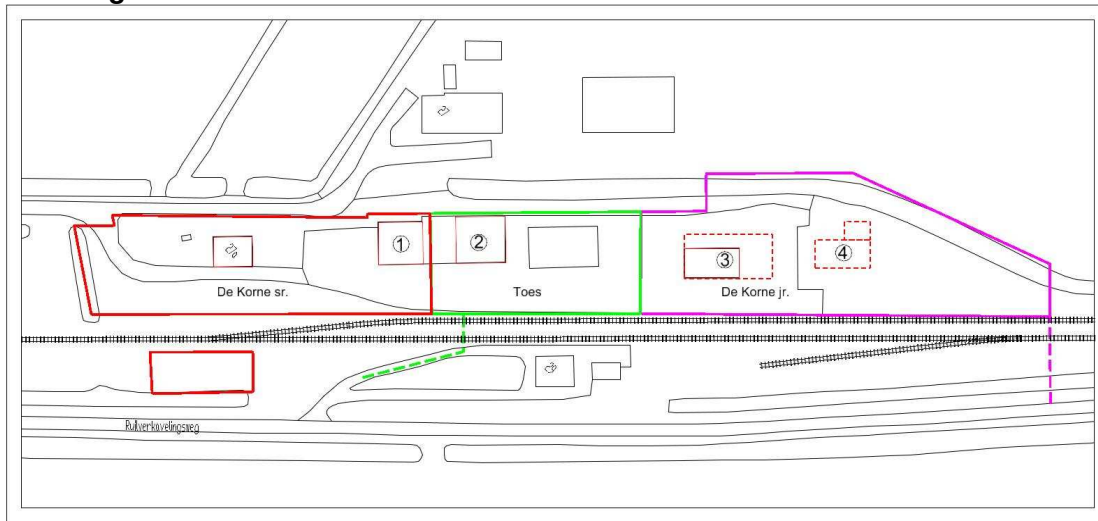


RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN HERONTWIKKELING SPOORWEGEMPLACEMENT 'S-GRAVENPOLDER

Versie: 3 september 2013

Inleiding

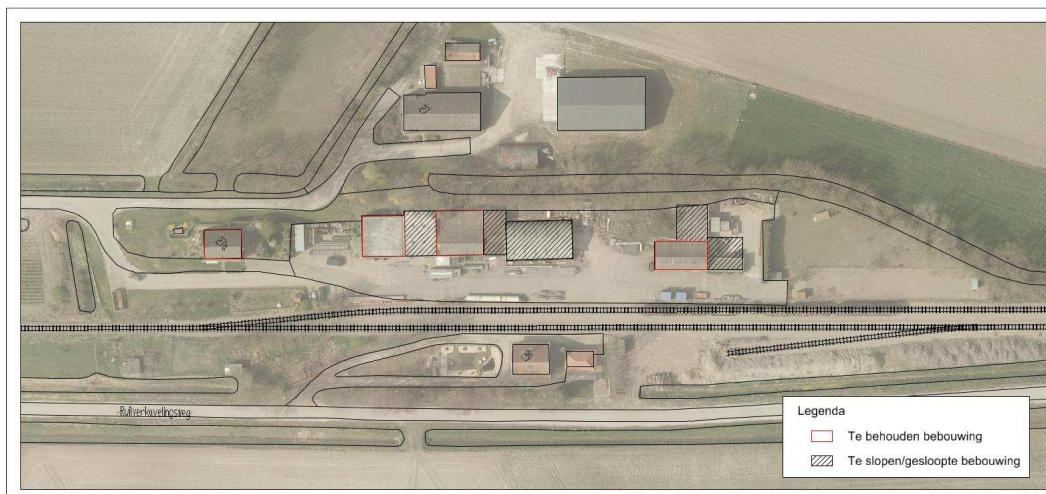


Spoorwegemplacement 's-Gravenpolder met toekomstige perceelsindeling (noordzijde spoor)

