

Landschappelijk Inpassingsplan
Ruimte voor Ruimte
Noordstraat 3, Walsoorden

Inleiding en beleidskader

Aan de Noordstraat 3 te Walsoorden is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. De karakteristieke voormalige bedrijfswoning is eerder in gebruik geweest als lagere school. Het perceel is gelegen nabij het Natura2000 gebied 'Westerschelde en Saeftinghe'.

Het bedrijf is verkocht en de nieuwe eigenaren zijn voornemens om alle overbodige bedrijfsbebouwing te slopen en de agrarische bestemming zal komen te vervallen. De karakteristieke woning zal worden gerenoveerd. Met gebruik making van de provinciale ruimte voor ruimte regeling, wordt ter compensatie binnen het thans geldende agrarische bouwvlak één ruimte voor ruimte woning gebouwd.

In de beleidsregels 'nieuwe woningbouwverzoeken' van de gemeente Hulst zijn nadere toepassingsvoorwaarden vastgelegd voor deze Ruimte voor Ruimte regeling. Op basis van lid 6.4 van deze beleidsregels dient een landschappelijk inpassingsplan te worden opgesteld voor zowel de sanerings-, als de toepassingslocatie. Bij voorliggend initiatief is dat op één en hetzelfde erf.

Voorliggend document vormt het toekomstige inrichtingsplan voor de locatie Noordstraat 3 te Walsoorden.

Landschappelijke analyse

Het perceel is gelegen in wat men de 'Kop van Hontenisse' noemt. Het is het noordelijk gelegen deel van de gemeente Hulst, tegen de Westerschelde aan. Het gebied bestaat uit polders met her en der verspreid bebouwing. Het gebied is relatief dunbevolkt.

Het perceel is gelegen in de Noordhofpolder. Deze en omliggende polders zijn rond 1200 ontstaan op initiatief van de cisterciënzer abdij van Ter Duinen (Vlaanderen, Veurne) en maken deel uit van één van de oudste poldergebieden van Zeeland. De Noordhofpolder is circa 223 ha groot. De polder wordt begrensd door de Kalverdijk, de Oostdijk, de Drogendijk (de naam verwijst naar het drogen van meekrap) en de Noorddijksedijk. In de polder ligt het buurtschap Noordstraat. Het poldergedeelte ten noorden daarvan werd het Groot Lammersvelde genoemd, het deel ten zuiden daarvan Klein-Lammersvelde.

Noordelijk van het buurtschap Noordstraat ligt het perceel Noordstraat 3. Ten noorden van de Noordhofpolder vindt een grootschalige gebiedsontwikkeling plaats, ter compensatie van het wegvallen van de veerdienst 'Kruiningen – Perkpolder'. Op het voormalige veerplein en in de Perkpolder worden woningen gebouwd. Op het voormalige veerpleinen komen enkele voorzieningen en de Perkpolder wordt ingericht met een golfterrein.

De Noordhofpolder wordt vrijwel volledig agrarisch gebruikt. Met uitzondering van de erven zijn er geen landschappelijke, of natuurlijke elementen aanwezig. De omliggende dijken zijn voorzien van dijkbeplanting en ook een aantal erven zijn vaak deels landschappelijk ingepast. Er is sprake van streekeigen beplanting bestaande uit hoofdzakelijk eiken, populieren en knotwilgen. Ten opzichte van de meer zuidelijk gelegen polders is het aandeel populier relatief laag. De ligging nabij de Westerschelde en de gevoeligheid van de populier op leeftijd voor harde wind kan een verklaring zijn.

Het erf Noordstraat 3 wordt door middel van een bomenrij van de openbare weg gescheiden. Daarnaast is er aan de zuidzijde van het erf een bomenrij met deels onder begroeiing.

Ontwerp



Toelichting

Aan de voor- en zuidzijde van het bestaande erf wordt de bestaande landschappelijke inpassing zo veel als mogelijk behouden. De sloop van de bedrijfsbebouwing zorgt voor een open zicht naar het achterliggende landschap ontstaat. De kavels worden omgeven door knotwilgen, welke de kavelgrens aangeven. Deze knotwilgen zijn veel voorkomend in de omgeving van het plangebied.

