



GRINTWEG 43 YERSEKE

KWALITEITSVERBETERING

SLOOP GEBOUWEN-AFSTOTEN AGRARISCH BOUWVLAK-BOUW WONING

juni 2021

INHOUD

1. beelden huidige situatie
2. luchtfoto met initiatief
3. bestemmingsplan
4. voorstel kwaliteitsverbetering

bijlage:

I. inrichtingsplan schaal 1:500 (A3)

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

Buro Ruimte & Groen
Plein 19
4454 AS Borssele
tel. 0113-354074
jhs@ruimte-groen.nl
www.ruimte-groen.nl

Opdrachtgever: J.C.J. Hieftje, Grintweg 43, Yerseke

beelden huidige situatie

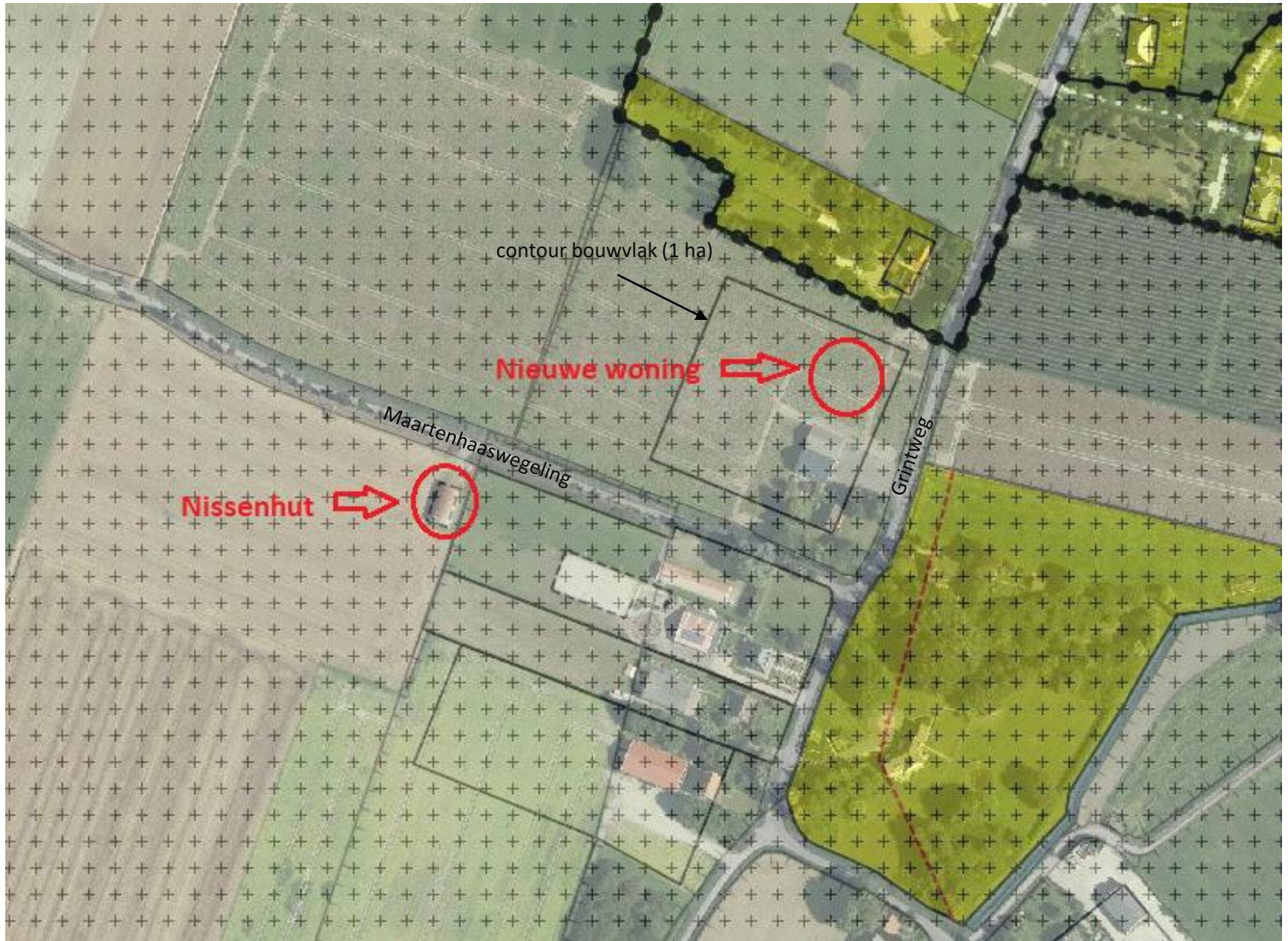




Overzicht te slopen bebouwing:

a)	Nissenhut Maartenhaaswegeling:	230 m2
b)	2 loodsen naast woning	420 m2
c)	<u>kleinere opstallen:</u>	20 m2
	TOTAAL:	670 m2 te slopen





situatie

De planlocatie is gelegen aan de Grintweg 43 te Yerseke en is eigendom van dhr. J.C.J. Hieftje. Het erf is landschappelijk gelegen in het buitengebied op een brede kreekrug ten zuiden van Yerseke. Langs de Grintweg bevindt zich verspreide bebouwing

