

Landschappelijke onderbouwing
Sloop woning Herenweg Noord I Aardenburg

W. Claerhoudt
Bogaardstraat 85
4527 EC Aardenburg

T. Huisman
Herenweg Noord I
4527 PV Aardenburg

20 juli 2017

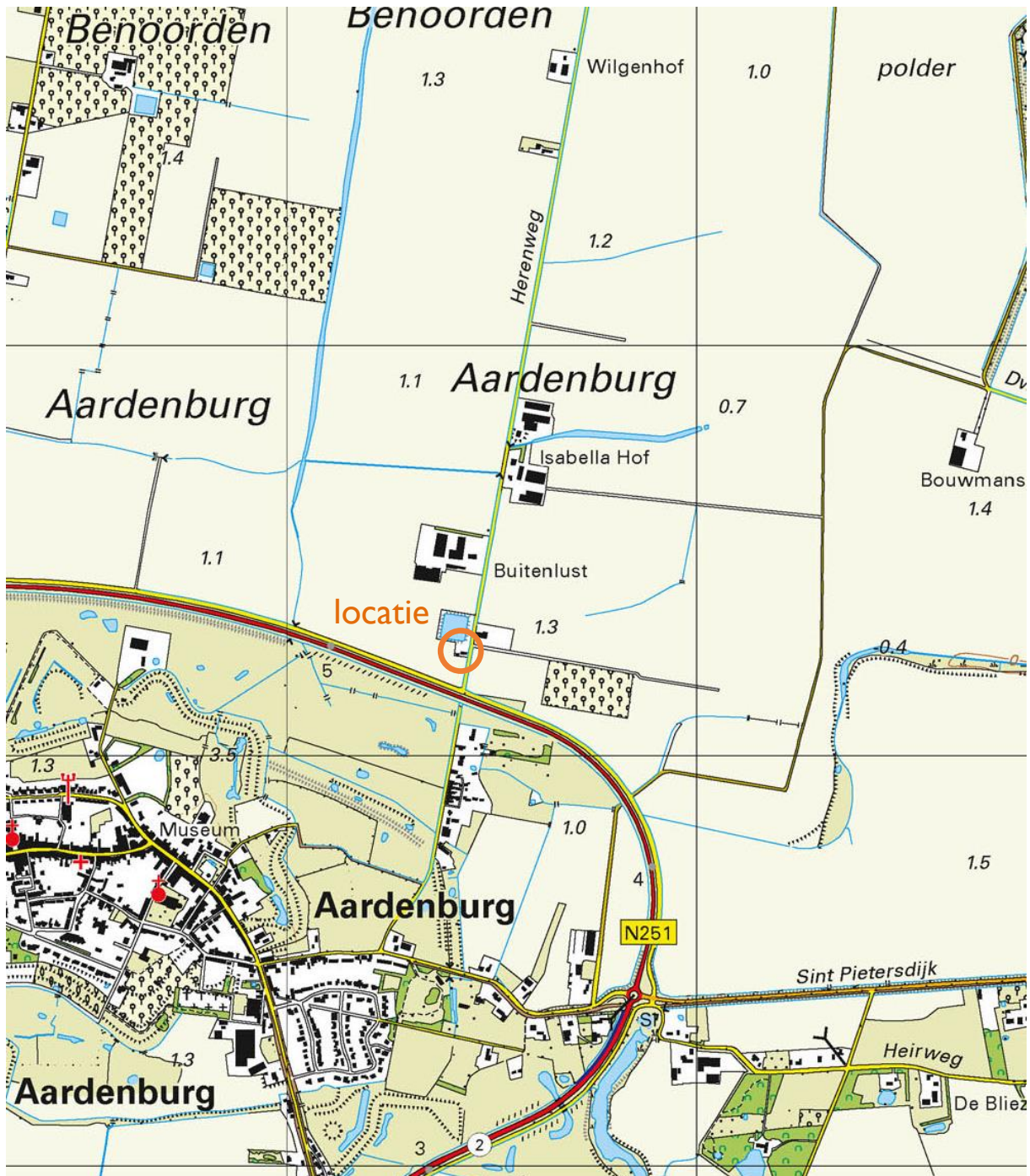
De locatie is gelegen aan de Herenweg Noord in de Isabellapolder benoorden Aardenburg. De polder maakte oorspronkelijk deel uit van de Beooster Eede maar kwam door een inundatie in 1583 onder water te staan. Na een onstuimige periode werd de polder in 1649 definitief herdijkt. De polder is 1.043 hectare groot en één van de grotere polders in Zeeuws-Vlaanderen. De polder kent een open karakter en de gronden worden hier voornamelijk gebruikt voor de akkerbouw. In dit open landschap zien we enkele bebouwingsclusters en boomgaarden. De wegen in deze polder kennen een sterk orthogonaal karakter.

