



LANGE ZANDWEG 1 - POORTVLIET

landschappelijke inpassing

mei 2022

INHOUD

1. AANLEIDING
2. ANALYSE
3. INPASSINGSPLAN

BIJLAGE I: Beplantingsplan

01 | INLEIDING

Akkerbouwbedrijf v.o.f Bouman is gelegen aan de Lange Zandweg 1 Poortvliet. Het bedrijf ligt aan de zuidzijde van Poortvliet. De initiatiefnemer heeft de wens een nieuwe bedrijfsgebouw te realiseren. De nieuwe loods(en) valt buiten het bestaande bouwvlak en past derhalve niet binnen het bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) benodigd. In het bestemmingsplan is gesteld dat bij het vergroten van een bouwvlak moet worden voorzien in een landschappelijke inpassing. Een landschappelijke inpassing is in het bestemmingsplan als volgt omschreven, voor zover van toepassing op dit plan (vergroting bouwvlak):

aan te leggen opgaande beplantingsstrook met een dichte struik- en boomhaag van voornamelijk gebiedseigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste:

- 10 meter bij vormverandering en vergroting van het bouwvlak, vergroting van het bestemmingsvlak en vergroting van omvang van gebouwen.

Dit rapport bevat het voorstel voor de landschappelijke inpassing van de loodsen, conform de eisen van de gemeente. Ter onderbouwing is een korte analyse gedaan van het plangebied en de omgeving. Het inpassingsplan is uitgewerkt in een beplantingsplan.

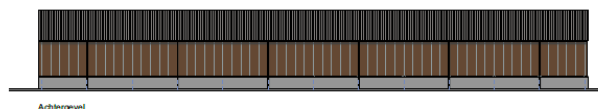
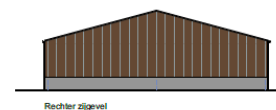
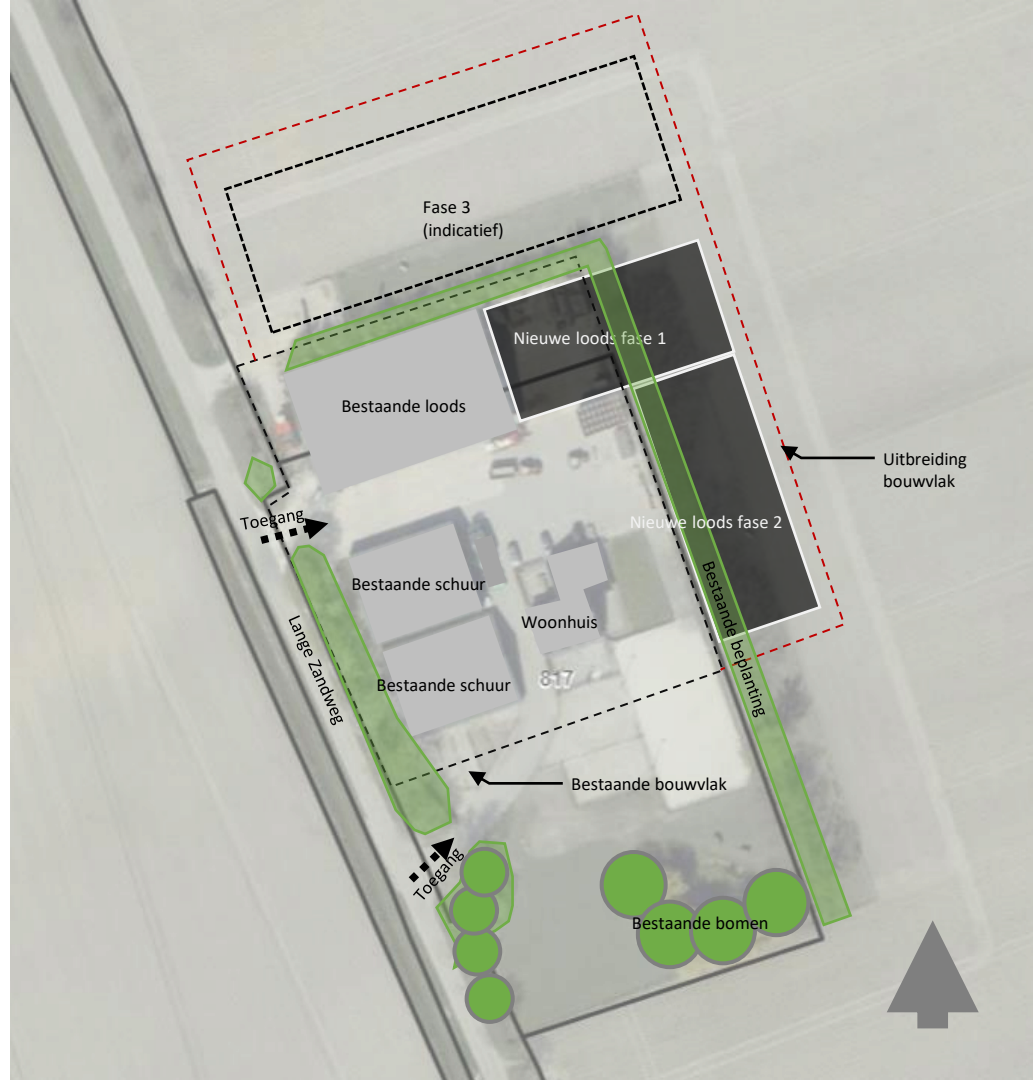
SITUATIE

