

Beschrijving van de omgeving

De locatie van de te bouwen woning is gelegen aan de zuidzijde van de Golepoldersedijk, kadastraal bekend onder gemeente Oostburg, sectie L, nummer 1350. Het perceel is gelegen in het buitengebied en is bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven en agrarische randzone. De woning en de bijbehorende buitenruimte zal maar een deel van dit perceel in beslag nemen, het overige deel zal in gebruik blijven als landbouwgrond.

De locatie is gelegen in de Golepolder. De polder is 24 hectare groot en wordt begrensd door de Golepoldersedijk en de Hoofdplaatseweg. De polder vormt een duidelijk ruimtelijk afgebakend gebied met aan de noordzijde het bedrijventerrein en aan de westzijde de kern Breskens. Aan de oost en zuidzijde van de polder zien we een open agrarische landschap waar de rondweg van Breskens (N675) doorheen snijdt.

In de Golepolder zien we voornamelijk landbouwgronden en enkele bebouwingsclusters bestaande uit een woning en bijgebouwen. Daarnaast is het bungalowpark Landgoed de Lente in het open polderlandschap gelegen. Op deze locatie bevond zich voordien een complex van nissenhutten die in gebruik waren als tijdelijk verblijf voor werknemers die na de Tweede Wereldoorlog meewerkten aan de wederopbouw van het zwaar gebombardeerde Breskens.

De aanwezige bebouwing wordt ontsloten vanaf de omliggende wegen, de Hoofdplaatseweg of de weg gelegen op de Golepoldersedijk. Deze wegen vormen tevens een duidelijke begrenzing door de aanwezige begroeiing. Het opgaand groen bestaat voornamelijk uit rijen bomen, bijvoorbeeld populieren en knotwilgen, en dichte struiken. Het groen is afwisselend en wordt regelmatig onderbroken zodat er zicht is op de omliggende omgeving. Met name de Golepoldersedijk vormt een belangrijke ruimtelijke buffer naar het noordelijk gelegen bedrijventerrein. Enerzijds door de aanwezige hoogte van het dijklichaam maar zeker ook door het aanwezige groen.

Het betreffende perceel is momenteel in gebruik als landbouwgrond en er is geen bebouwing of opgaand groen aanwezig. Op de Golepoldersedijk zien we ter plaatse een rij populieren met een onderbegroeiing die halverwege het perceel stopt en die ter plaatse van het bungalowpark weer aanvangt.

Op de naastgelegen percelen is op de zijdelingse perceelsgrenzen beperkt groen aanwezig. Ter plaatse van het perceel Golepoldersedijk 2 zijn aan de oostelijke zijde recent bomen gekapt en reeds nieuwe bomen ingeplant. Aan de westrand van het bungalowpark zien we een rij jonge bomen. Met name aan de zuidzijde van het park zien we volwassen groen dat het zicht ontnemt op het vakantiepark. Voordien was de weg op de Golepoldersedijk onverhard. In 2018 is het deel, gelegen tussen de kern en het vakantiepark verhard. Hierdoor wordt de bereikbaarheid van het vakantiepark vergroot en wordt de ruimtelijke relatie met de kern versterkt.

De beleving van de Golepoldersedijk verandert geleidelijk aan naarmate men zich in oostelijke richting verplaatst. Vanaf de Golepoldersedijk zien we een duidelijke verschuiving van een stedelijke omgeving naar een landschappelijke omgeving. Aan het begin van de dijk, gelegen aan de rand van de kern, kunnen we spreken van een overgangszone. Hoewel we hier in het buitengebied zijn is de kern nog duidelijk aanwezig door het noordelijk gelegen bedrijventerrein. Maar ook aan de zuidzijde zien we bebouwing, een burgerwoning met bijgebouwen en een cluster vakantiewoningen. Dit deel van de dijk kenmerkt zich door de combinatie van opgaand groen op en nabij de dijk, een diversiteit aan bebouwing en zichten op het omliggende landschap. Indien er op de voorgestelde locatie een kavel met een nieuwe woning wordt voorzien dan versmalt het doorzicht op het omliggende landschap ter plaatse van de locatie. De huidige breedte is echter ruim voldoende en zal ook bij het realiseren van een nieuwe woning voldoende ruimte bieden om de relatie met het achterliggende landschap te behouden. Het is daarbij echter wel van belang om de kavel op een goede landschappelijke wijze in te passen. De beplanting zal dan een kader vormen voor het doorzicht en zal een meerwaarde vormen voor het naastgelegen recreatieterrein ‘De Lente’.



