgewerkt, wat kan zorgen voor een verschuiving binnen het bouwvlak. Het bouwvlak wordt grotendeels omzoomd door een struweel waardoor een dergelijke verschuiving van bouwvolumes binnen het bouwvlak mogelijk is en de landschappelijk inpassing gewaarborgd blijft. Het struweel is een circa 5 meter brede strook die bestaat uit een dichte struiklaag en een boomlaag, bestaande uit streekeigen soorten.

Nabij de woning, de bijbehorende tuin en het bijgebouw wordt aan de zuidwest- en noordwestzijde een struweel geplaatst. Enerzijds ontnemt deze strook beplanting het zicht op de nieuwe bebouwing, anderzijds ontstaat hierdoor een windluwe verblijfsruimte bij de woning.

Aan de noordoostzijde van de woning wordt een beukenhaag voorzien van circa 1 meter hoog. Hierdoor ontstaat een ruimte voor de woning die de woning markeert en oriënteert op de Olzendedijk. In deze ruimte worden enkele solitaire bomen geplant die het zicht vanuit de omgeving op de bebouwing gedeeltelijk ontnemen maar waarbij de bomen het zicht vanuit de woning op de oprit niet belemmeren. In deze ruimte worden tevens een aantal fruitbomen voorzien die de toegang tot het erf markeren. Aan de zuidzijde van de inrit wordt de nieuwe bedrijfsbebouwing gesitueerd. Hierdoor ontstaat een duidelijke ruimtelijke afbakening tussen de verblijfsruimte bij de woning en de bedrijfsmatige ruimte bij de nieuwe bedrijfsgebouwen. Het zuidelijk deel van het bouwvlak wordt door een gelijkaardig struweel omzoomd. Hierdoor ontstaat een eenduidige landschappelijke inpassing in het open polderlandschap.



Toe te passen landschappelijke elementen

De ruimte tussen de nieuwe bedrijfswoning en de dijk kent een tamelijk open karakter waardoor de woning duidelijk georiënteerd wordt op de Olzendedijk en daarop gelegen toegangsweg. Aan de voorzijde wordt rondom de tuin bij de woning een haag voorzien. Een beuken haag of haagbeuk haag van circa 0,8 meter breed en 1,0 meter hoog. De haag wordt tweemaal per jaar gesnoeid. In deze omzoomde ruimte worden enkele solitaire bomen voorzien. De bomen zijn streekeigen en hebben een landelijke uitstraling. Zoals bijvoorbeeld winterlinde, zomereik of een walnotenboom. De bomen worden in een los patroon geplaatst zodat er geen lijnvormig element ontstaat. De bomen filteren het zicht vanaf de Olzendedijk op de bebouwing, maar belemmeren het zicht vanuit de woning op de inrit niet.

Nabij de inrit worden tevens een aantal halfstam fruitbomen voorzien die de toegang van het perceel markeren. De fruitbomen worden in een driehoeksverband geplant en de soorten worden gekozen uit de sortimentenlijst van 'Stichting Landschapsbeheer Zeeland'. De onderlinge afstand tussen de bomen en het beheer is afhankelijk van de gekozen soort(en).

Langs verschillende zijden van het nieuwe bouwvlak wordt een struweel voorzien. Het struweel is circa 5 meter breed en zal circa 3 tot 4 meter hoog worden. Deze dichte struikenlaag bestaat uit diverse streekeigen soorten zoals sleedoorn, wilde kardinaalsmuts, hondsroos, gelderse roos, hazelaar en grauwe wilg. De aanplant van de soorten gebeurt in groepen van 3 tot 8 per soort, er is echter geen verband of ritme tussen de verschillende groepen, er wordt spontaan geplant teneinde een zo afwisselend en natuurlijk mogelijk beeld te krijgen. Het is niet de intentie om een strak gesnoeide haag te voorzien, maar een haag met een robuust karakter. In het struweel worden streekeigen bomen geplant, voorgesteld wordt om hier zomereiken of elzen toe te passen.

De aanplant gebeurt in driehoeksverband met een onderlinge afstand van 1,5 meter. Als het struweel te breed wordt kunnen overhangende takken terug geknipt worden of het struweel geschoren worden. Hoe minder vaak een struweel gesnoeid wordt hoe meer bloemen en bessen erin zullen komen. Het struweel is een natuurlijk element met een seizoensgebonden dynamiek die bovendien een schuil- en huisvestingsplaats biedt aan vogels en diverse insecten.



Projectie landschappelijke inpassingsplan in luchtfoto (luchtfoto: www.scheldestromen.nl)