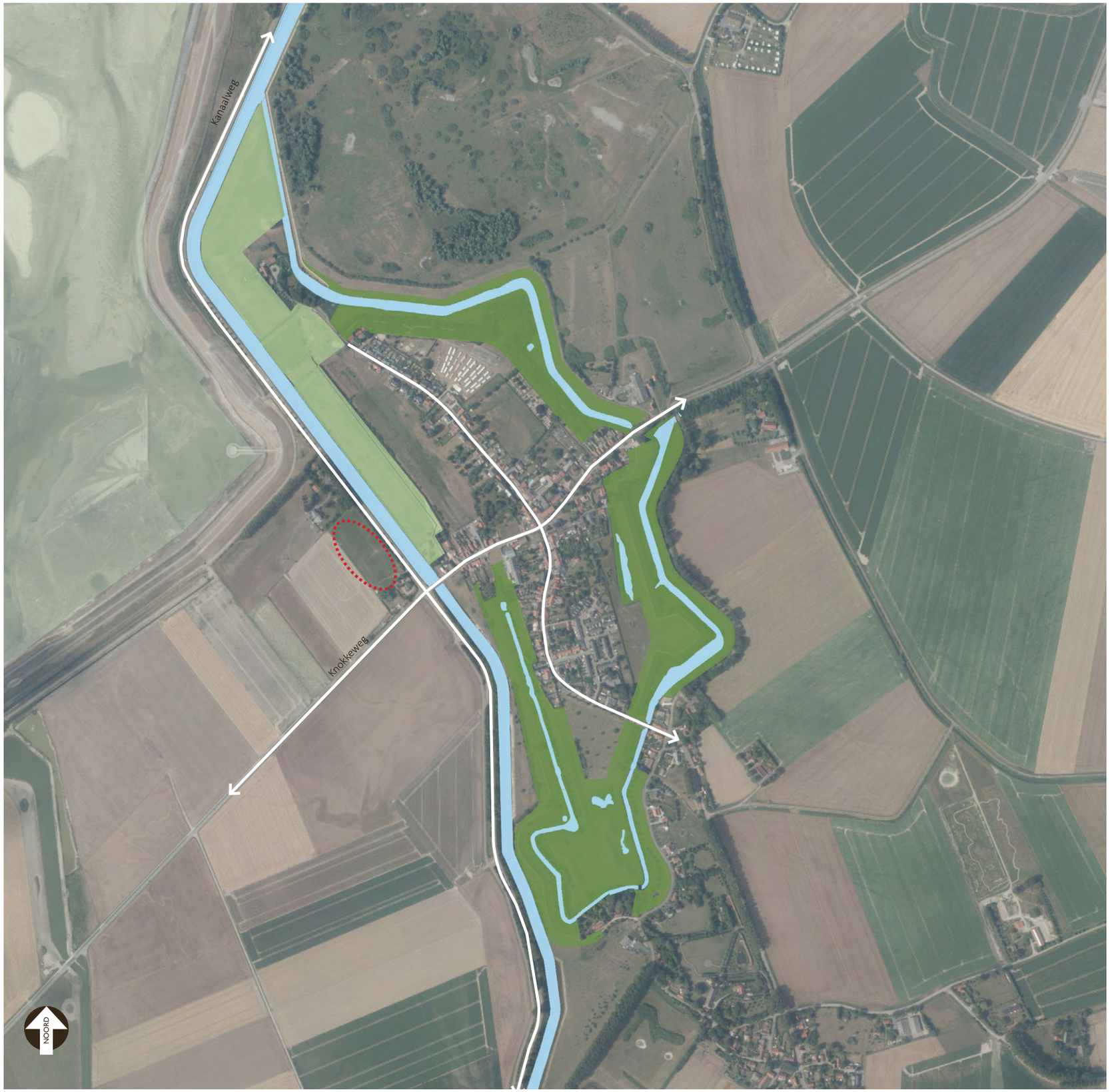


Luchtfoto met aanduiding belangrijke landschappelijke structuurelementen (luchtfoto www.scheldestromen.nl/interactieve-kaarten).

Landschappelijke inpassingsschets locatie Kanaalweg Retranchement

Project:	Cassandria Vastgoed B.V. Ringdijk 158 2983 GM Ridderkerk
Datum:	1 februari 2023
Projectnummer:	333

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis, nabij de kruising van de Kanaalweg en de Knokkeweg, net buiten Retranchement. De kern Retranchement heeft een historisch karakter door o.a. de aanwezige wallen, aangelegd als onderdeel van de Staats-Spaanse Linies tijdens de Tachtigjarige oorlog. De omwalling geeft de kern een groen karakter en dit is ook duidelijk waarneembaar vanaf de Kanaalweg.