Het plangebied wordt aan noord-, oost- en zuidzijde begrenst door landbouwgrond. Aan de westzijde ligt de Lange Zandweg. Langs de Lange Zandweg staan aan één zijde bomen in het beheer van het waterschap. In de huidige situatie bestaat het bedrijf uit een woonhuis, twee schuren en een loods. Aan de zuidzijde van de woning ligt een paardenbak en een wei met knotbomen. Rondom het erf staat een groensingel met heesters en boomvormers.

BOUWPLAN

De bouw van de loods vindt gefaseerd plaats. In de eerste fase wordt een loods direct achter de bestaande loods gebouwd. In fase 2 wordt haaks op de bestaande loods gebouwd. De loods in fase 3 wordt op een later tijdstip aan de noordelijke zijde van de bestaande loods gebouwd. De loodsen hebben een goothoogte van circa 5,2 m en een nokhoogte van 8,6 meter.

Door het uitbreiden van het bestaand verhard oppervlak dient er extra waterberging op het perceel te worden gerealiseerd ter compensatie.



Aanzichten gebouwen (bron: Bouwraadhuis)

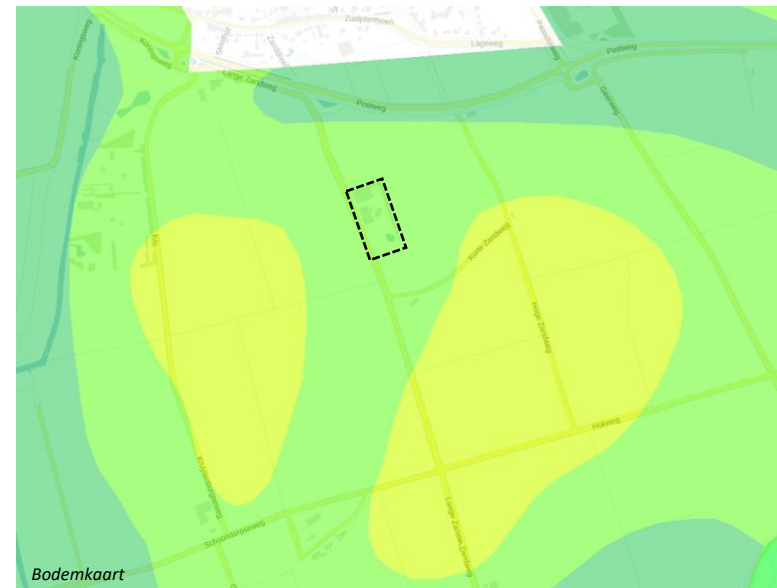
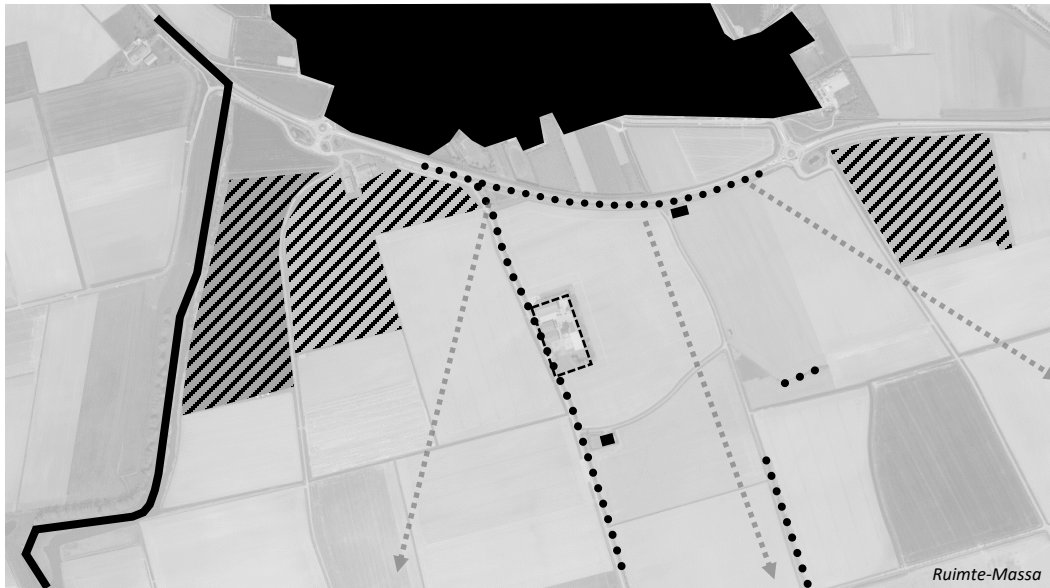


