



Zandstraat 102 - Philippine

ruimtelijke visie inpassing ontwikkeling

april 2020

inhoud

locatie en initiatief	3
huidige situatie	4
historie	5
landschapsstructuur	6
visie	7
inrichtingsvoorstel	8-9
bebouwingsoverzicht	10
beplantingsindicatie	11
referentiebeelden	12-14

Bijlage: Inrichtingstekening A3



Plein 19
4454 AS Borssele
Tel 0113-4074
info@ruimte-groen.nl
www.ruimte-groen.nl



initiatief:

- alle huidige opstallen slopen
- bouw 2 compensatiewoningen
- + vervanging 1 bestaande woning
- = totale realisatie 3 woningen
- 3 kavels op totaal 1,5 ha



huidige situatie



1850



1915



1970

historie



landschapsstructuur



visie



LEGENDA

1. Bestaande dam gebruiken voor ontsluiting beide woningen, toegangshek;
2. De 2 nieuwe woningen (ca 1000 m3) zijn parallel langs de Zandstraat gepositioneerd (net als de andere woningen langs deze weg) en staat op ca dezelfde rooilijn als de buurwoningen. Bouwvlak per kavel 2000m2 (rode streeplijn);
3. Dichte, streekeigen beplantingen tussen percelen;
4. Vergezicht naar open polderlandschap vrijhouden van beplanting/geen verdichting;
5. Zeeuwse haag met enkele bomen als afscherming en privacy tussen percelen;
6. Hagen rondom intensiever tuindeel, exacte positie en hoogte ntd.;
7. Afschermende Zeeuwse hagen/dicht struweel rondom extensievere tuindelen geven privacy en spanningsopbouw. Doordat de grenzen niet over de hele lengte worden afgeplant blijft het open polderlandschap waarneembaar voor de nieuwe bewoners en passanten;
8. Open weide met enkele verspreide bomen;
9. Bestaande te handhaven hoogstamfruitbomen;
10. Nieuw aan te brengen, verspreidt staande hoogstamfruitbomen om bestaande (erf/boerderij)sfeer door te zetten;
11. Open zicht op polder vanaf Zandstraat vrijhouden van bebouwing en dicht groen;
12. Nieuwe (hoofd)woning (1250 m3), bouwvlak 2500 m2 (rode streeplijn). De positie van de woning is haaks op de Vergaertdijk. Deze positie geeft tevens een prachtig, vrij uitzicht over het polderlandschap;
13. Mogelijke locatie bijgebouw;
14. Mogelijke locatie voor zonnepanelen, ingegraven en onzichtbaar vanuit omgeving;
15. Leibomen (exacte positie ntb) tbv afscherming zicht buren;
16. Bestaande sloot wordt/is rechtgetrokken iom. agrariër, knotbomen als venster op open landschap;
17. Toegangslaantje met hek en bomen;
18. Nieuwe dam aanbrengen ter ontsluiting van kavel;

inrichtingsvoorstel

Bij de opstelling van het inrichtingsplan zijn de bestaande landschapsstructuren en zichtlijnen als uitgangspunt genomen. De zichtlijnen vanaf de Zandstraat op het open polderlandschap zijn namelijk erg verrassend en belangrijk om te handhaven. Vooral wanneer vanuit de verdichting van het stadje opeens een 1^e vergezicht naar het buitengebied mogelijk is. Daarom wordt de nieuwe bebouwing, net als de bestaande bebouwing, centraal op het kavel gesitueerd, zodat de twee zichtlijnen vrij blijven. De 2 nieuwe woningen, ontsloten vanaf de bestaande dam aan de Zandstraat, zijn net als de andere woningen langs deze weg, parallel gesitueerd in dezelfde rooilijn als de buurwoningen.

De nieuwe (hoofd)woning, ontsloten middels een nieuwe dam, wordt haaks op de Vergaertdijk voorgesteld. Door deze iets gedraaide ligging kan maximaal het polderlandschap worden beleefd. Ook de sloot geflankeerd door de kenmerkende knotbomen versterken deze landschappelijke beleving.

Om het vrije zicht op de polder zoveel mogelijk in stand te houden is het niet wenselijk om alle erfgrenzen geheel af te planten. Daarom wordt voorgesteld om Zeeuwse hagen (dicht, hoog struweel) alleen op de meest cruciale delen te plaatsen zodat er voldoende privacy en afscherming tussen de percelen ontstaat maar ook de weidsheid en ruimtelijkheid vanaf de kavels en vanuit de omgeving waarneembaar blijft.

Rondom de meest intensieve tuindelen bij de woningen worden daarnaast ook nog haakvormige hagen voorgesteld waardoor de privacy en afscherming gewaarborgd wordt.

