



Topografische kaart 2019 met aanduiding locatie. (topografische kaart www.pdok.nl)

Landschappelijk inpassingsplan Mosselhuisstraat Sas van Gent Perceel 399

Project: Stamrecht Antoon BV
Mosselhuisstraat 2
4551 LT Sas van Gent

Datum: 22 juli 2021
Projectnummer: 340

De locatie is gelegen in de Groote of Oude Sint-Albert polder, tussen de kernen Zandstraat en Sas van Gent. Het omliggende landschap wordt getypeerd als een open polderlandschap met een grootschalige en rechthoekige verkaveling. Het omliggende open landschap is voornamelijk in gebruik voor de landbouw met daarin enkele agrarische erven die door hun grootschalige bebouwing duidelijk waarneembaar zijn in dit landschap.



Luchtfoto met aanduiding perceel en ruimtelijke structuren. (luchtfoto www.scheldestromen.nl/interactieve-kaarten)

Het open landschap wordt aan de oostzijde van de locatie begrensd door de Driekwartweg en de dijk. Deze dijk maakte tijdens de Tachtigjarige oorlog onderdeel uit van het netwerk van verdedigingswerken, de Staats-Spaanse linies. Deze dijk is nog altijd als grondlichaam duidelijk aanwezig in het landschap. Door de aanwezige bomenrijen wordt dit beeld versterkt. De dijk vormt tevens de overgang naar de westelijk gelegen kanaalzone, waar het landschap zich kenmerkt door grootschalige landschapselementen zoals het Kanaal van Gent naar Terneuzen.

Haaks op de Driekwartweg is de Mosselhuisstraat gelegen. Ter plaatse van deze ontmoeting is aan de noordzijde een agrarisch bedrijf gelegen en aan de zuidzijde Hof met de Zwartrand. Deze oude boerderij is omstreeks 1620 gebouwd en kent nu een woonfunctie. De bebouwing is volledig gerenoveerd en de ruime kavel kent een fraai groen karakter.

Op perceel 399 wordt op ruime afstand van de weg een nieuwe woning gesitueerd en ter plaatse van de oude koeienstal wordt een nieuw bijgebouw voorzien. De ontsluiting van de nieuwe bebouwing gebeurt via de bestaande inrit van het perceel. Het perceel is circa 5.500 m² groot dus rondom de nieuwe bebouwing is een groene buitenruimte met streekeigen elementen voorzien die het perceel landschappelijk inpassen in de omgeving.



Open polderlandschap met een grootschalige en rechthoekige verkaveling.



De oude dijk met bomen evenwijdig aan de Driekwartweg.



De oude koeienstal gezien vanuit westelijke richting.



Zicht over de Mosselhuisstraat met links de oude koeienstal en rechts het opgaand groen van Hof met de Zwartrand.



De oude koeienstal en de bestaande omliggende ruimte.





De nieuwe woning wordt georiënteerd op de Mosselhuisstraat, hierdoor ontstaat er een duidelijke clustering van de drie percelen met woningen aan de Mosselhuisstraat. De ontsluiting van het perceel gebeurt via de bestaande inrit en wordt gemarkeerd door twee bestaande bomen. Om de overgang tussen de Mosselhuisstraat en het nieuwe woonperceel te markeren wordt een beukenhaag voorzien, in aansluiting op de omliggende percelen waar reeds hagen aanwezig zijn. Aan de oostzijde van de inrit is reeds een verzameling laagstam fruitbomen aanwezig. Vroeger was op vrijwel ieder boerenerf een fruitboomgaard te vinden, voor eigen fruit of voor de verkoop hiervan. Aan de westzijde van de inrit worden nieuwe hoogstam fruitbomen voorzien. De ruimte voor de woning kent door de toepassing van de bomen en de haag een betrekkelijk open karakter waardoor de woning duidelijk georiënteerd wordt op de Mosselstraat maar tevens voldoende privacy biedt door de gelaagdheid van het groen.