bestaande uit burgerwoningen en agrarische bebouwing. De initiatiefnemer heeft in de huidige situatie een agrarisch bouwvlak van 1 ha met 2 damwand loodsen (totaal 420 m²) aan de Grintweg en een nissenhut (230 m²) aan de Maartenhaaswegeling nr 4.

Initiatiefnemer is voornemens een deel van de bestaande bebouwing te slopen en afstand te doen van het agrarisch bouwvlak. Daarnaast is de wens om een nieuwe woning te mogen bouwen te noorden van de huidige bebouwing. Het geheel moet een forse ruimtelijke kwaliteitsverbetering ondergaan.

Voor nieuwvestiging van een woning in het buitengebied stellen provincie en gemeente de volgende eisen:

A) In het kader van de *ruimte-voor-ruimte regeling* dient er minimaal 500m² bebouwing gesaneerd te worden.

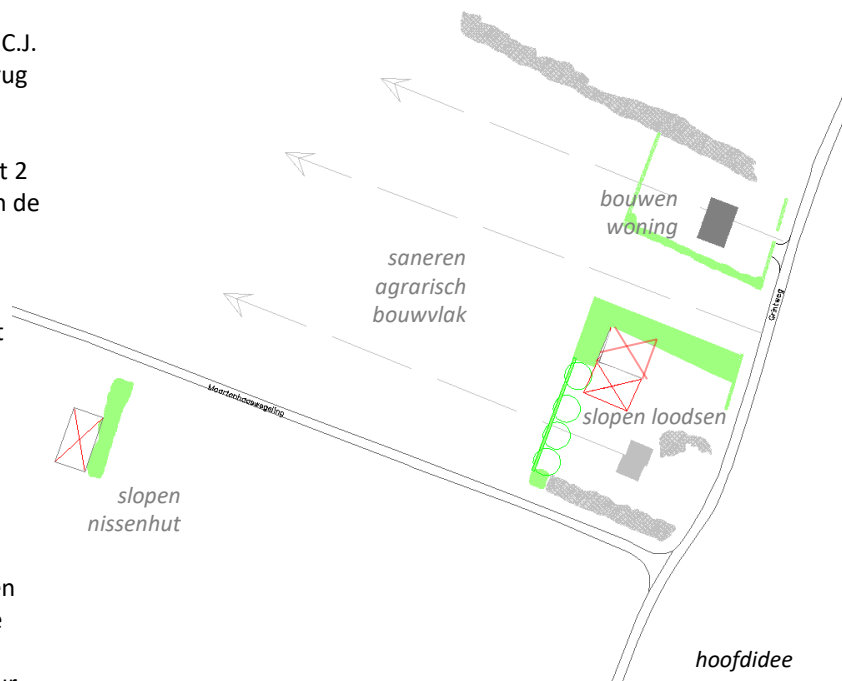
Het voornemen is om 2 loodsen van bij elkaar 420m², een nissenhut van 230 m² en enkele opstallen van totaal 20m² te slopen (totaal 670 m² te slopen) en afstand te doen van het agrarisch bouwvlak.

