

Landschappelijk inpassingsplan
Steenovens 2 te Zaamslag

Dhr. De Feijter
Sasdijk 38
4581 RS Vogelwaard

29 januari 2018

INLEIDING

Dit rapport beschrijft het landschappelijk inpassingsplan dat gemaakt is voor de locatie Steenovens 2 nabij Zaamslag. De locatie ligt ten zuidoosten van de kern Zaamslag, in het buurtschap Steenovens, en is gelegen in het buitengebied van de gemeente Terneuzen. De initiatiefnemer is van plan om op de locatie drie nieuwe woningen te bouwen. Op het perceel is momenteel een bedrijfswoning aanwezig en de restanten van de overige bedrijfsbebouwing die door een brand in 2014 is verwoest. Het overige deel van het perceel is in gebruik als weide.

Het is van belang om het perceel zorgvuldig in te passen in zowel het omliggende landschap als in het buurtschap. Tevens is het van belang om vanuit de locatie zelf te kijken en een prettige omgeving te creëren voor de toekomstige bewoners.



Topografische kaart met aanduiding locatie

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING

De locatie is gelegen aan de Steenovens, de weg waarlangs het buurtschap Steenovens is gelegen. De naam verwijst naar de steenbakkerijen die hier in de 19^e eeuw aanwezig waren. De weg ligt onderlangs de historische dijk die de begrenzing vormt tussen de noordelijk gelegen Zaamslagpolder en de zuidelijk gelegen Capellepolder. In de Zaamslagpolder ligt tussen het buurtschap en de kern Zaamslag de Kleine Dulper en de Groote Dulper, beide uitlopers van de Otheensche Kreek. In de nabijheid van het buurtschap komen deze twee kreekarmen samen en meandert samen verder doorheen het landschap in oostelijke richting.

In beide polders is de agrarische sector de belangrijkste gebruiker van het gebied. Toch is er een verschil in schaal en maat. Ten noorden van de locatie zien we het zogenaamde open polderlandschap. Deze polders zijn jonger en de verkaveling is grootschalig en rechthoekig. Ten zuiden van de locatie zien we een meer besloten polderlandschap. Het betreft hier oudere polders met een rondere vorm en een kleinschaliger verkaveling.

Maar in het algemeen kent de omgeving een open karakter doordat de polderwegen grotendeels onbeplant zijn en de gronden in gebruik zijn als landbouwakkers en weides. Doorheen dit open landschap zien we langs de aanwezige kreekarmen rietkragen die doorheen het landschap meanderen. Aan de wegen liggen verspreid erven die samen met hun beplanting als clusters in het open polderlandschap liggen.



De weg naar buurtschap Steenovens met aan de rechterzijde de historische dijk met bomen en aan de linkerzijde zicht op de open landschap.



De omgeving is grotendeels in gebruik als landbouwgrond. Daartussen liggen erven verspreid die door hun beplanting duidelijk herkenbaar zijn in het open polderlandschap.

De dijk gelegen tussen de twee polders wordt begeleid door de weg Steenovens. Deze weg ligt onderlangs de dijk. De dijk is nog altijd duidelijk leesbaar in het landschap als dijklichaam, dit wordt versterkt door de bomen op de dijk. Enkel ter plaatse van het buurtschap wordt de dijk onderbroken en staan de woningen aan de westzijde op het niveau van de weg. De kavels aan deze zijde van de weg kenmerken zich doordat ze een beperkte diepte hebben en de woningen dicht aan de weg gesitueerd zijn. De woningen en bijgebouwen vormen een bebouwingslint dat de oorspronkelijke lijn van de dijk volgt. Aan de oostzijde van de weg zien we een beduidend andere bebouwingsstructuur met grotere percelen en enkele boerderijen. De woningen zijn verder van de weg gesitueerd en liggen daardoor ook iets lager dan de woningen aan de overzijde van de weg. De kavels bieden meer ruimte rond de woningen en kennen veelal een groener karakter.



Aan de zuidzijde van de Steenovens zien we een vrij gesloten bebouwingslint met ondiepe kavels en woningen die dicht bij de weg staan.



Aan de overzijde zien we ruimere kavels en waarbij de bebouwing verder van de weg staat.

De locatie ligt direct aan de toegang van het buurtschap als men vanuit zuidelijke richting aangereden komt. Op de locatie zelf zien we een bestaande woning en daarachter de verharding met enkele verwoeste schuren. Op het terrein is weinig opgaand groen aanwezig.



De locatie is gelegen aan de zuidelijke rand van het buurtschap Steenovens en goed zichtbaar als men vanuit zuidelijke richting aangereden komt.



De huidige situatie op het terrein waarbij de verwoestende sporen van de brand nog zichtbaar zijn.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING VAN HET PERCEEL IN DE OMGEVING

Op het perceel wordt naast de bestaande woning een drietal nieuwe woningen voorzien. De verharding en de verwoeste loodsen, als onderdeel van de voormalige bedrijfsbebouwing, worden verwijderd en de grond buiten de nieuwe woningkavels zal gebruikt worden als weide. De nieuwe bebouwing op het perceel dient wat betreft maat en schaal aan te sluiten bij het buurtschap waarvan ze onderdeel zullen uitmaken. De insteek is om het perceel op een verantwoorde manier in te passen in het landschap maar deze niet volledig af te sluiten van de omgeving. Het contact vanaf de nieuwe woonkavels met de omgeving mag niet verloren gaan, er is gezocht naar een goede balans tussen bebouwing en groen die past in het aanwezige landschap.



