

## **BIJLAGE 6**

Landschappelijke inpassing Reeweg Vlakte





# LANDSCHAPSPLAN

## LANDGOED VLAKE

januari 2016

# INHOUD

beelden situatie	3
luchtfoto	4
initiatief	5
belemmeringen	6
landschappelijke hoofdstructuur	7
hoofdopzet	9
plan	10
openbaarheid	11
referentiebeelden	12

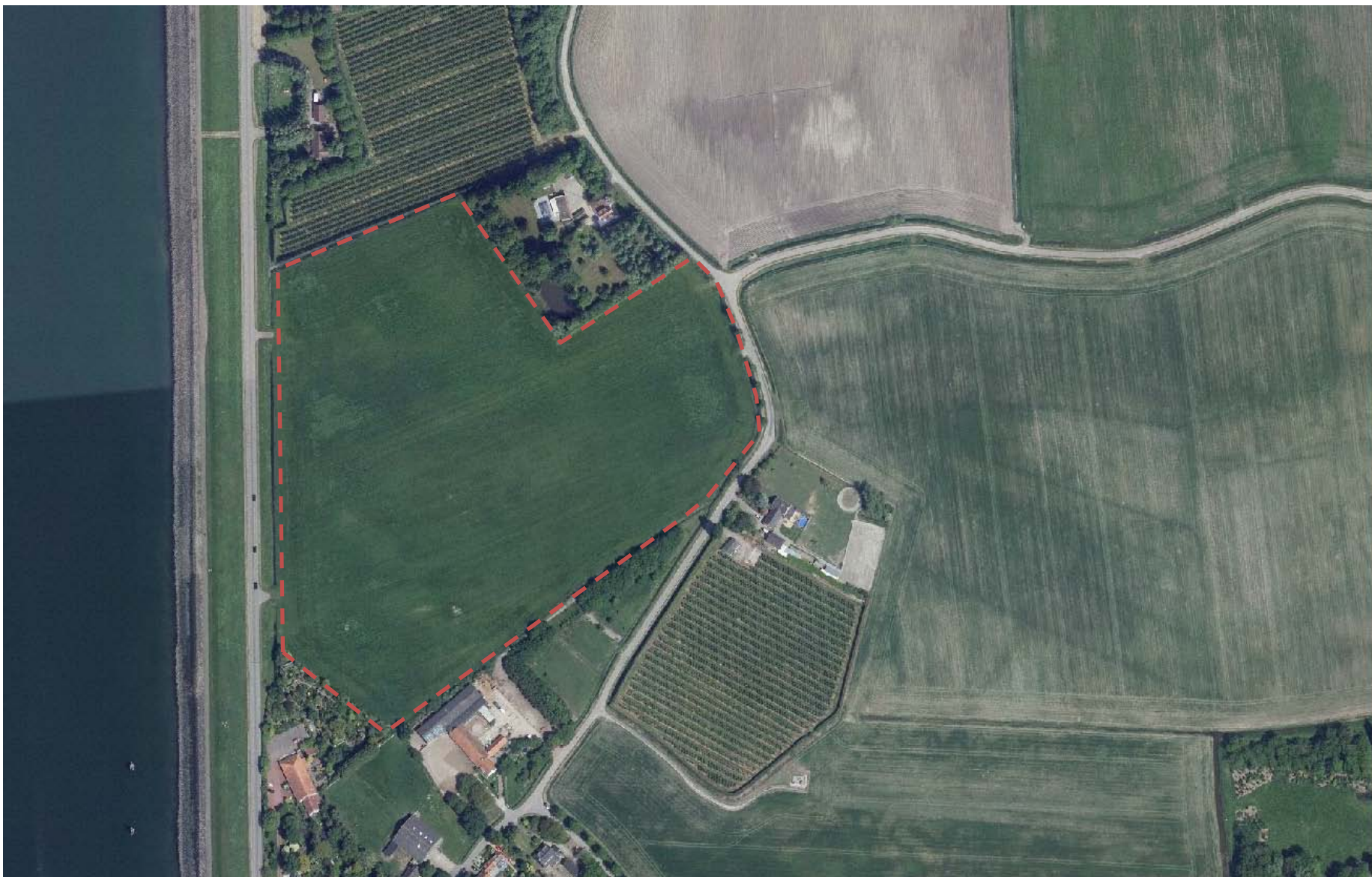
Dhr. J.H. (José) Simonse  
Tuin- en landschapsarchitect BNT

