



Landgoed Moershoofde, Eede

Concept- inrichtingsplan – 10-07-2024



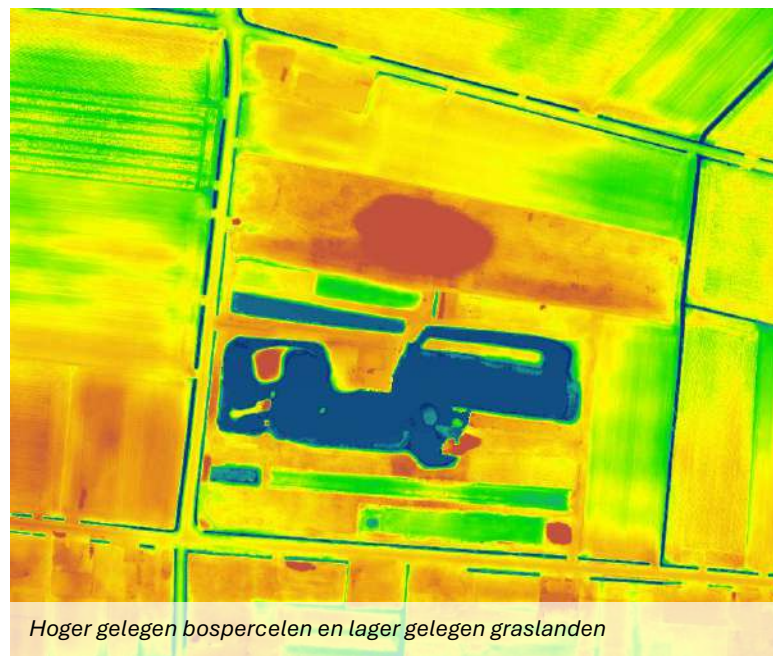
situatie

Het landgoed Moershoofde is gelegen aan de Brieversweg in Eede, tegen de Belgische grens. Het gebied is van oorsprong landbouwgrond. Rond 2007 is gestart met de aanleg van waterpartijen en het bebossen van het gebied.

Het landgoed is momenteel opgedeeld in een oostelijk- en westelijk deel. Voornemen is om het landgoed op te delen in een noordelijk en zuidelijk deel, waarbij het noordelijke landgoed twee bouwkavels bevat en het zuidelijke landgoed één kavel. Een van de bouwkavels van het noordelijke deel is al bebouwd en bewoond. De bouwvlakken zoals opgenomen in het bestemmingsplan, worden met de nieuwe indeling van het landgoed verplaatst.

Beide landgoederen zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet (NSW). In het kader van de NSW-regeling wordt het terrein opengesteld voor recreanten.

Voor het landgoed is al een inrichtings- en beheerplan opgesteld (Inrichtings- en beheerplan Landgoed Brieversweg te Eede, 2018). De nieuwe indeling van het landgoed heeft echter gevolgen voor de huidige inrichting van het landgoed. Dit voorliggende inrichtingsplan maakt de effecten van de wijzigingen van de locatie van de bouwkavels inzichtelijk. Verder geeft het weer wat de mogelijke effecten zijn op de natuur- en landschapswaarden van het landgoed.



analyse landschap

Zeeuws Vlaanderen bestaat voor het overgrote deel uit zeekleipolders. Het zeekleigebied wordt doorsneden door krekens, waarvan de overblijfselen nog zichtbaar zijn. In de omgeving van de grens met België gaat het zeekleigebied over in dekzandgebied. Sint Kruis en Aardenburg liggen precies op de overgang tussen zand en klei. Het plangebied ligt ten zuiden daarvan, in het dekzandgebied op de rand van een kleine dekzandrug.

Het landschap in het dekzandgebied is sterk agrarisch. In het verleden had het gebied een veel kleinschaliger en besloten karakter. De langwerpige kavels werden omgeven door beplanting. Na de Tweede Wereldoorlog zijn er in het kader van ruilverkaveling, grotere, blokvormige kavels ontstaan. Vrijwel alle kavelgrensbeplanting verdween, waardoor het landschap een veel opener karakter heeft gekregen.

Voor de aanleg van het huidige landgoed werd het perceel deels als akker en deels als weiland gebruikt. In 2007 is gestart met de aanleg van het landgoed.

De basis voor de huidige landschappelijke inrichting is de historische structuur, met lange, min of meer rechthoekige kavels die zijn omgeven door beplanting. Een aanzienlijk deel van het terrein is bebost. Het bos is geconcentreerd in stroken die in lijn liggen met de vroegere verkaveling. Tussen de bospercelen liggen schrale graslanden, houtwallen, waterpartijen en de bebouwing. De beplanting bestaat uit inheemse soorten. De waterpartijen hebben veelal natuurvriendelijke oevers.