Voor het voormalige spoorwegemplacement in 's-Gravenpolder wordt een herontwikkeling voorgestaan. De beoogde ontwikkeling omvat globaal:

- De Korne sr.: bedrijfsactiviteiten worden beëindigd, omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning, opknappen schuur (1) t.b.v. hobbymatig gebruik;
- Toes: plaatsing van twee treinwagons t.b.v. B&B, daarmee samenhangend bieden van kampeermogelijkheden, opknappen aardappelloods (2) t.b.v. ontbijtzaal, exploitatie van een koffie-/theetuin;
- De Korne jr.: opknappen bestaande schuur (bedrijfsmatig gebruik), mogelijkheid om deze schuur op termijn te vervangen door een grotere loods (3), nieuwbouw bedrijfswoning (4);
- De aanwezige nissehut en enkele aangebouwde schuurdelen zijn c.q. worden gesloopt.

Doel van de herontwikkeling is het maken van een (ruimtelijke en functionele) kwaliteitsslag. In deze notitie zijn randvoorwaarden opgenomen die bij de verdere planvorming in acht dienen te worden genomen.



Overzicht te behouden/te slopen/gesloopte bebouwing (noordzijde spoor)

Randvoorwaarden renovatie/(vervangende) nieuwbouw bebouwing

1. Hobbyschuur De Korne sr.



- De karakteristiek van de schuur (hoofdvorm, gevelindeling, materiaalsoorten) dient gehandhaafd te blijven.
- De huidige gevels dienen te worden gerenoveerd. Dit omvat ondermeer het vervangen van het witte metselwerk door nieuw metselwerk in dezelfde steensoort als de overige geveldelen (rode baksteen).
- De asbesthoudende golfplaten dienen, wanneer zij aan vervanging toe zijn, te worden vervangen door nieuwe golfplaten in een antraciete kleur.

2. Ontbijtzaal Toes (voormalige aardappelloods)



- De oorspronkelijke karakteristiek van de voormalige aardappelloods dient gerespecteerd te worden. Dit houdt in dat de oude hoofdvorm wordt hersteld en dat (waar nodig) gevels worden gerenoveerd c.q. gereconstrueerd.
- Eventuele daglichtopeningen dienen gerealiseerd te worden binnen de bestaande gevelopeningen.
- Eventuele nieuwe gevelperforaties dienen te passen binnen de karakteristiek van de voormalige aardappelloods.
- De asbesthoudende golfplaten dienen vervangen te worden door nieuwe golfplaten in een antraciete kleur.

3. Bedrijfsloods De Korne jr.

Variant renovatie



- De karakteristiek van de schuur (hoofdform, gevelindeling, materiaalsoorten) dient gehandhaafd te blijven.
- De gevels dienen (waar nodig) te worden gerenoveerd.
- De asbesthoudende golfplaten dienen, wanneer deze aan vervanging toe zijn, te worden vervangen door nieuwe golfplaten in een antraciete kleur.

Variant vervangende nieuwbouw



Referentiebeeld vervangende nieuwbouw bedrijfsloods De Korne jr.

Massa en vorm

- De hoofdmassa bestaat uit één bouwlaag met een kap (zadeldak).
- De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter en de totale hoogte maximaal 10 meter.
- De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 45°.

Stijlkenmerken

- Eigentijdse vertaling van een stalen agrarische landbouwloods.

Kleuren en materialen

- Het dak dient te worden afgedekt met stalen golfplaten in een antraciete kleur.
- De gevels dienen te worden uitgevoerd in stalen potdekselprofielen in de kleur zwart.
- Het hoofdgebouw en de gevelopeningen dienen te worden geaccentueerd met stalen hoekprofielen in een witte kleur.

4. Nieuwbouw bedrijfswoning De Korne jr.



Referentiebeeld bedrijfswoning De Korne jr.