B) Daarnaast zal een *woning (planologisch) gesaneerd* moeten worden. De voorkeur van de gemeente Reimerswaal gaat uit naar een woning binnen de eigen gemeente. De initiatiefnemer is in het bezit van een woning in Yerseke (Langeville 61), die gesaneerd kan worden. Hiermee kan ook aan deze eis voldaan worden.

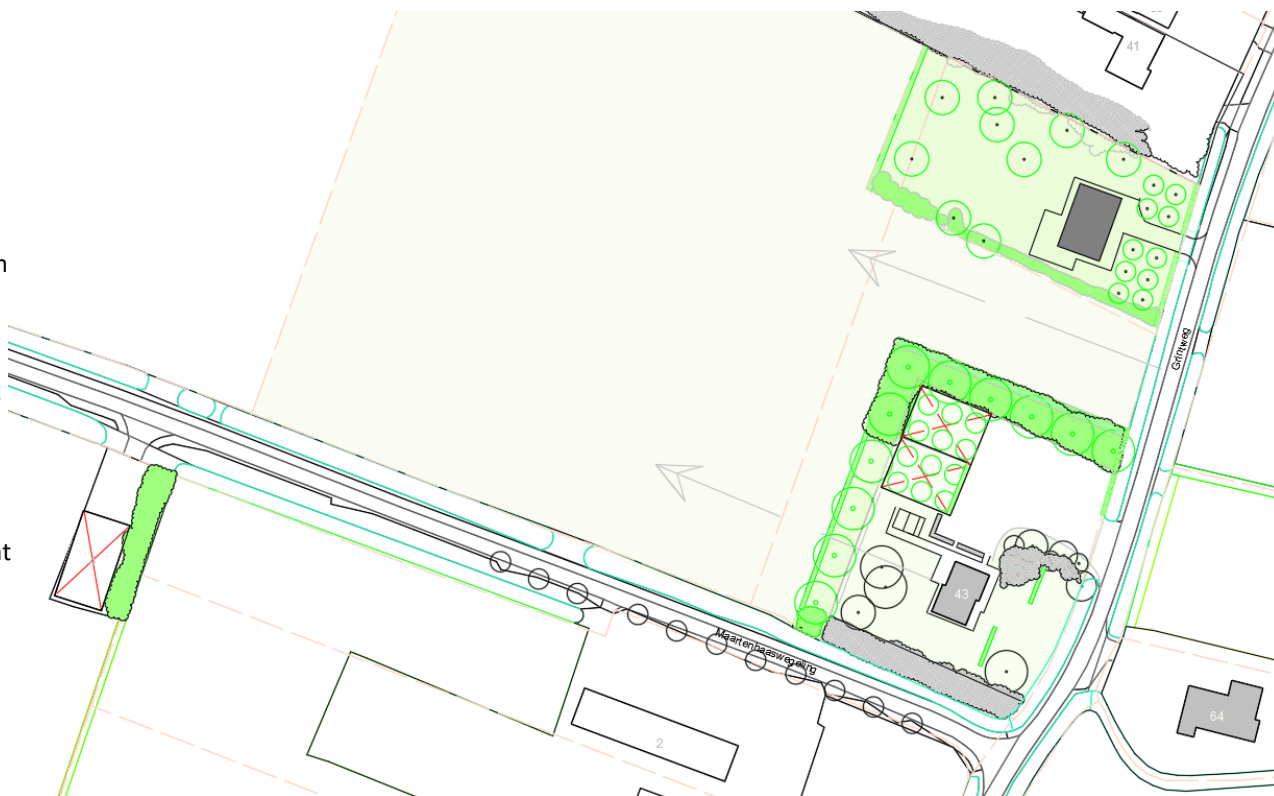
bedrijfsbebouwing

In de huidige situatie vormen de bestaande loodsen geen fraai geheel. De verouderde loodsen kennen geen enkele vorm van landschappelijke inpassing en staan daardoor 'open en bloot' in het landschap en zijn dominant in beeld. Over de volledige breedte van de loodsen is een asfaltverharding aangebracht tot aan de weg(sloot) wat het onaantrekkelijke beeld nog versterkt.

Voorgesteld wordt om de loodsen naast de woning te slopen en één nieuw bijgebouw van 100m² terug te bouwen waardoor het geheel compacter wordt en minder impact heeft op het landschap. Vanuit bedrijfsmatige oogpunt zijn deze loodsen niet meer nodig. De voorliggende asfaltverharding wordt overlaagd en krijgt de sfeer van een halfverharding.



De vrijkomende ruimte wordt benut voor het aanleggen van een hoogstamfruitboomgaard omzoomd met hagen. Hier kan evt. ook het bijgebouw van 100m² een plaats krijgen. Aan de noordzijde wordt een landschappelijke inpassingszone aangebracht, bestaande uit een 7-10m brede singelbeplanting. Deze wordt ook aan de westzijde doorgezet zodat een fraaie landschappelijke inpassing ontstaat met struik- en boomvormers. Op termijn zal de bebouwing dan ook nauwelijks meer zichtbaar zijn vanuit het landschap. De bestaande erfbeplanting blijft gehandhaafd en wordt versterkt door gerichte aanplant op een aantal plaatsen waar de beplanting dun is. Tevens worden gebiedsvreemde soorten (coniferen) vervangen door streekeigen beplantingen. Achter de bestaande woning wordt de groenstructuur doorgezet met een haag en bomenrij.



