

Landschappelijke inpassing Koekoeksweg ong. Sint Maartensdijk

Opdrachtgever

Geert-Jan van Dijke

Status

Definitief

Datum

Januari 2025



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 Onderdelen landschappelijke inpassing.....	11
3.3 Beheer en onderhoud.....	12



Figuur 1: Ligging plangebied

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

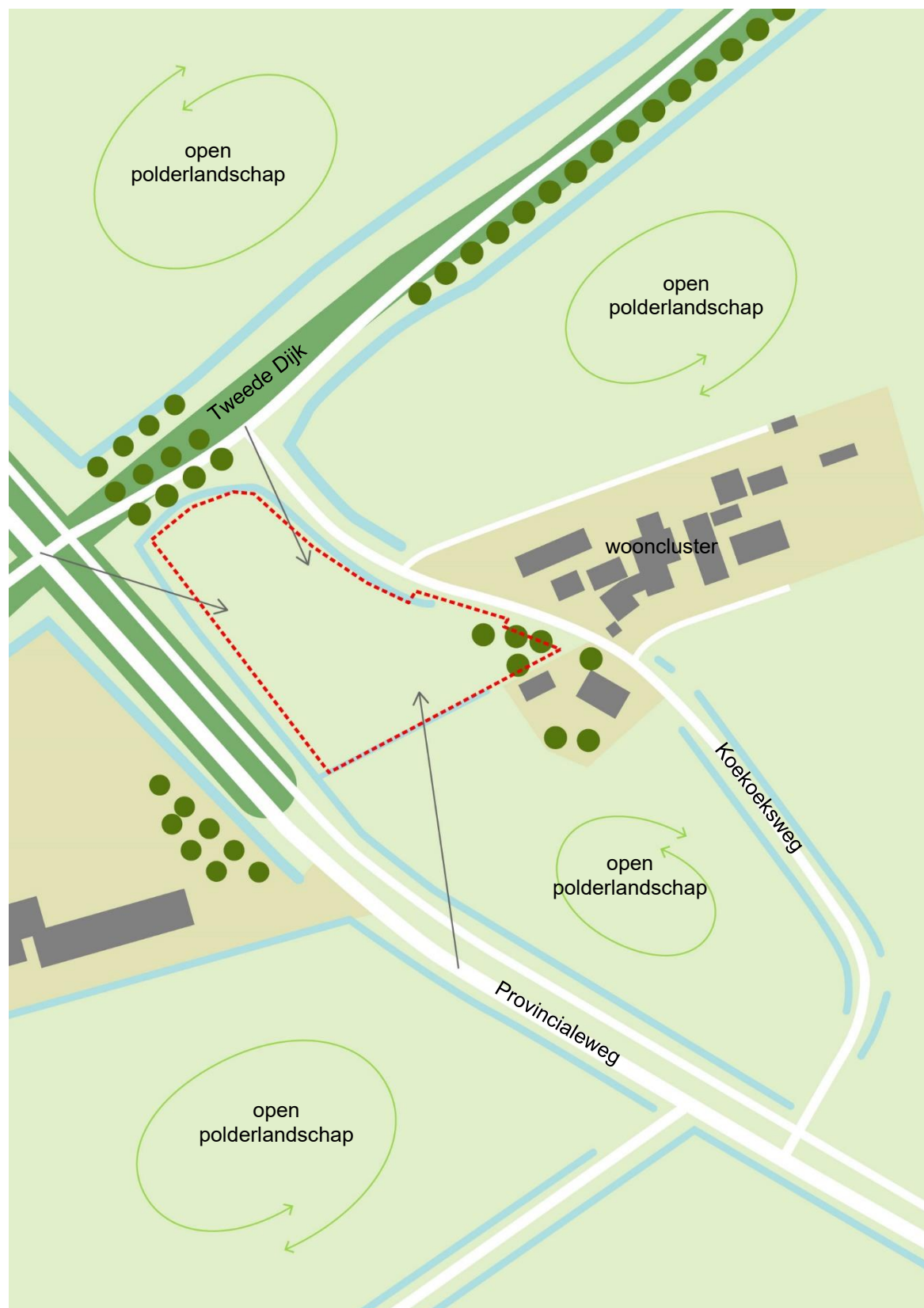
De eigenaar van een perceel aan de Koekoeksweg te Sint Maartensdijk – kadastraal bekend, gemeente Sint Maartensdijk, sectie L, nummer 367 – wenst een vrijstaande woning met bijgebouw realiseren op een deel van het perceel. Het perceel is in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” voorzien van een agrarische bestemming. Om de bouw van een woning mogelijk te maken, dient de bestemming te worden omgezet in een woonbestemming.