De haag wordt aan de westzijde van het perceel gedeeltelijk doorgezet zodat er vanuit de woning zicht op het omliggende landschap blijft. Het overige deel wordt voorzien van een Zeeuwse haag van circa 3 meter breed. Ook aan de oostzijde van het perceel wordt een Zeeuwse haag voorzien die de overgang naar het naastgelegen perceel markeert. Deze haag bestaat uit diverse streekeigen soorten struiken die met hun doorns, bloei en bessen een verblijfplaats bieden voor kleine vogels en insecten.

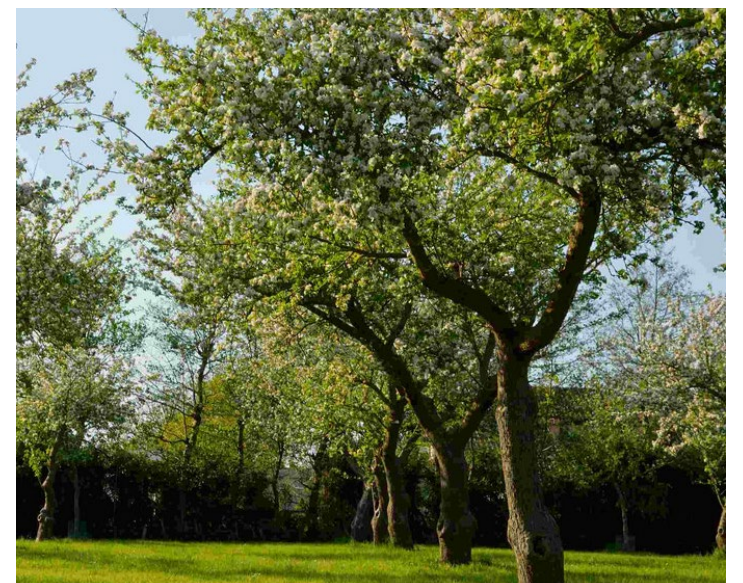
De overige ruimte op het perceel wordt ingericht als een aangename verblijfsplek voor de bewoners en krijgt een natuurlijk karakter. Landschappelijke elementen als solitaire bomen, struwelen en een poel met knotwilgen worden voorzien om de buitenruimte in te vullen.

De verschillende landschappelijke elementen markeren het perceel in het open landschap en ontnemen hierdoor gedeeltelijk het zicht op de nieuwe bebouwing vanuit de omgeving. Hierdoor wordt het cluster van woningen in het open landschap beter ingebed en krijgt het fraai groen karakter, zeker in vergelijking met de huidige situatie met de oude koeienstal. Om de landschappelijke inpassing van de gehele cluster nog verder te versterken wordt voor het naastgelegen perceel een advies opgesteld waarbij aandacht wordt besteed aan de inpassing van de witte schuur.



0 10 20 50

Landschappelijk inpassingsplan met aanduiding nieuwe elementen.



Sfeerbeelden.



Landschappelijk inpassingsplan met aanduiding nieuwe elementen.

De grondsoort op de locatie is klei, zoals op veel andere plaatsen in Zeeuws Vlaanderen. 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.

1. Hagen

Om de overgang tussen de tuin bij de woning en de omgeving te markeren wordt een haag aangeplant. Het betreft een beukenhaag die uiteindelijk circa 1 meter hoog zal zijn. Er worden 4 planten per strekkende meter voorzien en de haag is minstens 2 rijen breed (80 cm). Nadat de planten aan de groei zijn twee maal paar jaar snoeien.

2. Fruitbomen

Aan de voorzijde van het perceel worden enkele hoogstambomen toegepast als ruimtelijk buffer tussen de nieuwe bebouwing en de Mosselhuisstraat. De bomen worden aangeplant in een driehoeksverband. De afstand tussen de bomen is circa 7 meter, afhankelijk van de te kiezen soorten. Standaard beheer voor fruitbomen en afhankelijk van de soort de noodzakelijke snoei toepassen in het vroege voorjaar.

De fruitbomen worden gekozen uit de sortimentslijst van 'Stichting Landschapsbeheer Zeeland'.