Aan de Maartenhaaswegeling staat een oude nissenhut. Het voornemen is om dit (landschapsverstorende) element te slopen. Op deze plaats wordt niet teruggebouwd. De grond kan weer in landbouwkundig gebruik worden genomen. Als afscheiding met het buurperceel en landschappelijke inpassing van de daarachter gelegen paardenbakken kan een Zeeuwse haag langs de perceelsgrens worden aangebracht.

nieuwe woning

Zoals uit bovenstaande blijkt wil de initiatiefnemer een aantal gebouwen slopen. Bovendien wil men afstand doen van het bestaande agrarische bouwvlak van 1ha. Daarnaast zal een bestaande woning in het dorp Yerseke (planologisch) worden gesaneerd. In ruil voor deze sanering wil men een woning (ca 150-200 m²) realiseren op een nieuw kavel (ca 2470m²) ten noorden van de bestaande (te saneren) bedrijfslocatie. De nieuwe kavel voegt zich in de reeks van bestaande lintbebouwing met open tussenruimten langs de Grintweg.

Door voor de nieuwe kavel een beperkte breedte te hanteren en direct aan te sluiten op de verdichting van Grintweg 41/39 blijft er in het bebouwingslint een opening zitten waardoor er zicht blijft vanaf de Grintweg op het achterliggende landschap.

Op deze wijze ontstaat een ruimtelijke kwaliteitsverbetering waarbij landschapsontsierende bebouwing wordt verwijderd en streekeigen beplantingen worden toegevoegd die de inpassing vormen voor bestaande en nieuwe bebouwing.

BIJLAGE:

I. Inrichtingsvoorstel
(A3, schaal 1:500)



Buro Ruimte & Groen
Plein 19
4454 AS Borssele
0113-354074
info@ruimte-groen.nl
www.ruimte-groen.nl