Aan de noordrand van het landgoed is langs de bosrand een 10 meter brede strook met struweelbeplanting gerealiseerd. Hiermee wordt schaduwwerking op de naastgelegen landbouwpercelen voorkomen. Aan de zuidrand van de bosstroken zijn circa 10 meter brede stroken voorzien waar alleen struiken zijn aangeplant. Hierdoor ontstaat een overgang tussen het opgaande bos naar de kruidachtige vegetatie op de schrale graslandpercelen.

beelden situatie



Waterplas en graslanden



Graslanden met zicht op Brieversweg



Noordelijk grasperceel met fruitbomen



Zicht vanuit de Vuilpanstraat



Bos



Open ruimte in noordelijk bosperceel



visie

Karakter en sfeer

Het landgoed kenmerkt zich door besloten bospercelen met open graslanden. Het huidige karakter van het landgoed blijft zoveel mogelijk behouden en wordt verder versterkt.

Ontsluiting & parkeren

Alle woningen krijgen een eigen ontsluitingsweg. Deze wegen zijn herkenbaar door hun laanbepanting. Parkeren voor de woningen wordt gerealiseerd op eigen terrein. Voor bezoekers van het landgoed wordt een kleine centrale parkeervoorziening voorzien.

Landschappelijke inpassing

Voor de inpassing van de nieuwe landhuizen wordt het bestaande landschap zoveel mogelijk intact gelaten. Bestaande boschages worden benut om de landhuizen ten opzichte van elkaar af te schermen. Om de landhuizen te realiseren zal een deel van het bestaande bos moeten worden verwijderd. Dit wordt in het zuidelijke deel van het plangebied gecompenseerd. In de meer open delen van het landgoed worden zichtlijnen versterkt. Het gebied is (potentieel) leefgebied voor diverse amfibieën (waaronder de boomkikker). In overleg met de ecooloog is daarom gekozen voor realisatie van een poel in de open zone langs de Brieversweg.

Toegankelijkheid

Om de toegankelijkheid van het landgoed te waarborgen wordt een wandelpad voorzien. Aan de Brieversweg worden enkele (groene) parkeerplaatsen voor auto's en fietsers gerealiseerd. Het open deel in het noordelijk bosperceel en het gebied ten zuiden van de grote waterplas bieden ruimte voor een uitzichtpunt met zicht op respectievelijk het landelijk gebied en het water.

