

Landschappelijke inpassing Bijsterweg 16a Wolphaartsdijk

Opdrachtgever

MJ de Jong Techniek

Status

Concept 3

Datum

december 2021



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Opbouw rapportage	5
2. SITUATIESCHETS	7
2.1 Context	7
2.2 Huidige situatie plangebied	9
2.3 Beoogde situatie plangebied	9
3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	11
3.1 Planbeschrijving	11
3.2 Haag	11
3.3 Beheer en onderhoud	12



Figuur 1: Ligging plangebied

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

MJ de Jong Techniek is gevestigd op het perceel Bijsterweg 16a te Wolphaartsdijk. Een deel van de gronden behorende bij het bedrijf is bij de herziening van het bestemmingsplan in 2010 niet correct bestemd. In plaats van een bedrijfsmatige bestemming is hier een agrarische bestemming op gelegd. Deze strook grond is voor de bedrijfsvoering essentieel en dient alsnog de juiste bedrijfsmatige bestemming te krijgen. Daarnaast wordt een deel van de bij het bedrijf behorende gronden ten noorden van de bedrijfsbebouwing nu niet bedrijfsmatig gebruikt, terwijl daar wel een bedrijfsmatige bestemming op rust. MJ de Jong Techniek wenst deze gronden in gebruik te nemen voor buitenopslag.

De gemeente Goes heeft laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan deze wens en de aanpassing van het bestemmingsplan. De gemeente verbindt hieraan een aantal voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat het perceel aan de noord- en oostzijde landschappelijk wordt ingepast.

In deze rapportage wordt aangegeven op welke wijze het perceel landschappelijk zal worden ingepast. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij landschappelijke karakteristieken en rekening gehouden met de gewenste activiteiten op het terrein.

1.2 Opbouw rapportage

De rapportage is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze rapportage beschreven. In het 2e hoofdstuk wordt de situatie in haar context beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de landschappelijke inpassing.



Figuur 2: Landschappelijke context

2. Situatieschets

2.1 Context

Het bedrijf van MJ de Jong Techniek bevindt zich in het kleinschalige polderlandschap rond Wolphaartsdijk en Oud Sabbinge. Het voormalige eiland Wolphaartsdijk heeft een karakteristieke structuur waarin afleesbaar is hoe het eiland werd uitgebreid met nieuwe stukjes polder, de zogenaamde aanwassen. De open ruimtes in de polders dragen bij aan deze leesbaarheid van het landschap. De dijken zijn voorzien van bomen, waardoor het karakteristieke dijkpatroon geaccentueerd wordt.

Ter plaatse van het bedrijf van MJ de Jong Techniek kruist de onbeplante Bijsterweg één van de beplante dijken, de Langedijk – Kortedijk. Het bedrijf bevindt zich – samen met een aantal woningen – in de noordoostelijke hoek van de kruising. In de zuidwestelijke hoek van de kruising bevindt zich camping De Haas, direct grenzend aan de kern Oud-Sabbinge. De dijk is zo'n 2 meter hoger dan de omliggende polder. Zowel noordelijk (Langedijk) als zuidelijk (Kortedijk) van de locatie ligt de rijbaan op de kruin van de dijk, zodat vanaf enige afstand zicht is op de bedrijfslocatie. Echter, ter plaatse van de kruising ligt de rijbaan op polderniveau, aan de westzijde van de dijk. Hierdoor is er van dichtbij slechts beperkt zicht op de bedrijfslocatie. Vanuit de tuinen van de naastgelegen woningen is er zicht op de Langedijk. In figuur 2 is de landschappelijke context op schematische wijze weergegeven.



Figuur 3: foto's van de locatie genomen vanuit het westen (1), noorden (2), oosten (3) en zuiden (4)



Figuur 4: Luchtfoto van de locatie

2.2 Huidige situatie plangebied

De bedrijfslocatie van MJ de Jong Techniek bevindt zich in de noordoostelijke hoek van de kruising Bijsterweg – Langedijk, als beëindiging van een bebouwingscluster in het polderlandschap. Het bedrijfsperceel – zoals met de rode lijn op de figuren weergegeven – heeft een oppervlakte van circa 3.000 m². Zoals te zien op de luchtfoto, bevindt zich een schuur op het perceel, iets terugliggend ten opzichte van de naastgelegen woonbebouwing. Het terrein aan de oostzijde van de schuur wordt met name gebruikt voor buitenopslag en parkeren. De gronden noordelijk van de schuur worden hoofdzakelijk agrarisch gebruikt. Direct aan de westzijde van het perceel bevindt zich een sloot onderlangs de langedijk.

2.3 Beoogde situatie plangebied

MJ de Jong Techniek is voornemens de gronden aan de noordzijde van de schuur, voor zover liggend in de bestemming Bedrijf, te benutten voor buitenopslag. Deze buitenopslag zal achter de schuur plaatsvinden, zodat deze vanaf de Bijsterweg nagenoeg niet zichtbaar is. Daarnaast zal het perceel voor buitenopslag aan de noord- en oostzijde landschappelijk worden ingepast. In het volgende hoofdstuk wordt dit nader toegelicht.