Buro Ruimte & Groen  
Plein 19  
4454 AS Borssele  
tel. 0113-354074  
[info@ruimte-groen.nl](mailto:info@ruimte-groen.nl)  
[www.ruimte-groen.nl](http://www.ruimte-groen.nl)

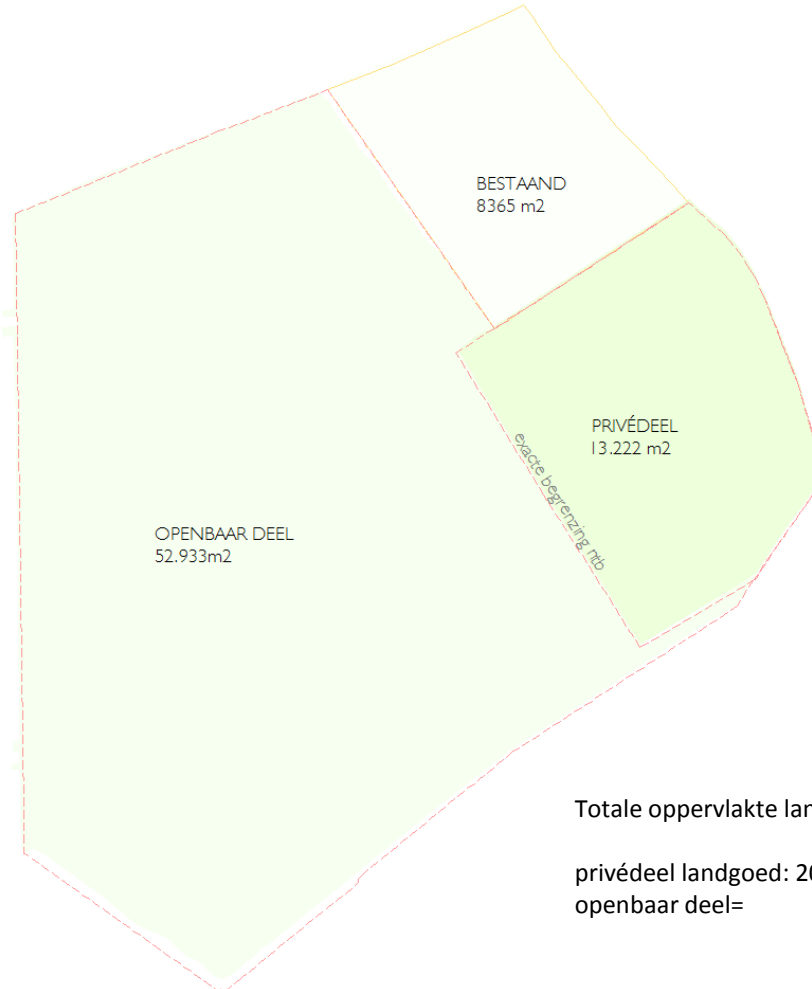
# BEELDEN SITUATIE



# LUCHTFOTO



# INITIATIEF



Totale oppervlakte landgoed: 66.155 m<sup>2</sup>

privédeel landgoed: 20% = 13.222 m<sup>2</sup>

openbaar deel= 52.933 m<sup>2</sup>

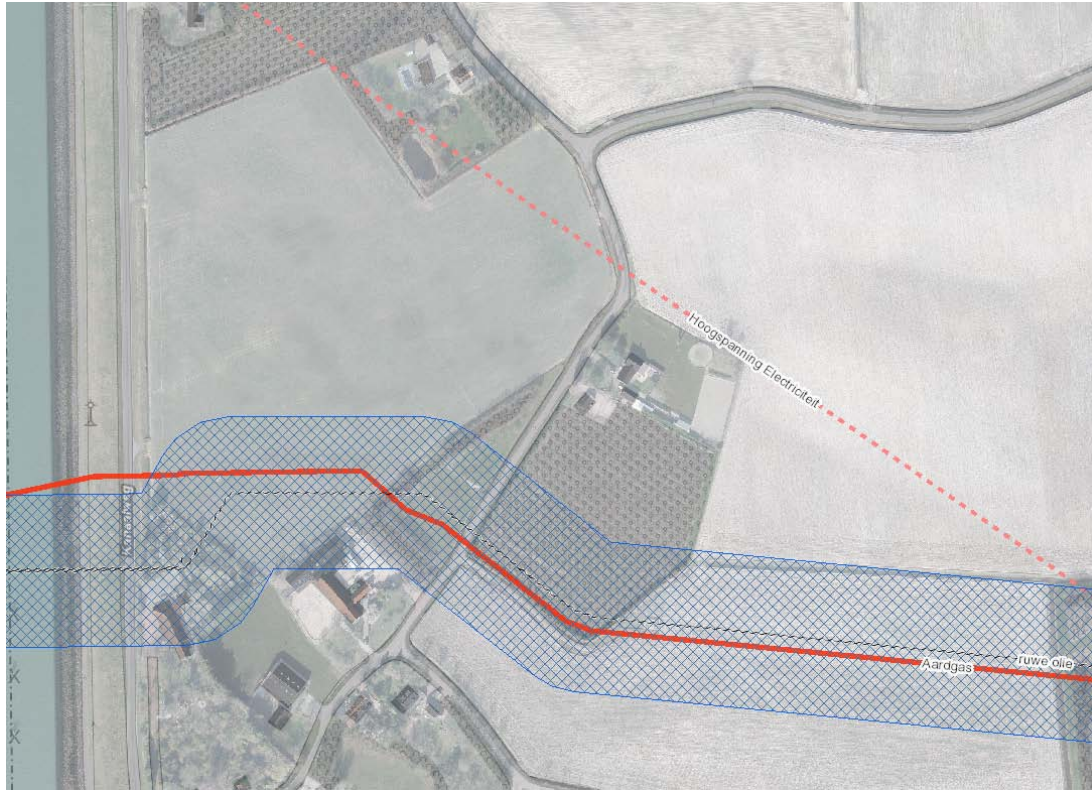


**Nieuwe landgoederen en buitenplaatsen - beleid Provincie Zeeland**

Uitgangspunt voor een nieuw landgoed of buitenplaats vormt de door de particuliere sector betaalde aaneengesloten natuur- en of landschapsontwikkeling (bijv. aanleg van bos). Subsidie voor de realisatie van een landgoed of buitenplaats is niet mogelijk. Om aanleg, onderhoud en beheer te kunnen financieren mag bebouwing worden gerealiseerd. Toegestane functies voor het gebruik van deze bebouwing zijn wonen, verblijfsrecreatie en zorg. In de directe nabijheid van de stedelijke centra Middelburg, Vlissingen, Goes en Terneuzen is ook een kantoorfunctie denkbaar. De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

- De maximale omvang van bebouwing bedraagt 4500 m<sup>3</sup> bij een oppervlakte van 5 ha. Als een qua oppervlak groter of kleiner landgoed wordt gerealiseerd neemt de maximale omvang van de bebouwing verhoudingsgewijs toe of af;
- De minimale oppervlakte van een landgoed of buitenplaats bedraagt 1,5 ha (het maximale bouwvolume bedraagt dan 1350 m<sup>3</sup>). Om in aanmerking te komen voor de fiscale voordelen die een landgoed of buitenplaats biedt moet voldaan worden aan aanvullende voorwaarden die op basis van de Natuurschoonwet worden gesteld;
- Op een landgoed of buitenplaats kunnen meerdere gebouwen worden gerealiseerd. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 3% van de totale oppervlakte;
- Een landgoed of buitenplaats is openbaar toegankelijk. Maximaal 20% van de totale oppervlakte mag aan de openbaarheid worden onttrokken;
- De te realiseren landschapswaarden worden planologisch en privaatrechtelijk vastgelegd.