De gemeente Tholen 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 nieuwe woonperceel landschappelijk wordt ingepast.

In deze rapportage wordt aangegeven op welke wijze het woonperceel landschappelijk zal worden ingepast. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij landschappelijke karakteristieken en rekening gehouden met het gewenste gebruik van de gronden.

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

De planlocatie is gelegen ten noordwesten van de kern Sint Maartensdijk, in de polder Middelland. Deze polder werd omstreeks 1300 ingepolderd aan de westzijde van de ongeveer een eeuw eerder bedijkte polder Oudeland, waarop de kern Sint Maartensdijk is gelegen. In de navolgende eeuwen werden ook de naastgelegen Noordpolder en Uiterst Nieuwlandpolder ingepolderd.

De polder Middelland is nagenoeg volledig agrarisch in gebruik en kent een open karakter. Verspreid door de polder bevinden zich enkele boerderijen langs polderwegen. De polder wordt omgeven door de Tweede Dijk, welke door het hoogteverschil en de dijkbeplanting een duidelijke begrenzing van de polder vormt. Halverwege de twintigste eeuw is de Provincialeweg aangelegd dwars door de polder. Nabij de planlocatie kruist de Provincialeweg de Tweede Dijk.

Voorliggende locatie ligt ingeklemd tussen de Koekoeksweg en de Provincialeweg, vlakbij het punt waar de Koekoeksweg aansluit op de dijk. Ter plaatse bevindt zich een klein wooncluster, bestaande uit enkele woningen aan de noordzijde van de Koekoeksweg en één woning aan de zuidzijde.

In figuur 2 is de landschappelijke context op schematische wijze weergegeven. In figuur 3 zijn enkele foto's van de planlocatie opgenomen.



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



Figuur 4: Luchtfoto van de locatie

2.2 Huidige situatie plangebied

Het agrarische perceel welke initiatiefnemer deels wenst om te zetten naar een woonperceel, ligt ingeklemd tussen de Tweede Dijk, de Koekoeksweg en de Tweede Dijk. Aan de overzijde van de Koekoeksweg en direct ten zuiden van het perceel bevinden zich woningen, behorende bij het wooncluster. Het perceel is omgeven door een sloot; op één plaats is het perceel middels een dam bereikbaar vanaf de Koekoeksweg. Het perceel is in gebruik als grasland, alleen in de oostelijke hoek nabij de dam staan enkele bomen.

2.3 Beoogde situatie plangebied

Initiatiefnemer is voornemens op het oostelijke deel van het perceel een woning met bijgebouw en tuin te realiseren, in aansluiting op het wooncluster. De woning zal worden georiënteerd op de Koekoeksweg en kan via de bestaande dam worden bereikt. Om de woning en het bijgebouw wat minder nadrukkelijk in het landschap aanwezig te laten zijn, zal het woonperceel landschappelijk worden ingepast. De landschappelijke inpassing richt zich met name op de zuid- en westzijde, waar het woonperceel grenst aan het open, agrarische landschap. Aan de oostzijde grenst het woonperceel aan het bestaande wooncluster. Op deze manier zal het nieuwe woonperceel samen met het bestaande wooncluster een ruimtelijke eenheid gaan vormen in een verder open polderlandschap. In het volgende hoofdstuk wordt nader toegelicht op welke wijze het woonperceel landschappelijk zal worden ingepast.



Figuur 5: Landschappelijke inpassing

3. Landschappelijke inpassing

3.1 Planbeschrijving

Om de woning en het bijgebouw wat minder nadrukkelijk in het landschap aanwezig te laten zijn, zal het woonperceel landschappelijk worden ingepast. De landschappelijke inpassing heeft tevens als doel om het nieuwe woonperceel samen met het bestaande wooncluster een ruimtelijke eenheid te laten vormen in het polderlandschap.

De landschappelijke inpassing richt zich met name op de zuid- en westzijde, waar het woonperceel grenst aan het open, agrarische landschap. Hier wordt een Zeeuwse haag met boomvormers voorgesteld, ter afscheiding van de achtertuin. Vanuit het perceel en de woning beredeneerd is het wenselijk om op enkele plekken zicht op het open landschap te hebben. Daarom wordt op twee plaatsen de Zeeuwse haag onderbroken, maar worden de boomvormers doorgezet. Zo wordt enerzijds gezorgd voor doorzicht, maar blijft anderzijds de ruimtelijke eenheid bewaard. De Zeeuwse haag heeft een breedte van minimaal 5 meter. Ter plaatse van de bestaande sloot wordt een onderhoudszone van 5 m vrijgehouden.