Massa en vorm

- De hoofdmassa bestaat uit één bouwplaat met kap (zadeldak).
- De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter en totale hoogte maximaal 10 meter.
- De dakhelling bedraagt minimaal 45° en maximaal 55°.
- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.
- Bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. De architectuur ervan dient een afgeleide te zijn van de hoofdmassa.

Stijlkenmerken

- Jaren dertig (stations)architectuur.

Kleuren en materialen

- Het dak dient te worden afgedekt met blauwgesmoorde dakpannen in een klassiek formaat.
- Het buitenmetselwerk dient te worden uitgevoerd met gebakken stenen in de kleur rood/bruin.
- De goten en overstekken worden ingevoerd in een klassiek formaat.
- Het gebruik van kunststof materialen voor bijvoorbeeld overstekken, goten en kozijnen is toegestaan, mits uitgevoerd in een klassiek formaat.

Randvoorwaarden inrichting buitenruimte

Voor het gewenste beeld, qua groenaanplant en materiaalgebruik, wordt verwezen wordt naar de aparte bijlage “Landschappelijke inpassing” (2 bladen op A3-formaat). Hierna wordt een en ander nader toegelicht.

Algemeen (voor meerdere percelen)

- Aan de noordzijde van de percelen (op de grens met het agrarische bedrijf Polderweg 27) is een groenstrook aanwezig. Deze dient in stand te blijven.¹
- De buitenruimte direct aan de noordzijde van het spoor, tussen de schuren en de spoorlijn, dient ruimtelijk ervaren te worden als één geheel. Passend bij een emplacement dient deze ruimte verhard te worden en is deze visueel *niet* afgescheiden van het spoor. Er wordt in deze tussenruimte één materiaalsoort toegepast, te weten kinderkoppen. Rondom de ontbijtzaal (2) en bedrijfsloods (3) mag een klinkerverharding worden toegepast (bij voorkeur gebakken klinkers).
- Erfafscheidingen die in de tussenruimte worden geplaatst om percelen van elkaar te scheiden dienen transparant te zijn. Dit om zo min mogelijk inbreuk te doen op de ruimtelijke samenhang van het spoorwegemplacement. De erfafscheidingen in de tussenruimte dienen te bestaan uit een open hekwerk (gaas) of een andere transparante afscheiding, bijvoorbeeld een trekdraadgeleiding passend in het spoorwegthema. De hoogte van het hekwerk dient nader te worden bepaald. Het is in het beeld van het spoorwegemplacement *niet* passend om het hekwerk met groen (hedera of een andere klimplant) te laten begroeien of een groene afscheiding naast het hekwerk aan te planten. Wel is het toegestaan om door middel van verplaatsbare elementen, zoals bijvoorbeeld houten kisten (met of zonder lage beplanting), aansluitend bij het authentieke gebruik van een losweg en waar nodig om beschutting te creëren, de afschermdende werking tussen percelen onderling te versterken. De hoogte van deze verplaatsbare elementen mag niet hoger zijn dan 1,00-1,20 meter.

Perceel De Korne sr.

- De haag die aan de noordzijde van het woonhuis staat dient te worden voortgezet tot aan de schuur.
- De aanwezige bomen, die aan de westzijde van de woning staan, dienen behouden te blijven.

Perceel Toes

- De ontbijtzaal en kampeervelden dienen landschappelijk te worden ingepast door middel van een Zeeuwse haag². De beëindiging van de hagen wordt uitgelijnd met de koppen van de treinwagons (deze blijven vanaf het spoor in het zicht).
- Indien in het terrein hoogteverschillen worden aangebracht ten behoeve van de toegankelijkheid van de treinwagons (B&B-voorziening) dient dit op logische wijze ingebed te worden in de omgeving (het spoorwegemplacement). Een voorstel hiervoor dient onderdeel uit te maken van het inrichtingsvoorstel voor de totale locatie.
- In verband met de veiligheid dient tussen de B&B-voorziening en het spoor een lage, transparante afscheiding te worden geplaatst. Passend in het spoorwegthema kan dit in de vorm van een trekdraadgeleiding.