Figuur 5: Landschappelijke inpassing, met aanduiding doorsneden

3. Landschappelijke inpassing

3.1 Planbeschrijving

Om de activiteiten op de noordzijde van het terrein van MJ de Jong Techniek wat minder nadrukkelijk in de omgeving aanwezig te laten zijn, dient en zal het perceel landschappelijk worden ingepast. Daarbij wordt gezocht naar een manier van inpassen die geen afbreuk doet aan de openheid van het landschap én die het zicht vanuit de naastgelegen tuinen op de Langedijk niet teveel belemmert. Er wordt dan ook een vorm van inpassing voorgesteld die enerzijds hoog genoeg is om de buitenopslag (grotendeels) aan het oog te onttrekken en anderzijds laag genoeg om het zicht op de dijk in stand te houden.

De landschappelijke inpassing van het terrein van MJ de Jong Techniek beperkt zich tot de noord- en oostzijde. Vanaf deze zijden is het perceel vanaf enige afstand zichtbaar. Aan de zuid- en westzijde is landschappelijke inpassing niet zinvol; aan de zuidzijde neemt de bestaande bedrijfsbebouwing het zicht weg, aan de westzijde zorgt de dijk al voor landschappelijke inpassing. Bovendien bevindt zich aan de westzijde van het perceel een sloot onderlangs de Langedijk, welke vanaf het perceel onderhouden moet kunnen worden.

De landschappelijke inpassing bestaat uit een haag van een inheemse soort aan de noord- en oostzijde. De inpassingsmaatregelen zijn weergegeven in figuren 5 en 6 en worden onderstaand nader toegelicht.

3.2 Haag

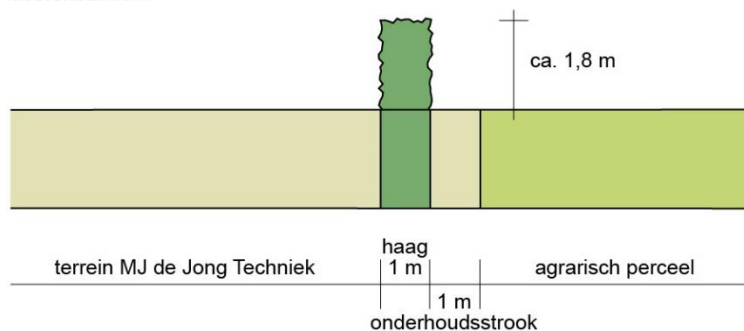
Aan de noord- en oostzijde van de beoogde buitenopslag wordt een haag voorgesteld. De haag begint aan de noordwesthoek tegen de schouwstrook van de sloot aan en vormt vervolgens een haak rond de beoogde buitenopslag. De haag krijgt een breedte van circa 1 meter en zal uitgroeien tot een hoogte van circa 1,8 meter.

Voor de aanplant van de haag wordt inheemse, streekeigen beplanting toegepast. De dichte beplanting zorgt voor een aantrekkelijke biotoop voor onder andere vogels. Hiertoe is een keuze gemaakt uit de assortimentslijst 'Boeren planten bomen' van de Stichting Landschapsbeheer Zeeland, namelijk:

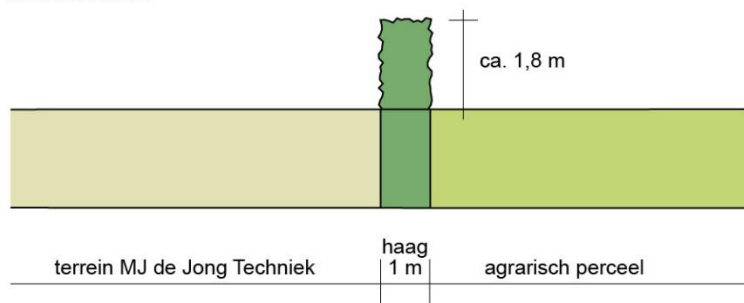
- Ligustrum vulgare (gewone liguster);

De haag wordt aangeplant in driehoeksverband met een afstand tussen de rijen én een onderlinge afstand van 50 cm.

doorsnede A-A'



doorsnede B-B'



Figuur 6: Principedoorsnede A-A'

3.3 Beheer en onderhoud

Haag

Voor het verkrijgen en behouden van een gesloten beeld, wordt de haag tweemaal per jaar gesnoeid, eenmaal in het voorjaar (mei) en eenmaal aan het einde van de zomer (september).



Rothuizen Architecten en Adviseurs

Kleverskerkseweg 49
4338 PB Middelburg
Postbus 29
4330 AA Middelburg
0118 – 65 37 37

Ceresstraat 15e
4811 CA Breda
Postbus 2128
4800 CC Breda
076 – 53 17 444

rdh@rothuizen.eu
www.rothuizen.eu