Naast het handhaven van de 3 bestaande oude fruitbomen worden er verspreid over het perceel diverse nieuwe hoogstamfruitbomen toegevoegd (rekening houdend met de zichtlijnen). Hierdoor ontstaat een landschappelijke meerwaarde en wordt ook de erf,- en boerderijsfeer versterkt en vastgehouden.



toelichting inrichtingsvoorstel



bebouwingsoverzicht oud-nieuw



BEPLANTINGSINDICATIE ZANDSTRAAT PHILLIPPINE

code	sortiment	Ned naam
------	-----------	----------

BOMEN

laanbomen langs oprijlaantje

TC	Tilia cordata 'Greenspire'	kleinbladige linde
----	----------------------------	--------------------

leibomen bij woning

TI	Tilia cordata (leilindes)	kleinbladige linde
----	---------------------------	--------------------

landschappelijke bomen in weide/bosjes ntd.

AC	Acer campestre	veldesdoorn
JR	Juglans regia	okkernoot
PC	Pyrus calleryana 'Chanticleer'	sierpeer
PA	Prunus avium 'Landscape Bloom'	sierkers

hoogstamfruitbomen

HF	soorten ntd., evt oude rassen toepassen	
----	---	--

knotbomen langs slootoever

SA	Salix alba	schietwilg
----	------------	------------

ZEEUWSE HAAG STRUWEEL/VOGELBOSJES (III)

Acer campestre	veldesdoorn
Amelanchier lamarckii	krentenboompje
Crateagus monogyna	eenstijlige meidoorn
Ligustrum ovalifolium	gewone liguster
Prunus spinosa	sleedoorn
Viburnum opulus	Gelderse roos

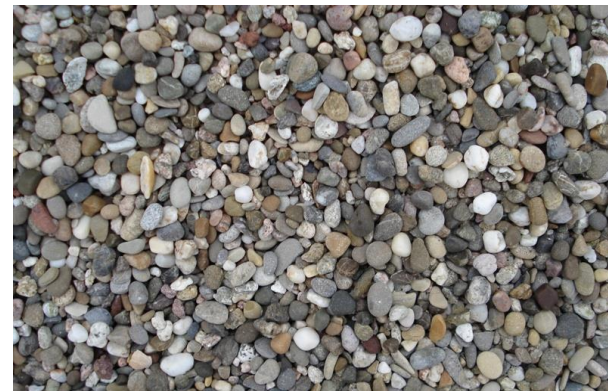
HAGEN rondom tuinen

Cb	Carpinus betulus	haagbeuk
of	Fagus sylvatica	gewone beuk

beplantingsindicatie



referentiebeelden



referentiebeelden



referentiebeelden

bijlage

Inrichtingsplan schaal 1:100 (A3)



BIJLAGEN

inrichtingsvoorstel Zandstraat 102 - Philippine

schaal 1:1000 maart 2020



LEGENDA

1. Bestaande dam gebruiken voor ontsluiting beide woningen, toegangshek;
2. De 2 nieuwe woningen (ca 1000 m³) zijn parallel langs de Zandstraat gepositioneerd (net als de andere woningen langs deze weg) en staat op ca dezelfde rooilijn als de buurwoningen. Bouwvlak per kavel 2000m² (rode streeplijn);
3. Dichte, streekeigen beplantingen tussen percelen;
4. Vergezicht naar open polderlandschap vrijhouden van beplanting/geen verdichting;
5. Zeeuwse haag met enkele bomen als afscherming en privacy tussen percelen;
6. Hagen rondom intensiever tuindeel, exacte positie en hoogte ntd.;
7. Afschermende Zeeuwse hagen/dicht struweel rondom extensievere tuindelen geven privacy en spanningsopbouw. Doordat de grenzen niet over de hele lengte worden afgeplant blijft het open polderlandschap waarneembaar voor de nieuwe bewoners en passanten;
8. Open weide met enkele verspreide bomen;
9. Bestaande te handhaven hoogstamfruitbomen;
10. Nieuw aan te brengen, verspreidt staande hoogstamfruitbomen om bestaande (erf/boerderij)sfeer door te zetten;
11. Open zicht op polder vanaf Zandstraat vrijhouden van bebouwing en dicht groen;
12. Nieuwe (hoofd)woning (1250 m³), bouwvlak 2500 m² (rode streeplijn). De positie van de woning is haaks op de Vergaertdijk. Deze positie geeft tevens een prachtig, vrij uitzicht over het polderlandschap;
13. Mogelijke locatie bijgebouw;
14. Mogelijke locatie voor zonnepanelen, ingegraven en onzichtbaar vanuit omgeving;
15. Leibomen (exacte positie ntb) tbv afscherming zicht bureu;
16. Bestaande sloot wordt/is rechtgetrokken iom. agrariër, knotbomen als venster op open landschap;
17. Toegangslaantje met hek en bomen;
18. Nieuwe dam aanbrengen ter ontsluiting van kavel;