# BELEMMERINGEN



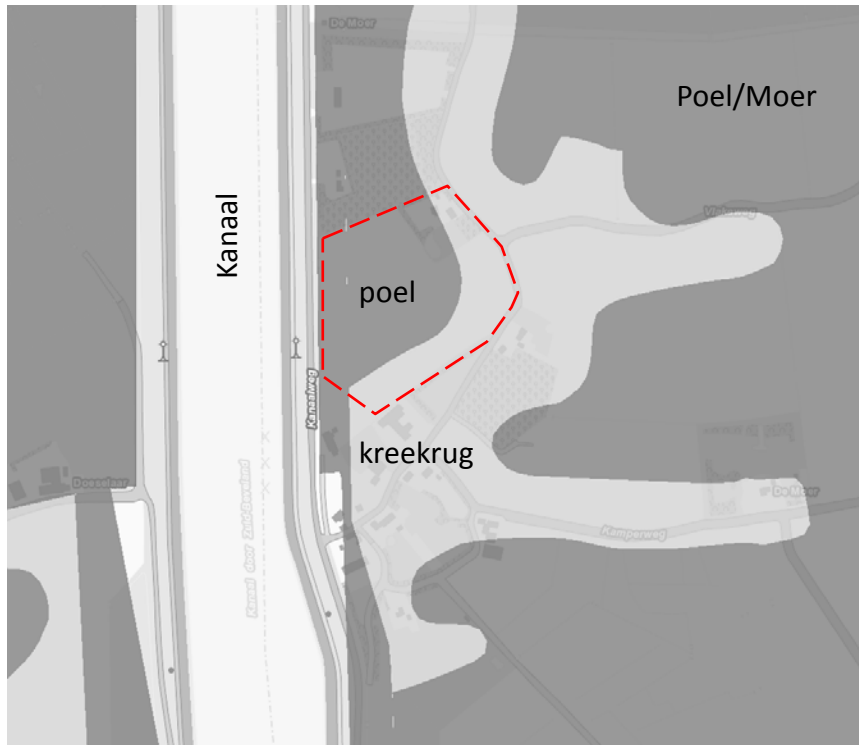
*industriële kabels en leidingen- Geoweb Provincie Zeeland*