Luchtfoto met aanduiding locatie en zichtlijnen aan weerszijden (luchtfoto 2019, Geoweb Provincie Zeeland)



Landschappelijke inpassing van het perceel

Op het perceel is een nieuwe woning en bijgebouw voorzien, deze sluiten wat betreft maat en schaal aan bij de erven die in deze agrarische omgeving te verwachten zijn. Uitgangspunt is om het perceel en de bebouwing op een verantwoorde manier in te passen in de omgeving maar deze niet volledig af te sluiten van de omgeving. Het contact vanaf de locatie met de omgeving mag niet verloren gaan, er is gezocht naar een goede balans tussen bebouwing en groen die past in het aanwezige landschap.

Het perceel wordt ontsloten vanaf de Golepoldersdijk, ter plaatse van de reeds bestaande inrit van het perceel. De inrit zal zowel gebruikt worden om de woning te ontsluiten als de resterende landbouwgrond op het perceel te bereiken. De inrit ontsluit het erf waar zowel de woning als het bijgebouw aan gelegen zijn. Het erf wordt aan de noordzijde voorzien van een rij bomen die het zicht op het erf en het bijgebouw filteren vanaf de Golepoldersdijk. De ruimte voor de woning en de bomenrij kent een open karakter waardoor de woning duidelijk georiënteerd wordt op de Golepoldersdijk. Rondom de woning worden enkele solitaire bomen gepland. Deze bomen staan los verspreid en staan niet in een patroon of lijn. De bomen filteren het directe zicht op het bouwvolume zonder dat het vrije zicht vanuit de woning wordt belemmerd.

Aan de westzijde van het perceel wordt een robuuste Zeeuwse haag voorzien. Dit landschappelijk element markeert enerzijds het perceel in het open landschap en ontnemt het zicht op de nieuwe bebouwing vanuit de omgeving. Anderzijds zorgen de diverse struiksoorten met hun doorns, bloei en bessen voor een biotoop voor o.a. (kleine) vogels. Dit biedt mogelijkheden voor de aanwezige fauna in aansluiting op de omliggende omgeving. In de Zeeuwse haag wordt een rij bomen voorzien, die samen met de bomenrij aan de noordzijde van het erf een haakvormig element vormen die het zicht op het bijgebouw gedeeltelijk ontnemt.

Waar de Zeeuwse haag eindigt begint de zone waarin een kleine boomgaard is voorzien. Deze bestaat uit een weide met verschillende soorten hoogstam fruitbomen. Deze bomen bieden privacy aan de bewoners maar zorgen er tevens voor dat het zicht vanuit de vakantiewoningen op het naastgelegen park niet volledig wordt geblokkeerd.

Aan de westzijde van het perceel wordt ter plaatse van de woning ook een Zeeuwse haag voorzien. Deze ontnemt gedeeltelijk het zicht op de woning en de directe buitenruimte, gezien van de Golepoldersdijk en het naastgelegen perceel. Maar biedt tevens de nodige privacy en beschutting op het perceel zelf.

Landschappelijk inpassingsplan, schaal 1:500 (A3).



Projectie landschappelijk inpassingsplan in de omgeving (luchtfoto 2019, Geoweb Provincie Zeeland)

Achter de woning vormt de voorgestelde poel een waardevol landschappelijk element dat past in de landelijke opzet van dit perceel. Aan de rand van de poel worden enkele knotwilgen geplant die de poel in het landschap markeren. Naast dat de poel een mooi waterelement is in de buitenruimte, is het tevens een plek waar salamanders, kikkers, allerlei insecten en ongewervelden kunnen wonen, schuilen of overwinteren. Op deze manier worden de natuurwaarden fors verhoogd. En ook voor andere zoogdieren en vogels zijn drinkputten van belang als was- en drinkplaats. De Zeeuwse hagen en bomen op het perceel in de directe omgeving van de poel bieden aanvullende een verblijfsplek voor deze dieren.