3. Struwelen

Op de locatie worden enkele struwelen aangeplant met een brede bloeihoogte bestaande uit inheemse, streekeigen soorten zoals meidoorn, hondsroos, haagbeuk, hazelaar, grauwe wilg en veldesdoorn. 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. Het struweel aan de randen van het perceel wordt verder aangevuld met kleine groepjes of solitaire zwarte elzen.

De aanplant van het struweel gebeurt in driehoeksverband met een onderlinge afstand van 1 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.

4. Solitaire bomen

Her en der op het perceel worden losse groepjes bomen toegepast. Soms een solitair, soms kleine groepjes van 2 tot 3 bomen. De bomen hebben een landelijk karakter en de toe te passen soorten zijn bijvoorbeeld zomereik, gewone els, winterlinde, beuk, lijsterbes en walnoot. De bomen worden in een los patroon geplaatst en vormen dus geen lijnvormig element op het perceel.

5. Knotwilgen

Aan de rand van de poel worden knotwilgen aangeplant, met een onderlinge afstand van circa 5 meter.

Het eerste en tweede jaar na aanplant regelmatig op snoeien 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 4 jaar.



Projectie landschappelijk inpassingsplan in luchtfoto. (luchtfoto www.scheldestromen.nl/interactieve-kaarten)



Zicht vanaf de Driekwartweg in zuidelijke richting.



Zicht op de witte schuur vanaf de Driekwartweg nabij de locatie.



Zicht op de oude schuur vanaf de Driekwartweg.



Topografische kaart 2019 met aanduiding locatie. (topografische kaart www.pdok.nl)

Landschappelijk inpassingsplan Mosselhuisstraat 2 Sas van Gent

Project: Stamrecht Antoon BV
Mosselhuisstraat 2
4551 LT Sas van Gent

Datum: 22 juli 2021

Projectnummer: 340

De locatie is gelegen ter plaatse van de ontmoeting van de Mosselhuisstraat en de Driekwartweg in het buitengebied van de gemeente Terneuzen. In het open polderlandschap tussen de kernen Zandstraat en Sas van Gent. De locatie wordt aan de oostzijde geflankeerd door een oude dijk met een dubbele bommenrij en aan de zuidzijde door een fraaie gerenoveerde oude boerderij Hof met de Zwartrand. Aan de zuidzijde van het perceel is het landschappelijk inpassingsplan geprojecteerd dat na de afbraak van de oude koeienstal gerealiseerd zal worden.

Op het perceel zijn een woning en twee schuren aanwezig. Aan de voorzijde van het perceel is een oude schuur gesitueerd die wat betreft vorm en materiaalgebruik als niet storend wordt ervaren in het landschap. De witte schuur achter op het erf past door het materiaal- en kleurgebruik minder goed in het landschap. Met name vanuit noordelijke richting is de schuur van veraf zichtbaar. Op het perceel is reeds opgaand groen aanwezig, dit is echter onvoldoende om de witte schuur in het landschap in te bedden. Door de toevoeging van een aantal nieuwe groene elementen wordt de witte schuur beter landschappelijk ingepast.

Het perceel wordt zowel langs de Mosselhuisstraat als de Driekwartweg ontsloten. Deze ontsluitingsroute wordt reeds gemarkeerd door een rij eiken aan weerszijden van deze route. In deze structuur zijn twee eiken in de loop der jaren weggevallen, deze worden opnieuw aangeplant zodat het zicht vanaf de Driekwartweg nog meer wordt bepaald door de dubbele bommenrij.

Met name het zicht op de witte schuur vanuit noordelijke richting is storend. Aan de noordzijde van het perceel is reeds een robuuste haag aanwezig. Door de beperkte hoogte van een haag is het onmogelijk om het zicht op het bouwvolume te filteren. Om de witte schuur beter landschappelijk in te passen wordt een rij zwarte elzen aan de noordzijde van de schuur geplant. De bomen worden op een onderlinge afstand van 5 meter geplant waardoor de kruinen een aangesloten volume zullen vormen die het zicht op het lichtgrijze dak vanuit de weide omgeving zal filteren.



Landschappelijk inpassingsplan met aanduiding nieuwe elementen.



Bestaande eiken aan weerszijden ontsluitingsstructuur.



Bestaande robuuste haag aan de noordzijde van het perceel.