Zoals eerder vermeld is er een duidelijk onderscheid te zien tussen de kavels aan de oost- en westzijde van de weg doorheen het buurtschap. De kavels aan de westzijde hebben een beperkte diepte en de woningen staan dicht bij de weg. De woningen samen vormen een duidelijk herkenbaar bebouwingslint die de weg doorheen het buurtschap begeleidt. De nieuwe woonkavels zijn echter gesitueerd aan de oostzijde van het buurtschap. Deze kavels kenmerken zich door een grotere oppervlakte en de bouwvolumes staan verder van de weg af. Op de kavels is meer ruimte voor opgaand groen en zijn er verschillende doorzichten op het achterliggende landschap aanwezig.

De nieuwe kavels moeten zich voegen naar de bestaande bebouwingsstructuur. Uitgangspunt hierbij is om de kavels op de Steenovens te oriënteren en de woningen op ruime afstand van de weg te plaatsen. Hierdoor is het mogelijk om zowel de nieuwe bebouwing als de ruimte voor de woningen op een goede manier in te passen. De ruimte direct voor de woningen kent een open karakter met enkele solitaire bomen waardoor de oriëntatie van de woningen duidelijk gericht is op de Steenovens. De bomen geven een groen karakter aan het bebouwingslint en filteren het zicht vanaf de weg op de woningen maar belemmeren niet het contact vanuit de woning met de Steenovens.

Met name de zuidelijke rand van het perceel verdient de nodige aandacht om tot een goede landschappelijke inpassing te komen. De nieuwe woningen vormen het begin van het buurtschap en vormen de overgang tussen de bebouwde omgeving van het buurtschap en het open landschap in de weide omgeving.

Aan deze zijde wordt een Zeeuwse haag voorzien. Dit landschappelijk element markeert het begin van het buurtschap en ontnemt gedeeltelijk het zicht op de nieuwe bebouwing vanuit de omgeving. Hoewel een Zeeuwse haag meer ruimte in beslag neemt dan een geschoren haag zijn er wat betreft beleving een aantal voordelen. Het biedt een grote diversiteit van uitlopend blad, bloesem en bloei, verscheidenen bessen en vruchten en nuances in herfstkleuren. Daarnaast biedt de Zeeuwse haag voedsel en nestmogelijkheden voor o.a. vogels en biedt hierdoor mogelijkheden voor de aanwezige fauna in de omgeving.

Het struweel wordt verder aangevuld met enkele bomen die door hun hoogte en volume het zicht op de nieuwe bebouwing zullen filteren. Deze bomen worden niet in rijen of op gelijke afstand geplant. De onregelmatigheid zorgt juist voor een meer spontane toets aan deze beplantingszone. Tegenover herbergen deze bosjes en bomen een enorme variatie aan flora en fauna en dragen ze in hoge mate bij aan de biodiversiteit van de omgeving.



Inpassing in de omgeving

BEPLANTINGSVOORSTEL

De grondsoort op de locatie is -zoals op veel andere plaatsen in Zeeuws Vlaanderen- klei. Het verdient altijd de aanbeveling om de nader toe te passen beplanting af te stemmen op de specifieke bodemgesteldheid op de locatie en zo te komen tot een optimale aansluiting bij het omringende landschap. Hieronder volgt een beknopte beschrijving per landschapselement.

Solitaire bomen

Op de kavels worden voor de woningen enkele bomen voorzien. Deze kunnen solitair of in kleine groepjes geplaatst worden, hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld gewone elzen (*Alnus glutinosa*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) en krentenboom (*Amelanchier leavis*). Belangrijk hierbij is dat de bomen in een los patroon geplaatst worden en dus geen lijnvormig element op het perceel vormen. Deze bomen geven een groen karakter aan de ruimte voor de woning in aansluiting op de naastgelegen kavels aan de oostzijde van de Steenovens.

Zeeuwse haag

Aan de noordzijde van het perceel is een Zeeuwse haag voorzien van circa 5 meter breed en 2,5 meter hoog. Deze haag kan bestaan uit meidoorn, Gelderse roos, vlier en veldesdoorn. De haag wordt één maal per jaar gesnoeid. Het is dus geen strak gesnoeide haag maar een haag met een robuuster karakter doordat deze los gesnoeid wordt. Bovendien is de haag interessant voor mens en dier door de bloei en de bessen. Bij het plaatsen van de Zeeuwse haag dient rekening gehouden te worden met een onderhoudsstrook.

Voor de losse bomen in de Zeeuwse haag kan gedacht worden aan bijvoorbeeld *Quercus robur* (zomereik). In elk geval dient een boomsoort gekozen te worden die langzaam groeit en bovendien lang levend is. De bomen worden niet op gelijke afstand geplant, de onregelmatigheid zorgt juist voor een spontane toets aan de beplantingszone.