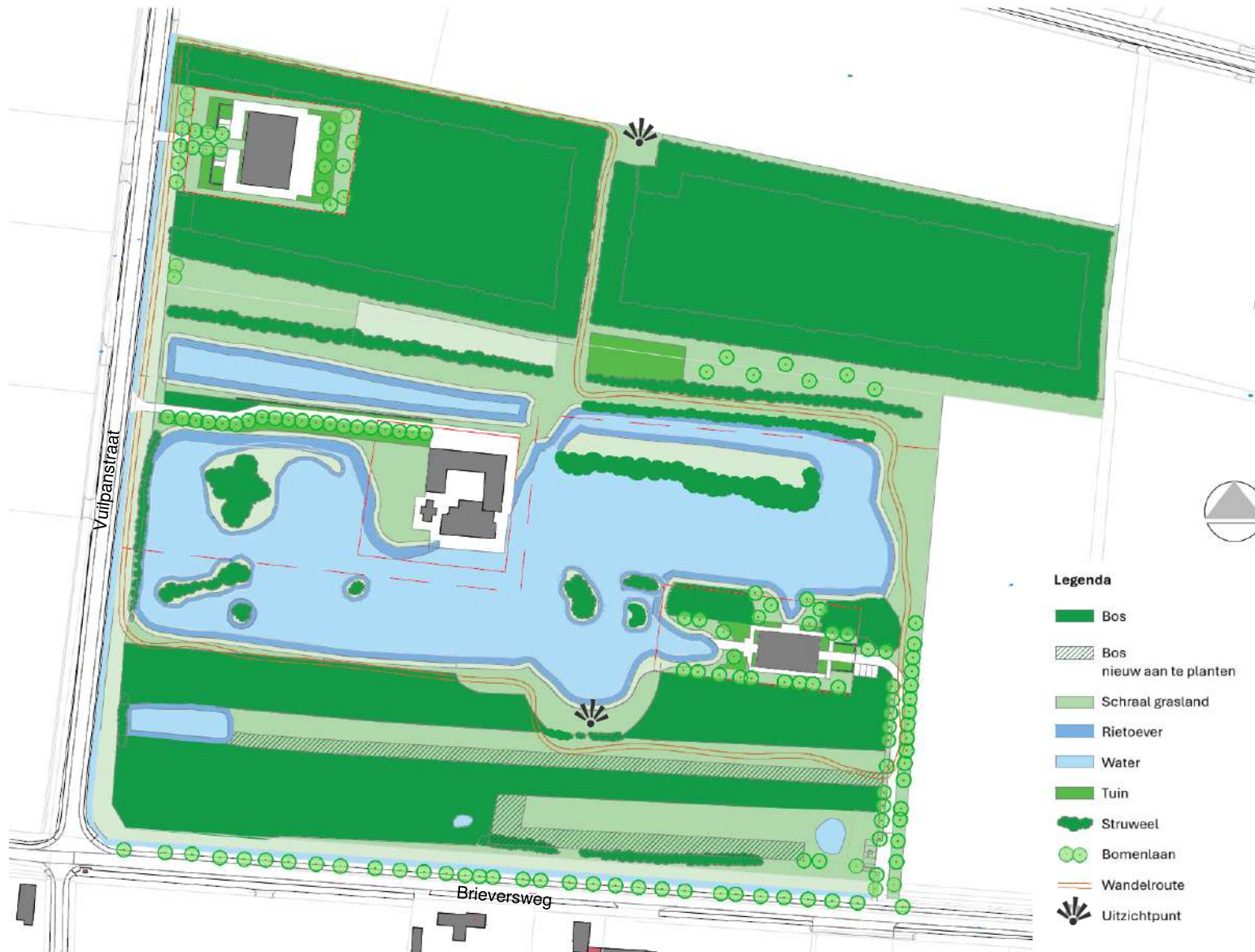
inrichtingsvoorstel

De natuur op het landgoed is volop in ontwikkeling. Het verplaatsen van de bouwkavels heeft dan ook effect op de aanwezige begroeiing. Met voorliggend voorstel willen we de gevolgen voor het bestaande landschap zoveel mogelijk beperken en de kavels op een natuurlijke manier inpassen.

Het meest noordelijk bouwkavel wordt omringd door bos. Om een woning met tuin te realiseren zal een deel van het aanwezige bos van dit kavel moeten worden verwijderd. Dit wordt in het zuidelijke deel van het zuidelijke landgoed gecompenseerd. De woning wordt op enige afstand van de Vuilpanstraat gesitueerd. Dit biedt ruimte om met de tuin een groene buffer te creëren, waardoor de woning meer opgenomen wordt in het groen en minder dominant aanwezig is in het landschap. De woning wordt ontsloten door een laanstructuur. Aan de voorzijde van het perceel wordt een bomenrij voorzien (groen venster). Deze sluit aan bij het omliggende bos en versterkt het besloten karakter van het bosperceel.

Het meest zuidelijke kavel bevat veel van de kenmerkende elementen van het huidige landgoed. Het kavel wordt deels omringd door water en bestaat uit bos en open grasland. Daar waar het water het perceel binnenkomt, wordt meer openheid gecreëerd en (visueel) verbinding gezocht met het water. Het te verwijderen bos wordt gecompenseerd in het zuidelijke deel van het landgoed in de vorm van struweelbeplantingen die een natuurlijke overgang vormen tussen bestaande bos(kern) en kruidachtige zoomvegetaties. Door het toevoegen van bomen in de open delen van het kavel wordt de woning opgenomen in het groen en valt deze weg in het landschap. Ook de hoger gelegen eilandjes met bosschages in het water zorgen voor voldoende privacy tussen de bestaande woning op het noordelijk landgoed en de nieuwe woning. De woning wordt met een laanstructuur ontsloten via de Brieversweg. Deze laanstructuur opent zich ter hoogte van de open graslanden, zodat het open karakter van de graslanden intact blijft.

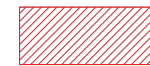
Het landgoed wordt voor publiek toegankelijk gemaakt door het realiseren van een wandelroute. Aan de Brieversweg wordt een parkeerplaats voorzien voor auto's en fietsers. Het meest noordelijke bosperceel kent een open deel. Ten zuiden van de grote waterpoel opent het bos zich ook. Deze locaties kunnen benut worden voor het creëren van een uitzichtpunt.



