

Landschappelijk inpassingsplan

Uitbreiding bouwvlak
Lievestraat I Eede

Versie I

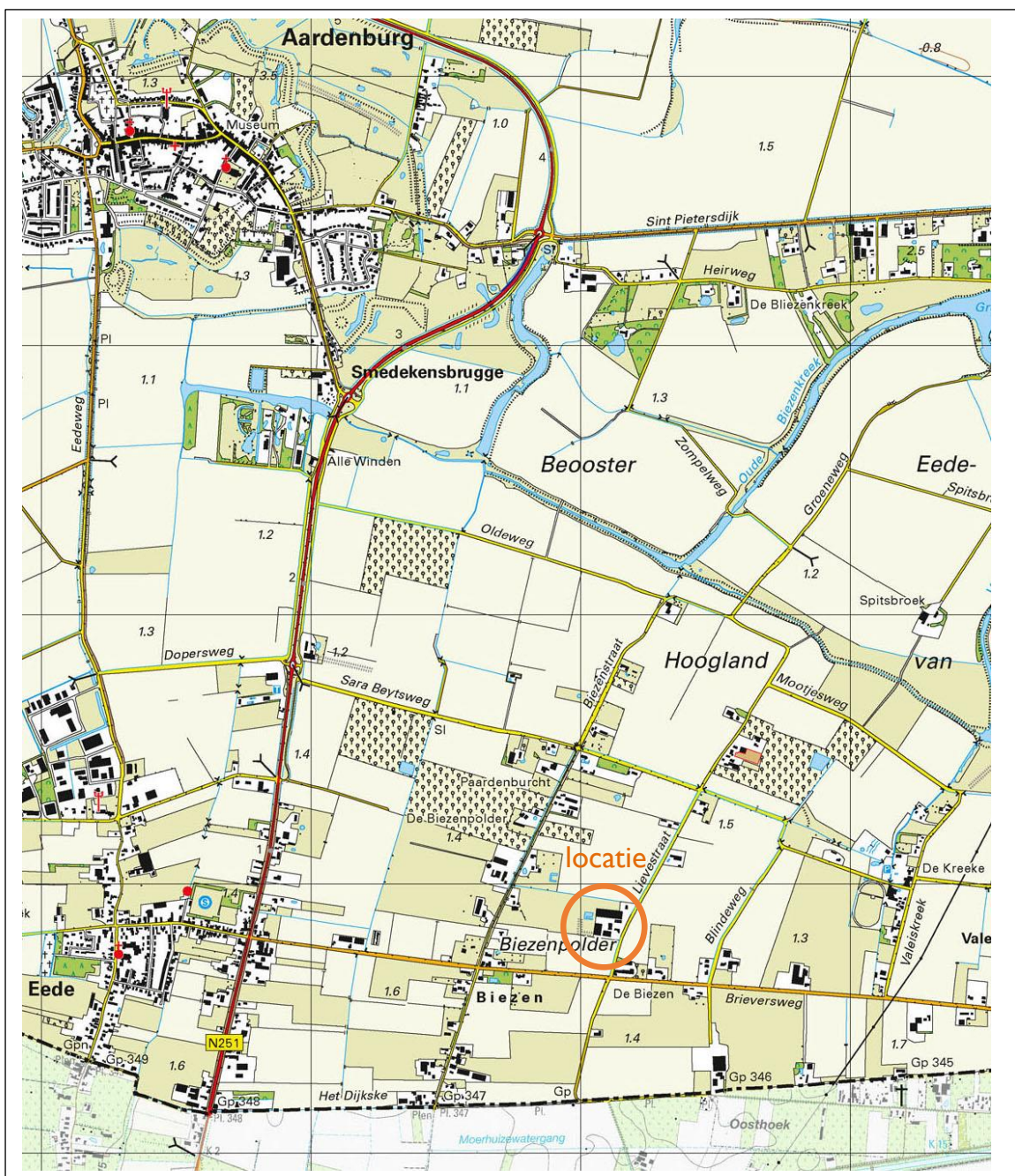
2 mei 2017

Loonbedrijf Firma Van Hal
Lievestraat I
4529 JM Eede

INLEIDING

Dit rapport beschrijft het landschappelijk inpassingsplan dat gemaakt is voor de locatie Lievestraat 1 te Eede. De initiatiefnemer is van plan om het bouwvlak te vergroten en hierdoor de mogelijkheid en ruimte te creëren om een tweetal nieuwe bewaarloodsen en een tweetal nieuwe machinestallingen te bouwen. Het bestaande bouwvlak wordt hierbij uitgebreid tot 1,5 hectare.