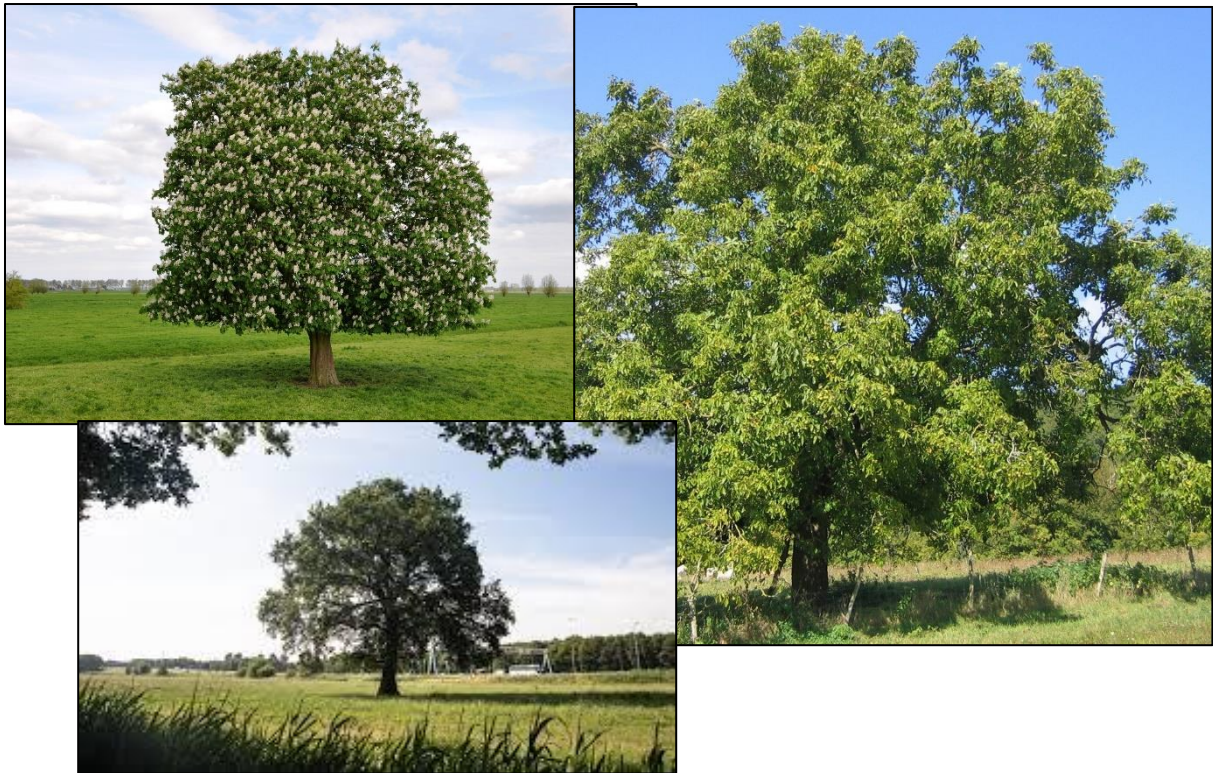
Tussen de kavels wordt een knip- en scheerhaag geplant, die voor een groene afscheiding zorgt. Op de nieuwe kavel worden enkele solitaire landschapsbomen geplant. Om beschutting tegen de wind te krijgen kunnen er aan de kavelgrens, of elders op het perceel nog knip- en scheerhagen worden geplant.

Aan de achterzijde van het perceel ligt een stuk land waarvan de exacte inrichting nog niet bekend is. De huidige eigenaar heeft hier wel ideeën over om dit in te richten als een weiland voor hobbydieren. De eigenaar wil hiervoor in overleg met bijvoorbeeld Landschapsbeheer Zeeland een inrichtingsplan uitwerken. Doel is om een landschappelijk aantrekkelijk perceel te krijgen met streekeigen kenmerken. Omdat op dit moment de exacte eigendomsverdeling tussen de huidige woning en de toekomstige ruimte voor ruimte woning nog niet bekend is, is het nog niet mogelijk om hiervoor een landschappelijke inpassing te maken. Een eventuele toekomstige inrichting heeft alleen maar meerwaarde in landschappelijk opzicht.

Referentiebeelden



Knotwilgenrij



Solitaire landschapsboom



Knip- en scheerhaag