Dit grootschalige karakter is gerelateerd aan de grondsoort. Ten zuiden van de Sint Pietersdijk, de verbindingsweg tussen Aardenburg en Sint Kruis, treffen we een zeer divers landschap met een kleinschaliger karakter. Het landschap is meer gesloten, maar openingen in het aanwezige groen zorgen voor verrassende doorkijken op de achterliggende weilanden en akkers. De grondsoort is overwegend zand, als onderdeel van de zandrug gelegen tussen Sint Kruis en Heille. Ten noorden van de Sint Pietersdijk is vruchtbare klei gelegen, uitermate geschikt voor de landbouw, en is van invloed geweest bij de vorming van het grootschalige karakter van de Isabellapolder benoorden Aardenburg.



Op de historische kaart (1909) is reeds duidelijk het verschil in landschap te herkennen tussen de kleigronden ten noorden van de Sint Pietersdijk en de zuidelijk gelegen zandgrond.

De polder wordt in de zuidwesthoek begrenst door de historische wallen van de kern Aardenburg. Echter wordt de polder sinds enkele jaren afgesneden van de kern door de aanleg van de rondweg N251. In deze zone zien we de glooiing van de voormalige wallenstructuur en de aangrenzende graslanden, een natuurgebied met wandelpaden dat als een groene buffer tussen de historische kern en de rondweg ligt. Het karakter van het landschap verschilt dan ook sterk aan beide zijden van rondweg. Aan de westzijde zien we het kleinschalige natuurlijke karakter met opgaand groen en grazende koeien met als ruimtelijke tegenhanger het grootschalige agrarische landschap aan de oostzijde van de rondweg.



Topografische kaart met de aanduiding van de locatie nabij de rondweg (N251) bij Aardenburg.

Op het perceel staat een kleine woning en een bijgebouw. Het perceel is slechts 295 m² groot en de bebouwing neemt in de huidige situatie reeds het grootste deel van de kavel in beslag. Er is een zeer beperkte buitenruimte aanwezig. De huidige bebouwing verkeert in een verouderde staat en door de beperkte ruimte op de kavel is er geen opgaande groen aanwezig dat de bebouwing in de omgeving inkadert. Door de ligging nabij de rondweg is de woning en de verouderde toestand goed waarneembaar voor het langskomende verkeer. In de huidige situatie kunnen we niet spreken van een goede landschappelijke inpassing en vormt het perceel en de huidige bebouwing een weinig aantrekkelijk zicht.

Het perceel is evenwel te klein voor een volwaardige woning en een daarbij behorende kwaliteitsvolle buitenruimte. Daarnaast is er onvoldoende ruimte om de woning op een goede manier landschappelijk in te passen in de omgeving. Opgaand groen filtert niet enkel het beeld op de bebouwing vanuit de omgeving maar biedt tevens privacy aan de bewoner. We zien dat de bebouwing in de huidige situatie op de zijdelingse perceelsgrens staat. Hierdoor is het onmogelijk om naast de woning een passende groenstrook te voorzien die bijdraagt aan een goede landschappelijke inpassing.

De huidige woning staat op korte afstand van de weg. Dit in tegenstelling tot de directe omgeving, waar we zien dat de bebouwing op ruimere afstand van de weg ligt. Hoewel deze bebouwing zeker niet op één lijn dient te liggen zou het ruimtelijk de voorkeur hebben om de woning op een grotere afstand van de weg te plaatsen. Dit is echter onmogelijk omdat het perceel hier simpelweg te klein voor is.



Het open landschap met daarin enkele boomgaarden en bebouwingsclusters.



Het karakter van het landschap verschilt sterk aan beide zijden van rondweg.



Zicht op de kern Aardenburg met op de voorgrond het natuurgebied bestaande uit grasland en de historische wallen.



Zicht op de locatie met de bestaande bebouwing vanaf de rondweg.

CONCLUSIE

Op het perceel, gelegen aan de Herenweg Noord I, is een verouderde woning gelegen die duidelijk zichtbaar is vanuit de wijde omgeving. In de huidige situatie is er geen opgaand groen aanwezig die de aanwezige bebouwing in het landschap inkadert.

Door de erg beperkte omvang van het perceel is er onvoldoende ruimte om een volwaardige woning, bijpassende buitenruimte en een goede landschappelijke inpassing te voorzien. Door de woning te saneren en het perceel in gebruik te nemen als agrarische landbouwgrond wordt het perceel opgenomen in het omliggende landschap. Hierdoor zal tegemoet gekomen worden aan een goede ruimtelijke ordening en vindt een duidelijk waarneembare verbetering plaats ten opzichte van de bestaande toestand.