De Kanaalweg is één van de toegangswegen van het noordelijk gelegen Cadzand en wordt begeleid door het uitwateringskanaal. Het uitwateringskanaal en de Kanaalweg vormen samen een duidelijk herkenbare lijn doorheen het landschap en vormen een fysieke scheiding tussen de kern Retranchement en de locatie. Desondanks is de ruimtelijke relatie sterk en wordt het groene kader van Retranchement als inspiratie gebruikt voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

Ten noordwesten van de locatie is het Zwin gelegen, een beschermd natuurgebied dat bestaat uit een duinregel met daarachter zilte slikken en schorren. Dit natuurgebied is niet waarneembaar vanaf de locatie door de aanwezige dijk. Direct naast de locatie zien we recreatieterrein De Winne, op dit terrein zijn momenteel een bedrijfswoning en twee recreatiewoningen aanwezig. In de toekomst kan dit een vakantiepark worden met 21 recreatiewoningen, 15 kampeerpeerstaanplaatsen, een centrumgebouw en een bedrijfswoning. Aan de zuidzijde van de locatie zijn twee woningen gelegen. Ten westen van de locatie zien we een open agrarisch gebied.

Topografische kaart met aanduiding locatie (topografische kaart www.pdok.nl).

Sfeerbeelden omgeving locatie.

Sfeerbeelden locatie.

Landschappelijke inpassingsschets met suggestie nieuwe bebouwing (schaal 1:1000).

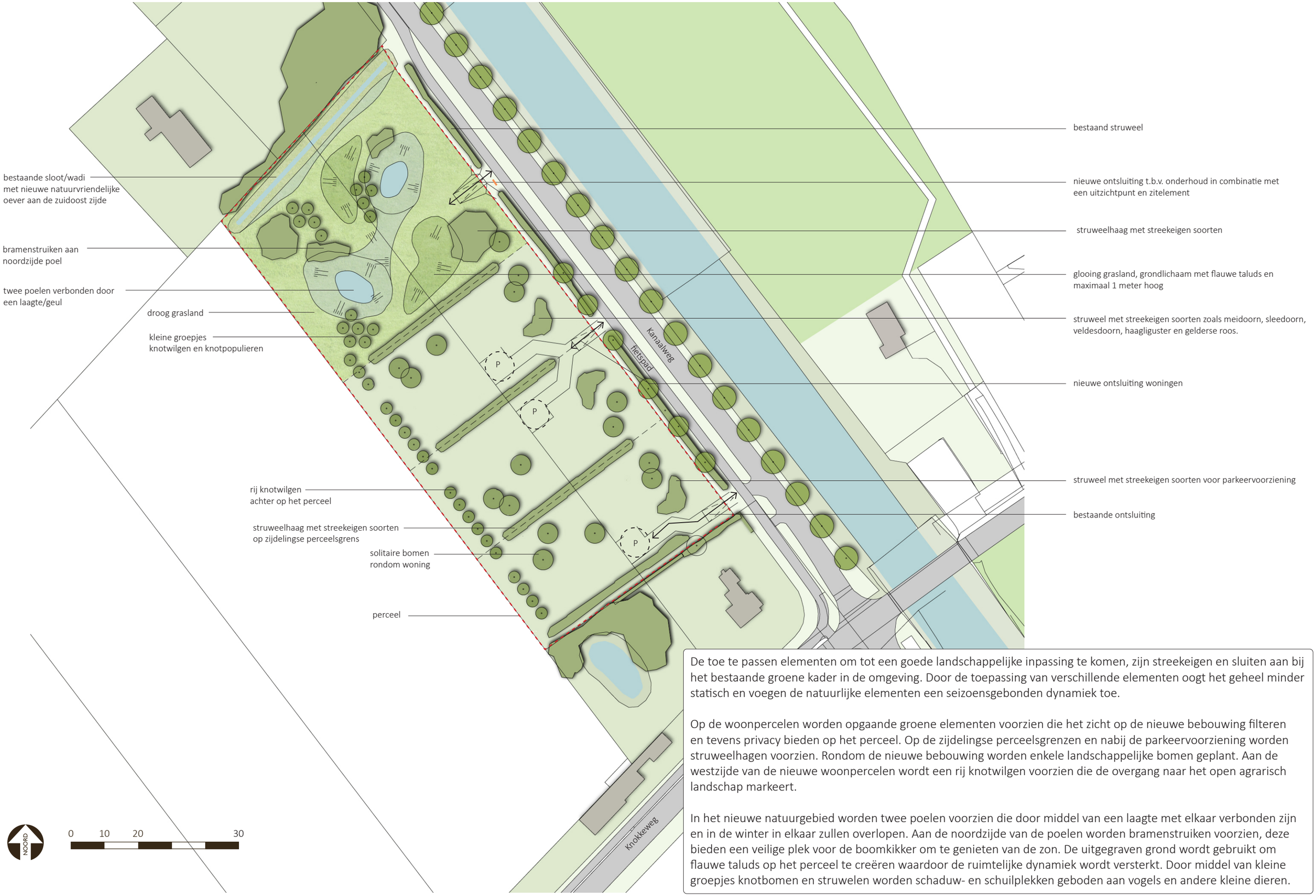
De locatie is 1,15 hectare groot en wordt opgedeeld in twee delen. Op het zuidelijke deel worden drie woonkavels voorzien en het overige deel van de locatie wordt ingevuld als nieuwe natuur met enkele poelen en knotbomen.