Perceel De Korne jr.

- De groenstrook aan de noordzijde van het perceel dient in stand te blijven.

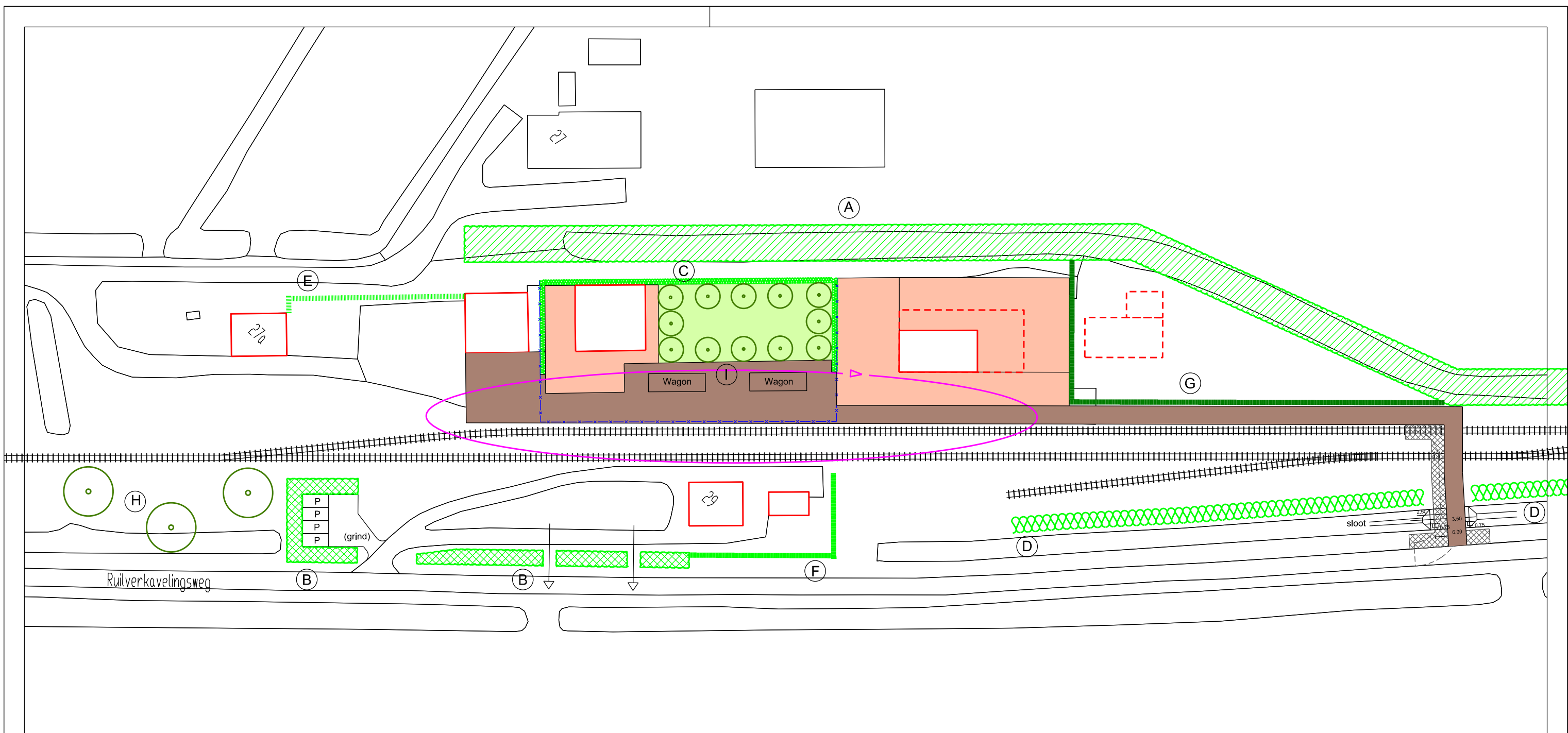
¹ Dit is in het kader van het herontwikkelingsplan overigens niet (volledig) te regelen. Een groot deel van deze groenstrook ligt niet op de gronden van de initiatiefnemers.