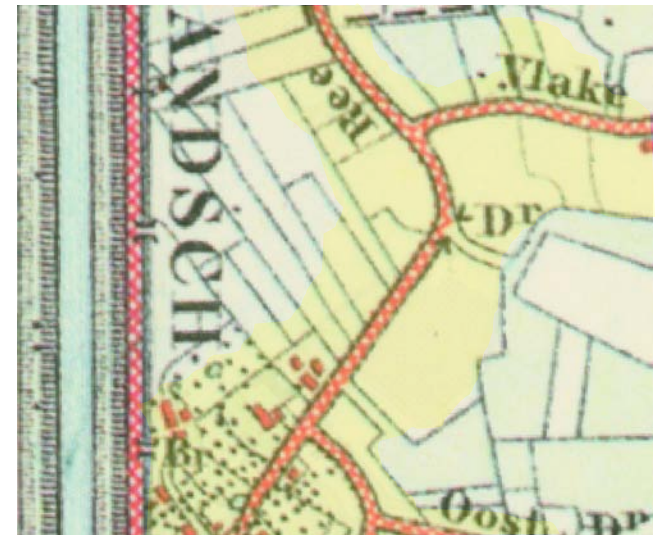
*risicokaart Provincie Zeeland*



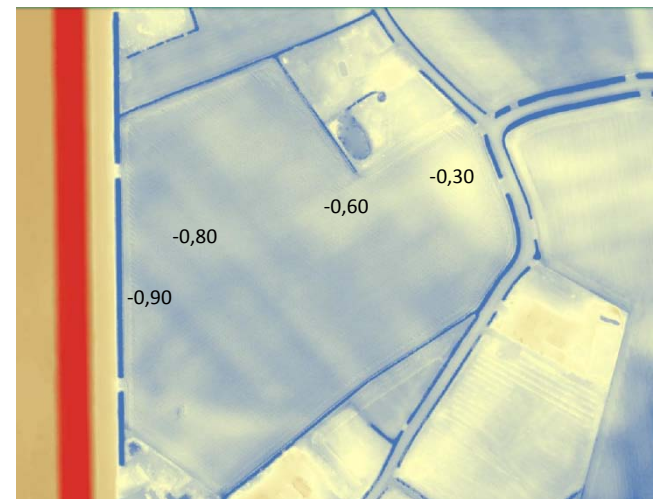
# LANDSCHAPPELIJKE HOOFDSTRUCTUUR



landschapsopbouw



Kaart 1910



AHN-hoogtekaart

# LANDSCHAPPELIJKE HOOFDSTRUCTUUR

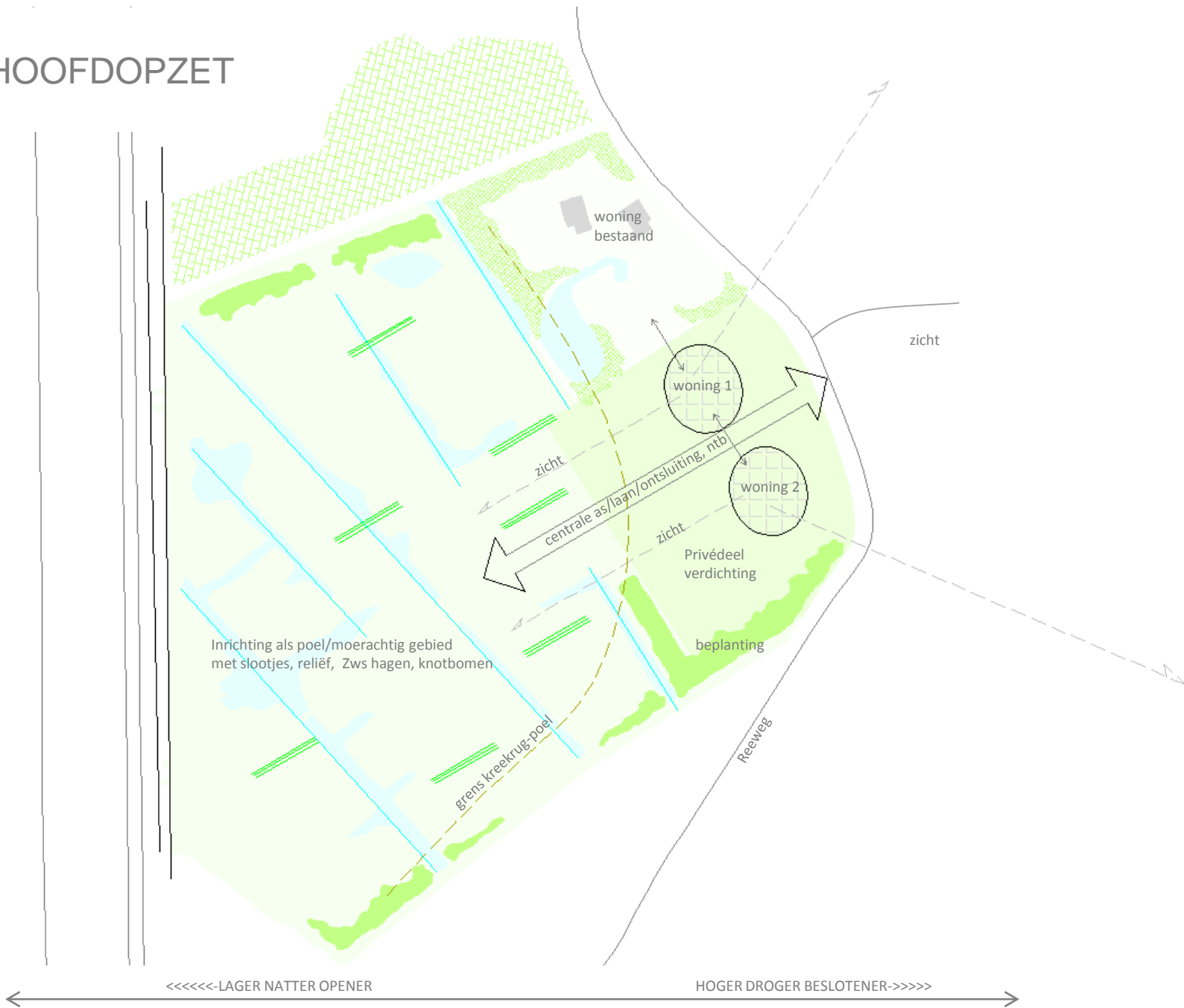


*kreekruggebied*



*poelgebied*

# HOOFDOPZET



# PLAN

Voor de hoofdropzet van Landgoed Vlakte is de landschappelijke onderlegger als basis gebruikt. Deze bestaat uit een hoger gelegen kreekrug waar de Reeweg met aanliggende bebouwing en Vlakte op ligt en de gronden die zich ten westen en oosten hiervan uitstrekken. Deze hebben van origine een laag en nat karakter (Moer). Deze tweedeling is in het plangebied terug te zien in de inrichting.