Op het terrein is reeds een aantal loodsen en gebouwen aanwezig. Daarnaast is er een bedrijfswoning op het terrein gelegen. Het is van belang om de nieuwbouw zorgvuldig in te passen en hierbij rekening te houden met het omliggende landschap. Tevens is het van belang om vanuit de locatie zelf te kijken en een prettige omgeving te creëren voor de bewoners. Ook de continuïteit van de economische voortgang is erg belangrijk.



Topografische kaart met aanduiding locatie

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING

De locatie ligt in het zogenaamde dekzandgebied. De Zeeuws-Vlaamse dekzandgebieden zijn te beschouwen als de voorlopers van het uitgestrekte dekzandgebied in België. Een dekzandrug is een opeenhoping van zand die door de wind is afgezet. Dit dekzandgebied ligt zuidelijk van de lijn Heille, Aardenburg en Sint Kruis. Het gebied kenmerken zich door een kleinschalige verkavelingsstructuur.

De Lievestraat is gelegen in de Biezenpolder en is onderdeel van de voormalige Beoosten Eedepolder die in 1583 werd geïnundeerd. In 1608 werd een gedeelte van deze polder omdijkt waardoor de plaats Eede en de directe omgeving ervan tegen het water waren beschermd. Met name in deze Biezenpolder zien we nog een kenmerkend slagenlandschap met een kleinschalig oost-west gericht verkavelingspatroon. Samen met een dichter beplantingsbeeld heeft dit landschap dan ook een meer besloten indruk in tegenstelling tot bijvoorbeeld de noordelijk gelegen zeeleipolders.

Het dekzand is in de loop der eeuwen door de invloed van wind en water afgevlakt. Verschillende delen van het dekzand zijn niet gevrijwaard gebleven van overstromingen en zijn hierdoor bedekt met een laag zeeklei. Plaatselijk zijn doorbraken in de vorm van slingerende krekensels nog goed zichtbaar. Een goed voorbeeld hiervan is het krekensels ten noorden van de locatie, de Oude Biezenkreek.

De locatie is gelegen aan de Lievestraat, een noord-zuid gerichte weg die aansluit op de Briewersweg, de verbindingsweg tussen Eede en het Belgische Sint Laureins. De Lievestraat kent een vrij open karakter met enkel opgaand groen ter plaatse van de aanliggende bebouwing. Dit in tegenstelling tot de Biezenstraat, de weg parallel ten westen van de Lievestraat. Deze weg heeft een kleinschaliger karakter met een dichter bebouwingslint. Hier is het oorspronkelijke oost-west verkavelingspatroon beter terug te zien in het landschap. Het groen op de perceelsgrenzen zorgt voor een gelaagdheid in het landschap en wordt een coulisselandschap genoemd.



Zicht op de locatie gezien vanaf de Briewersweg. Een deel van de bestaande bebouwing wordt reeds geflankeerd door struweel en bomen.



De Lievestraat kent een vrij open karakter met enkel ter plaatse van de aanliggende bebouwing opgaand groen.



De Biezenstraat kent een kleinschaliger karakter doordat er een dichter bebouwingslint en meer opgaand groen aanwezig is.



Zicht op de locatie vanaf de Biezenstraat met op de achtergrond de bestaande loodsen.



Ten noorden van de bestaande loodsen is een weide gelegen waarin enkele paarden lopen.



Reeds aanwezige bomen en verderop struweel aan de zuidzijde van de locatie.

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING IN DE OMGEVING



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING VAN HET PERCEEL IN DE OMGEVING

De initiatiefnemer is van plan om het bestaande bouwvlak bij het loonbedrijf in westelijke richting uit te breiden en te vergroten naar 1,5 hectare. Hierdoor wordt het mogelijk om naast de bestaande loodsen nog twee nieuwe machinestallingen en twee nieuwe bewaarloodsen te bouwen.

Naast de uitbreiding van de bebouwing zal ook een hoeveelheid verharding toegevoegd worden om de loodsen bereikbaar te maken zodat deze passen in een optimale bedrijfsvoering. Het is de bedoeling om de nieuwe loodsen samen met de huidige gebouwen op een adequate manier in te passen in de omgeving. Enerzijds moet daarbij de economische werking van het bedrijf van de initiatiefnemer niet in het gedrang komen en anderzijds dient ook de landschappelijke impact zo klein mogelijk gehouden te worden.