De nieuwe invulling van het perceel zal het karakter van de locatie wijzigen. De drie nieuwe bouwpercelen aan de zuidzijde van het perceel sluiten aan bij de bestaande bebouwing nabij de kruising van de Kanaalweg en de Knokkeweg. De nieuwe kavels krijgen een groen karakter met streekeigen elementen zoals weergegeven in de landschappelijke inpassingsschets. De groene elementen zorgen voor een landschappelijke inbedding van de nieuwe bebouwing in de omgeving.

Het perceel is lager gelegen dan de Kanaalweg en door de aanwezige begroeiing langs het fietspad is het perceel beperkt waarneembaar. De woningen krijgen een beperkte bouwhoogte, één bouwlaag met kap. De waarneming van de woningen vanuit de omgeving zal beperkt zijn door de lagere ligging ten opzichte van de Kanaalweg en het opgaand groen als onderdeel van het landschappelijke inpassingsschets.

Aan de noordzijde wordt een natuurlijke omgeving voorzien die een positieve bijdrage levert aan het omliggende landschap. Door de toevoeging van streekeigen elementen zoals poelen en opgaand groen wordt een verblijfsplek gecreëerd voor o.a. vogels en amfibieën. Een duidelijke verbetering ten opzichte van het huidige intensief beheerde grasland. Ook zal de belevingswaarde voor de passant vergroot worden doordat er meer landschappelijke elementen aanwezig zijn, die echter het open karakter en de relatie met het achterliggende landschap niet zullen beperken. Ter plaatse van de nieuwe inrit, ten behoeve van het onderhoud, wordt het bestaande struweel onderbroken waardoor er een fraai zicht op deze natuurlijke omgeving ontstaat. Dit zichtpunt wordt voorzien van een zitelement zodat de passant volop van het uitzicht kan genieten. Dit inrit tot het terrein wordt gemarkeerd door een houten hekwerk.

Ondanks de toevoeging van drie woningen op de locatie, nabij de bestaande bebouwing, wordt door de voorgeschreven landschappelijke ingrepen een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt ten opzichte van de huidige situatie.



De toe te passen elementen om tot een goede landschappelijke inpassing te komen, zijn streekeigen en sluiten aan bij het bestaande groene kader in de omgeving. Door de toepassing van verschillende elementen oogt het geheel minder statisch en voegen de natuurlijke elementen een seizoensgebonden dynamiek toe.

Op de woonpercelen worden opgaande groene elementen voorzien die het zicht op de nieuwe bebouwing filteren en tevens privacy bieden op het perceel. Op de zijdelingse perceelsgrenzen en nabij de parkeervoorziening worden struweelhagen voorzien. Rondom de nieuwe bebouwing worden enkele landschappelijke bomen geplant. Aan de westzijde van de nieuwe woonpercelen wordt een rij knotwilgen voorzien die de overgang naar het open agrarisch landschap markeert.

In het nieuwe natuurgebied worden twee poelen voorzien die door middel van een laagte met elkaar verbonden zijn en in de winter in elkaar zullen overlopen. Aan de noordzijde van de poelen worden bramenstruiken voorzien, deze bieden een veilige plek voor de boomkikker om te genieten van de zon. De uitgegraven grond wordt gebruikt om flauwe taluds op het perceel te creëren waardoor de ruimtelijke dynamiek wordt versterkt. Door middel van kleine groepjes knotbomen en struwelen worden schaduw- en schuilplekken geboden aan vogels en andere kleine dieren.

Landschappelijke inpassingsschets (schaal 1:1000).