² De Zeeuwse haag is een vrij uitgegroeide (losse) haag en bestaat uit een menging van verschillende heestersoorten. In verband met de aanplant van meidoorns en het risico van bacterievuur moeten de Zeeuwse hagen meerdere keren per jaar worden gecontroleerd. In geval van aantasting door bacterievuur moet zo spoedig mogelijk een ziektebestrijding plaatsvinden.

- Indien rondom de privétuin van de woning een afscherming wordt aangebracht dient deze te bestaan uit een haag van een streekeigen soort (bijvoorbeeld veldesdoorn of liguster). Schuttingen zijn niet toegestaan.

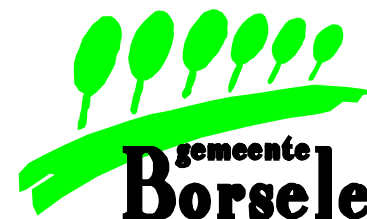
Percelen zuidzijde spoor

- Het is vanuit landschappelijk oogpunt gewenst om op de overgang met de Ruilverkavelingsweg groene erfafscheidingen/een groenstrook aan te brengen c.q. om te vormen. Hetzij door de aanplant van een streekeigen haag (liguster) of Zeeuwse haag, hetzij door het omvormen van bestaand groen naar een singelbeplanting. Om doorzichten naar het landschap te behouden, zijn, zoals indicatief aangegeven op tekening, een tweetal onderbrekingen in de singelbeplanting toegestaan. Een onderbreking mag, om recht te doen aan de landschappelijk inpassing, niet meer dan 3 meter bedragen. Nabij de parkeergelegenheid van de SGB is de ruimte te beperkt voor het aanbrengen van groen.
- De ten behoeve van de Bed en Breakfast nieuw te realiseren parkeergelegenheid dient door middel van een singelbeplanting te worden afgeschermd.
- Ter versterking van het groene karakter dienen in de paardenweitjes enkele solitaire bomen (in een streekeigen soort) te worden aangeplant.



Legenda

	Te behouden bebouwing		Aan te brengen geschoren hagen, optioneel (G)
	Beoogde bebouwing		Aan te brengen solitaire bomen (H)
	In stand te houden bosplantsoen (A)		Aan te brengen hoogstamfruitbomen (I)
	Beplanting omvormen naar singelbeplanting (B)		Transparante erfafscheidingen (langs spoor trekdraadgeleiding)
	Aan te brengen zeeuwse hagen (C)		Verharding, kinderkoppen
	Aan te brengen zeeuwse hagen op gemeentegrond (D)		Verharding, klinkers (bij voorkeur gebakken klinkers)
	In stand te houden geschoren hagen (E)		Grasfundering (doornikse steen of grasbetonstenen)
	Aan te brengen geschoren hagen, verplicht (F)		Groene ruimte, met eventuele blusvijver
			Ruimtelijke eenheid emplacement



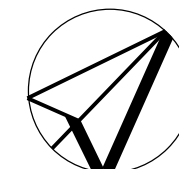
Sector Maatschappelijke ontwikkeling
Afdeling Woonomgeving
Stenevate 10
4451 KB Heinkenszand
tel: 0113 - 238383
fax: 0113 - 561385
E-mail: info@Borsele.nl

Dorpskern: 's-Gravenpolder
Betreft: Station emplacement

Onderdeel: Landschappelijke inpassing

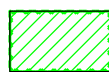
Blad: 1 in 2 bladen

Bijbehorende tekening(en)

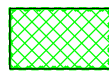


Wijziging	Laatste		
Datum	030913		
Paraaf	CQW		
Opname	d.d.		
Getekend	JM	d.d.	171011
Schaal	1:750	Formaat	A3
Gezien			
Archief nr.			
Bestek nr.			
Tekening nr.			