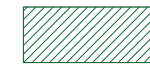


boscompensatie

De nieuwe positie van de kavels heeft invloed op het huidige aanwezige bos. Ter compensatie worden aan de zuidzijde van het landgoed 2 bosstroken toegevoegd.



Aantal m2 te verwijderen bos:
2520m2



Aantal m2 nieuw toe te voegen
bos: 2605m2

Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de herplantplicht. Voor de nieuwe beplanting wordt uitsluitend streekeigen, inheems plantmateriaal gebruikt met soorten uit het Beuken-eikenbos met onderstaande soorten.

Boomlaag

Kentaxon	Diff.soort	Presentie	Triviale naam	Botanische naam	Opmerking
kV		< 10%	tamme kastanje	<i>Castanea sativa</i>	
kK		> 40%	ruwe berk	<i>Betula pendula</i>	
kK		> 10%	wintereik	<i>Quercus petraea</i>	
		> 90%	zomereik	<i>Quercus robur</i>	
		> 40%	beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	
		> 30%	zachte berk	<i>Betula pubescens</i>	
		> 10%	ratelpopulier	<i>Populus tremula</i>	
		> 10%	Amerikaanse eik	<i>Quercus rubra</i>	
		> 10%	gewone esdoorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	

Struiklaag

Kentaxon	Diff.soort	Presentie	Triviale naam	Botanische naam	Opmerking
kK		> 80%	wilde lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>	
		> 60%	sporkehout	<i>Frangula alnus</i>	
		> 30%	Amerikaanse vogelkers	<i>Prunus serotina</i>	
		> 20%	hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	
		> 20%	hulst	<i>Ilex aquifolium</i>	
		> 10%	gewone vlier	<i>Sambucus nigra</i>	
			Amerikaans krentenboompje	<i>Amelanchier lamarckii</i>	



Laan



Overgang bosgebied naar open gebied



Landschappelijke bomen als knotwilg t.b.v. inpassing woningen



Overgang bosgebied naar open gebied met struweelbeplanting



Struweelbeplanting streekeigen soorten



Wandelpad in halfverharding

Bijlage:

Inrichtingsplan landgoed Moershoofde, Eede – schaal 1:1000

Landgoed Moershoofde, Eede

10 juli 2024 - schaal 1:1000



- LEGENDA
1. Te realiseren ontsluiting landhuis kavel 1 met laanbeplanting. Bomenrij aan voorzijde perceel (groen venster). Versterkt besloten karakter bosperceel.
 2. Indicatieve invulling tuin
 3. Indicatieve positie landhuis op kavel 1. Landhuis op afstand van de Vuilpanstraat situeren
 4. Te verwijderen bos ten behoeve van realisatie kavel 1
 5. Lagere randen bosperceel met struweelbeplanting. Dit voorkomt schaduwwerking op naastgelegen landbouwpercelen en creëert een overgang tussen het opgaande bos en de schrale graslandpercelen
 6. Bestaand bosperceel met opgaand bos
 7. Wandelpad voor recreanten
 8. Suggestie uitzichtpunt
 9. Schraal grasland
 10. Lagergelegen schraal grasland
 11. Bestaand struweel
 12. Moestuin
 13. Boomgaard
 14. Nieuw aan te planten struweel
 15. Bestaande poel
 16. Aanwezige ontsluiting bestaand landhuis op noordelijk landgoed met laanbeplanting
 17. Bestaand landhuis
 18. Aanwezige poel met eilandjes met bomen en struweelbeplanting
 19. Grens noordelijk en zuidelijk landgoed
 20. Verder uit te graven verbinding tussen kavel 2 en poel. Creëren verbinding nieuw te realiseren landhuis met water
 21. Te verwijderen bos ten behoeve van realisatie kavel 2
 22. Behoud open verbinding tussen poel en landhuis kavel 2
 23. Indicatieve positie landhuis kavel 2
 24. Indicatieve invulling tuin kavel 2
 25. Te verwijderen bos ten behoeve van realisatie kavel 2
 26. Suggestie uitzichtpunt
 27. Nieuw aan te planten bos ter compensatie van te verwijderen bos
 28. Nieuw aan te planten bos ter compensatie van te verwijderen bos
 29. Nieuw aan te leggen poel ten behoeve van o.a. leefgebied boomkikkers
 30. Aan te leggen (groene) parkeerplaatsen voor auto's en fietsers voor bezoekers van het landgoed
 31. Te realiseren laanbeplanting aan ontsluitingsweg kavel 2
 32. Hek om auto's te weren van het landgoed. Landgoed is per auto alleen bereikbaar voor bewoners