Het westelijk gebied houdt een open karakter door de weilanden die ook (deels) als paardenweide gebruikt kunnen worden. De originele verkavelingstructuren komen terug in het plangebied als sloten, laagtes, poeltjes: een 'Moerachtig' gebied. Kleinschalige beplantingselementen als Zeeuwse (meidoorn)hagen, knobomen en bosjes geven een zekere mate van intimiteit en beschutting zonder het uitzicht en het open karakter te verliezen.

De kreekrug wordt verdicht met bebouwing en beplanting. Beplanting bestaat uit streekeigen bomen en struiken die de bebouwing inpassen en inbedden in het totaal. Laanbeplantingen benadrukken het landgoedkarakter en slaan verbindingen tussen de diverse onderdelen. Geschoren hagen geven indeling en bieden met de overige beplantingen privacy. Zichtlijnen naar het achterland/Kanaaldijk en richting Yerseke Moer zijn vrijgehouden van dichte beplantingen zodat zicht ontstaat op de omgeving.

In principe worden de beide landhuizen los van elkaar geplaatst, maar als t.z.t. blijkt dat dit wenselijk is, kunnen deze ook eventueel geschakeld gebouwd worden.

Door het openbreken van de beplanting ontstaat een relatie met de bestaande woning die met het aanbrengen van water/beplantingsstructuren versterkt kan worden waardoor een eenheid ontstaat tussen de 2 nieuwe en het bestaande landhuis waarmee een (kleinschalig) landgoederenzone ontstaat.

De inrichting van dit privé-deel is nog nader te bepalen, aangezien het wensen en eisenprogramma van de opdrachtgever nog niet helemaal helder is. Te zijner tijd dient dit onderdeel, in samenhang met het openbare deel, nader uitgewerkt te worden. Daarbij dient in het bijzonder aandacht besteed te worden aan de overgang privé-openbaar, de lanen en hagenstructuur, de definitieve ontsluiting, zichtlijnen en inpassing van bebouwingselementen (gebouwen en paardenfaciliteiten). De exacte achtergrens privé-openbaar zal op basis hiervan vastgelegd worden, rekening houdend met de eis van maximaal 20% privé.



## LEGENDA

1. Toegang landgoed koppelen aan Reeweg via bestaande dam of nieuwe dam
2. Toegangslaan geflankeerd met laanbomen (positie afhankelijk van woningen)
3. Zone voor woningen: open karakter ivm zicht op Moer/Yerseke
4. Landgoedwoning 1
5. Landgoedwoning 2
6. Gedeelte achter woning 2 inrichten met faciliteiten voor paarden (stal, tredmolen, paardenbak ed.)
7. Dichte beplanting (ca 10m breed); landschappelijke inpassing paardenfaciliteiten en windbreking
8. Begrenzing privé/openbaar deel
9. Beheerstrook langs sloot
10. Halfverhard wandelpad (schelpen oid) aansluiten op dammen langs Kanaalweg
11. Toegangshekwerk/Klaphek, aansluiting wandelpad
12. Trap/opgang Kanaaldijk
13. Open weidegebied, laagste gedeelte doorsneden met historische sloten/greppelstructuur en kleine beplantingselementen
14. Meidoorn/Zeeuwse haagstruvelen in langgerekte vormen
15. Verspreide (knot)bomen mn langs kavelgrenzen
16. Vermatting door verbreding slotenpatroon/drinkputten; te gebruiken als paardenweiden
17. Beplantingselementen/bosjes langs rand perceel
18. Toegang naar bestaande woning met bijgebouwen
19. Afschermd groensingel bestaand
20. Zichtbaar maken bestaande water/drinkput
21. Bestaande groensingel doorbreken ivm relatie bestaande woning.
22. Mogelijkheid tot parkeren, ca 4 plaatsen op (gestabiliseerd) gras, ingepast met knobomen en Zeeuwse hagen, aansluiting op wandelpad

# OPENBAARHEID



# REFERENTIEBEELDEN MOERGEBIED



# REFERENTIEBEELDEN KREEKRUGGEBIED - PRIVÉ



BIJLAGE:

## INRICHTINGSVOORSTEL

schaal 1:500

separate tekening A0