De locatie wordt omringd door landbouwakkers en is dus vanuit de omgeving goed zichtbaar. Vanuit de omliggende wegen is er echter niet continue zicht op de locatie, maar ook vanaf de Biezenstraat en de noordelijk gelegen Sara Beytsweg, zijn op diverse plekken doorzichten naar het achterliggende landschap en de locatie aanwezig. Tussen de zuidelijk gelegen Brieversweg en de locatie is weinig opgaand groen aanwezig dat het zicht op de nieuwe gebouwen ontnemt. Het is daarom belangrijk om aan de zuidzijde van de locatie een ingreep te doen die het prominente zicht op de locatie vanaf de Brieversweg ontnemt. Er is hier reeds een struweel en een bomenrij aanwezig. In het verlengde van dit struweel wordt een nieuw struweel voorzien van 5 meter breed. Het nieuwe struweel wordt aan het eind van het perceel doorgezet in noordelijke richting zodat ook het zicht vanaf de Biezenstraat op de bebouwing wordt beperkt.

De struweelzone is 5 meter breed en zorgt ervoor dat er een buffer is om het zicht vanuit het landschap op de gebouwen grotendeels weg te nemen. De plantzones worden ingevuld met streekeigen soorten die prima aansluiten bij de reeds bestaande beplantingen in deze omgeving. Het struweel wordt verder aangevuld met kleine groepjes (1 tot 3 stuks) zomereiken. Deze bomen worden niet in rijen of op gelijke afstand geplant. Die onregelmatigheid zorgt voor een meer spontane toets aan deze beplantingszone. Het struweel en de bomen brengen samen een enorme variatie aan flora en fauna. Hierdoor dragen ze in hoge mate bij aan de biodiversiteit van de omgeving. De afstand tussen de stallen en de bosschages, circa 2 meter zorgt ervoor dat de economische werkbaarheid niet in het gedrang komt en deze voldoende ruimte biedt om ter plaatse te komen voor onderhoud.

Aan de noordzijde van het perceel wordt een aantal bomen of bomengroepjes geplant in de reeds aanwezig weide. Hierdoor wordt enerzijds het zicht op de bebouwing gefilterd en anderzijds wordt de weide als landschappelijk element beter leesbaar in de omgeving. In de weide wordt tevens een opvangbassin voor het verhardingsoppervlaktewater voorzien. Het opvangbassin dient als noodzakelijke waterberging/ -opvang van de neerslag van de verhardingen. Immers, door de aanwezigheid hiervan is minder infiltratie in de bodem mogelijk. Het opvangbassin komt in de weide te liggen en refereert naar een drinkput, een landschappelijk element dat het streekeigen karakter van de erven en polders versterkt. Het is de bedoeling om de oevers in te zaaien met een grasmengsel waardoor ze naadloos overgaan in de omgeving.

De struwelen hebben een breedte van 5 meter, dat resulteert in 4 rijen beplanting. De beplanting hier wordt circa 3 meter hoog en kan bestaan uit onder meer Gelderse roos, vlier, haagbeuk en veldesdoorn. Het struweel wordt eenmaal per 2 jaar aan de zijanten gesnoeid. Het is dus geen strak gesnoeide haag maar een element dat 'los' gesnoeid wordt. Bovendien draagt het struweel bij aan de verhoging van de natuurwaarden i.v.m. huisvestingslocatie voor allerlei vogels, insecten en andere dieren.

Voor de bomengroepjes in het struweel wordt voorgesteld om *Quercus robur* (zomereik) toe te passen. Deze boomsoort groeit langzaam en is bovendien lang levend. De bomen worden in kleine groepjes van 2-4 stuks geplant. Soms is er een los exemplaar te vinden.

De bomen in de weide zijn hoofdzakelijk elzen (*Alnus glutinosa*) en 1 exemplaar van de walnoot (*Juglans regia* 'Broadview'). Het is de bedoeling dat deze laatste uit kan groeien tot een vrijstaande solitaire boom.

SOORTENLIJST

Struwelen:

Acer campestre – veldesdoorn – 20%
Ligustrum vulgare – 20%
Carpinus betulus – haagbeuk – 20%
Sambucus nigra – vlier – 10%
Viburnum opulus – gelderse roos – 20%
Cornus mas – gele kornoelje – 10%

1 meter tussen de rijen, plantafstand in de rij: 1,5 meter.

Er is geen verband of ritme in de beplanting; er wordt spontaan geplant teneinde een zo natuurlijk mogelijk beeld te verkrijgen.

Maatvoering: BW 80/100 (circa).

Bomen in het struweel:

Quercus robur – zomereik
Maat: HT 10-12
Niet op rijen planten, maar spontaan te verdelen (zie plan).

Bomen weide:

Alnus glutinosa – zwarte els – maat: HT 10-12
Juglans regia 'Broadview' – walnoot – maat: HT 14-16