Aan de noord- en oostzijde grenst het woonperceel aan het bestaande wooncluster. Hier wordt ter plaatse van de voortuin een haag voorgesteld, welke zal doorlopen tot de inrit ter hoogte van de bestaande dam. De haag staat op minimaal 1 meter afstand van de insteek van de sloot. Aan de andere zijde van de inrit wordt – in aanvulling op de reeds bestaande bomen – een bomenweide gerealiseerd.

De inpassingsmaatregelen zijn weergegeven in figuur 5 en worden onderstaand nader toegelicht.

3.2 Onderdelen landschappelijke inpassing

Zeeuwse haag met boomvormers

Ter afscherming van de achtertuin wordt aan de west- en zuidzijde een Zeeuwse haag voorgesteld, aangevuld met inheemse bomen. De haag krijgt een breedte van minimaal 5 meter. De Zeeuwse haag bestaat uit streekeigen beplanting en zal uitgroeien tot een hoogte van circa 3 meter.

Voor de aanplant van de Zeeuwse haag wordt gemengde, streekeigen beplanting toegepast. De dichte, gemengde beplanting met onder andere doorn- en besdragende soorten 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:

- Acer campestre (veldesdoorn, 10%);
- Crataegus monogyna (éénstijlige meidoorn, 18%);
- Ligustrum vulgare (gewone liguster, 18%);
- Prunus spinosa (sleedoorn, 18%);
- Rosa canina (hondsroos, 18%);
- Viburnum opulus (Gelderse roos, 18%).

Voor de Zeeuwse haag wordt bosplantsoen met een maat 100/125 in groepen van 3 tot 8 stuks per soort aangeplant, in een vierkant verband van 1 x 1 meter.

De haag wordt over de gehele lengte – ook ter plaatse van de doorzichten – aangevuld met inheemse bomen. Ook hiervoor is een keuze gemaakt uit de assortimentslijst 'Boeren planten bomen' van de Stichting Landschapsbeheer Zeeland, te weten:

- Acer campestre (veldesdoorn, 33%);
- Alnus glutinosa (zwarte els, 33%);
- Fraxinus excelsior (gewone es, 33%).

De bomen in formaat 12-14 worden gemengd aangeplant met een plantafstand van circa 5 meter. Op deze manier ontstaat een wisselend beeld.

Op twee plaatsen wordt de Zeeuwse haag onderbroken, maar worden de bomen doorgezet. Op deze manier ontstaan vanuit de woning en tuin zichtrelaties met het omliggende landschap, terwijl vanuit het landschap gezien een eenduidig en groen beeld ontstaat.

Haag

Aan de noord- en oostzijde wordt ter plaatse van de voortuin een haag voorgesteld. De haag krijgt een breedte van circa 1 meter en zal uitgroeien tot een hoogte van circa 1,2 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:

- *Fagus sylvatica* (gewone beuk).

De haag wordt aangeplant in driehoeksverband met een afstand tussen de rijen én een onderlinge afstand van 50 cm. De haag staat op minimaal 1 meter afstand van de insteek van de sloot.

Bomenweide

Aan de oostzijde van het perceel wordt naast de inrit een bomenweide voorgesteld, in aanvulling op de bestaande bomen.

De bestaande bomen worden – indien mogelijk – behouden en aangevuld met enkele bomen en hoogstam fruitbomen. De definitieve soortenkeuze zal op een later moment worden gemaakt, maar de bomenweide zal bestaan uit circa 8 bomen van minimaal 4 verschillende soorten. Voor de aanplant van de (fruit)bomen in de bomenweide wordt wederom een keuze gemaakt uit de assortimentslijst 'Boeren planten bomen' van de Stichting Landschapsbeheer Zeeland. De bomen in formaat 12-14 worden gemengd aangeplant.

3.3 Beheer en onderhoud

Zeeuwse haag

Voor het verkrijgen en behouden van een gesloten beeld, wordt na 5 jaar gestart met gefaseerde dunning. Elke 5 tot 10 jaar wordt een onderhoudssnoei uitgevoerd waarbij gefaseerd een gevarieerde natuurlijke haag nagestreefd wordt, door middel van het zagen van lobben. De beplanting wordt hierbij niet volledig teruggezet maar groepsgewijs, waardoor de haag ten alle tijden een visuele buffer vormt.

Boomvormers (in Zeeuwse haag en bomenweide)

Drie jaar na de aanplant van de bomen zal begeleidingssnoei plaatsvinden, om te komen tot een solide stam en een goed ontwikkelde kroon. Deze begeleidingssnoei wordt iedere 3 jaar herhaald, totdat de bomen volwassen zijn. Voor volwassen bomen volstaat een onderhoudssnoei met een frequentie van eenmaal per 5 jaar.

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