Rondom het gehele perceel is een akkerrand voorzien van minimaal 4 meter breed. Met name aan de zuidzijde van het perceel zal deze strook verbreden en over het perceel meanderen. Deze zone wordt ingezaaid met een mengsel van inheemse wilde planten om zich uiteindelijk te ontwikkelen tot een extensief bloemrijk grasland. Deze rand biedt een mooie en natuurlijke overgangszone tussen het perceel en de omliggende landbouwgrond. Maar ook voor vogels biedt het gedurende het gehele jaar voordelen. In het voorjaar herbergt het broed- en schuilgelegenheid, in de zomer vormt deze bloemrijke flora een aantrekkelijke ruimte voor insecten, zoals bijen en vlinders, en in de winter biedt het beschutting en het nodige voedsel door de achterblijvende zaden.

Aan de oostzijde van het perceel blijft een strook van circa 24 meter vrij, deze maakt het mogelijk om de achterliggende landbouwgrond goed te kunnen bereiken. Bijkomend voordeel is dat het perceel ruimtelijk vrij komt te liggen van het naastgelegen vakantiepark en het zicht op het achterliggende landschap tussen de twee bebouwingsclusters mogelijk blijft.



Landschappelijk inpassingsplan, schaal 1:500 (A3).

Beplantingsvoorstel

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.

Solitaire bomen

Op de kavel nabij de woningen wordt een aantal solitaire bomen voorzien. Deze bomen hebben een landelijke uitstraling en markeren door hun verschijningsvorm nog eens extra de locatie van het erf. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld notenboom, lindeboom of elzen. Belangrijk hierbij is dat de bomen in een los patroon geplaatst worden en dus geen lijnvormig element op het perceel vormen. De bomen worden strategisch geplaatst waarbij het zicht op de buitenruimte op het erf wordt gefilterd vanuit de omgeving zonder dat het zicht op de omgeving vanaf de kavel wordt belemmerd.

Bomenrij

De bomenrij aan zowel de noord- als oostkant bestaat uit zomereik. Deze boom is langzaam groeiend, sterk en goed passend in de omgeving. Bovendien zijn eiken buitengewoon lang levend. Aan de oostzijde worden de bomen in de Zeeuwse haag geplant.

Zeeuwse haag

Aan de oost- en westzijde van het perceel is een Zeeuwse haag voorzien van circa 3 meter breed. Deze haag kan bestaan uit o.m. meidoorn, Gelderse roos, vlier en veldesdoorn. De haag wordt eenmaal per jaar gesnoeid. Het is dus geen strak gesnoeide haag maar een haag met een robuust karakter doordat deze los gesnoeid wordt. Bovendien is de haag interessant voor mens en dier door de bloei en de bessen.

Wilgen

Nabij de poel worden enkele wilgen gepland die deze plek landschappelijk markeren. Een knotwilg is een boomsoort die veel voorkomt in de omgeving en prima gedijt in de kleigrond. De bomen worden enkele jaren na aanplant op circa 2 meter hoogte afgezaagd. Daarna wordt de boom iedere 2 tot 4 jaar geknot door de nieuwe uitgelopen takken weg te nemen.

Hoogstamfruitbomen

Vroeger was op vrijwel ieder boerenerf een hoogstamfruitboomgaard te vinden voor eigen fruit of voor de verkoop ervan. Op het perceel wordt een aantal hoogstam fruitbomen in driehoeksverband geplant. De afstand tussen de bomen en te toe te passen snoei is afhankelijk van de te kiezen soorten. Geadviseerd wordt om de fruitboomsoorten te kiezen uit de sortimentenlijst van 'Stichting Landschapsbeheer Zeeland'.