TOELICHTING GROENELEMENTEN:



In stand te houden bosplantsoen (A)
dragerstructuur voor landschappelijke inpassing



Beplanting omvormen naar
singelbeplanting (B)
combinatie van heesters en bomen,
duurzame en gevarieerde soortenkeuze,
maximaal 2 doorzichten van 2.00 tot 3.00 meter breedte
(plaats op tekening indicatief)

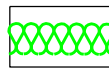
sortiment heesters:
Acer campestre - veldesdoorn
Cornus sanguinea - kornoelje
Corylus avellana - hazelaar
Frangula alnus - vuilboom
Ligustrum vulgare - liguster

sortiment bomen:
Acer pseudoplatanus - gewone esdoorn
Quercus robur - zomereik
Tilia cordata - winterlinde



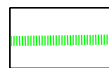
Aan te brengen zeeuwse hagen (C)
uitlijnen op kopeinden wagons,
geen onderbrekingen

sortiment:
Acer campestre - veldesdoorn
Cornus sanguinea - kornoelje
Crataegus monogyna - meidoorn
Ligustrum vulgare - liguster
Prunus spinosa - sleedoorn
Rosa canina - hondsroos

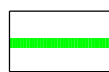


Aan te brengen zeeuwse hagen
op gemeentegrond (D)
aanplant door gemeente

sortiment:
Acer campestre - veldesdoorn
Cornus sanguinea - kornoelje
Crataegus monogyna - meidoorn
Ligustrum vulgare - liguster
Prunus spinosa - sleedoorn
Rosa canina - hondsroos

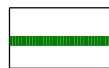


In stand te houden geschoren hagen (E)
coniferen.
Ingeval van vervanging streekeigen soort toepassen,
zoals Ligustrum vulgare - liguster

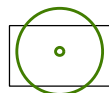


Aan te brengen geschoren hagen,
verplicht (F)
recht verloop en
uitlijnen met singelbeplanting

sortiment:
Ligustrum vulgare - liguster



Aan te brengen geschoren hagen,
optioneel (G)
alleen aan te planten als erfafscheiding gewenst is.
Streekeigen soort, zoals Ligustrum ovalifolium - liguster

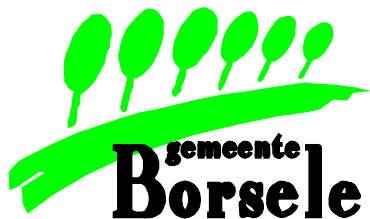


Aan te brengen solitaire bomen (H)
opgaande bomen in weide (3 st),
duurzame en gevarieerde soortenkeuze

sortiment:
Acer pseudoplatanus - gewone esdoorn
Fagus sylvatica - beuk
Juglans regia - notenboom
Populus tremula - ratelpopulier
Quercus robur - zomereik
Tilia cordata - winterlinde
Tilia europaea 'Pallida' - hollandse linde



Aan te brengen hoogstamfruitbomen (I)
oude fruitrassen,
geometrisch plantverband in combinatie met blusvijver of
natuurlijk plantverband indien geen blusvijver



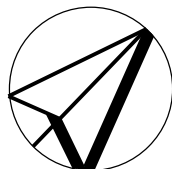
Sector Maatschappelijke ontwikkeling
Afdeling Woonomgeving
Stenevate 10
4451 KB Heinkenszand
tel: 0113 - 238383
fax: 0113 - 561385
E-mail: info@Borsele.nl

Dorpskern: 's-Gravenpolder
Betreft: Station emplacement

Onderdeel: Landschappelijke inpassing

Blad: 2 in 2 bladen

Bijbehorende tekening(en)



Wijziging	Laatste		
Datum	030913		
Paraaf	CQW		
Opname	d.d		
Getekend	JM	d.d	171011
Schaal	1:750	Formaat	A3
Gezien			
Archief nr.			
Bestek nr.			
Tekening nr.			