02 | ANALYSE

De oorspronkelijke boerderij is gebouwd rond 1756. Door de jaren heen is de boerderij qua opzet veranderd en zijn er nieuwe schuren bijgebouwd. De boerderij ligt in het oudland van Tholen, de oudste polders van Tholen. De polder kenmerkt zich door de grootschalige openheid. Deze openheid is ook beschermd in het geldende bestemmingsplan.

Aan de westzijde van het plangebied ligt de oude zeedijk. Richting de oude zeedijk staan enkele boomgaarden en een camping. Ook aan de oostzijde staat een boomgaard. Tussen deze boomgaarden is het landschap open. Door de openheid van de polder vallen opgaande objecten zoals boerderijen sterk op in het landschap. Zij vormen als het ware groene eilanden in de open ruimte. De planlocatie ligt in het zicht vanaf de doorgaande provinciale weg, de Postweg. Een goede landschappelijke inpassing van erven, waaronder het plangebied, is dan ook van groot belang.

De oudlandpolders bestaan uit hoger gelegen kreekkruggen waar van origine bebouwing en akkerbouw voorkomt en de lager gelegen poelgronden die van origine onbebouwd zijn en vaak in gebruik als grasland. Het plangebied ligt op een kreekrug. Uit de bodemkaart blijkt dat de ondergrond bestaat uit kalkrijke poldervaaggronden met lichte zavel. De naam Lange Zandweg verwijst naar de zandondergronden ter plaatse van de kreekrug.





Mooi zicht op historische woonhuis vanuit zuidelijke richting, knotbomen bij de poel en oostelijke groensingel



Bestaande noordelijke loods met groensingel (winterbeeld)



Overzicht terrein



Bestaande loods gezien vanaf de Lange Zandweg (geen singel aanwezig) (bron Google Maps, april 2021)



Het bedrijf vanaf de Postweg als groen eiland in de open polder (bron: Google Maps, juni 2021)

Uitgangspunten

- Nieuwe bebouwingsobjecten inpassen met een krachtige, dichte beplantingssingel van 10 meter conform bestemmingsplan;
- Huidige inpassing van bestaande bebouwing waarborgen en verbeteren;
- Huidige beplantingen zoveel mogelijk intact houden;
- Gebruik van inheemse soorten;
- Zicht op historische boerderij behouden vanaf Lange Zandweg.
- Rekening houden met zichtlijnen op planlocatie vanaf Postweg: nieuwe bedrijfsbebouwing aan het zicht onttrekken door groensingel;
- Waterbergingsis meenemen in terreininrichting.

03 | INPASSINGSPLAN

Conform het beleid van de gemeente Tholen bij het vergroten of verbreden van een agrarisch bouwvlak, worden de nieuwe loodsen ingepast met een groensingel van 10 meter breed. Streven is om ook in de toekomst een krachtige groenstructuur als landschappelijke inpassing te hebben zodat het erf een groen eiland blijft in de open polder.

De soorten in de beplantingsingel zijn inheems en betreffen zowel struikvormende als boomvormende soorten. Deze worden niet alleen als bosplantsoen aangebracht, de bomen worden als laanboom geplant om direct wat beeld/massa te hebben. De bomen vormen door hun hoogte een belangrijk onderdeel van de inpassing. Daarom is aan de noordzijde het aandeel bomen hoger omdat deze zijde is gericht op de Postweg (belangrijkste zicht op de locatie vanuit de omgeving).

Aan de noordzijde ligt de singel op afstand van de loods in verband met het bouwen van een derde loods in een latere fase. De ruimte die hier ontstaat wordt tijdelijk ingezaaid en gebruikt als weide.

De singel aan de westzijde is door de beperkte ruimte (toegankelijkheid loods moet gewaarborgd blijven) iets smaller: 7,5m. Om toch voldoende dichtheid te garanderen zijn dichte struik- en boomvormers toegepast met enkele (half)bladhoudende soorten en een dichtere plantafstand. Zij vormen met de bestaand bomen lang de weg een groen scherm. Ook voor de bestaande loods wordt deze beplantingssingel zoveel mogelijk doorgezet.

De bestaande singels worden waar mogelijk behouden. Deze volwassen singels vormen al een krachtige groenstructuur die zorgt voor de nodige inpassing. In een later stadium, wanneer de nieuwe loods wordt gerealiseerd, wordt de noordelijke singel verwijderd. De overige bestaande singels blijven zoveel mogelijk intact.

LEGENDA

1. Brede groensingel, 10m, rondom nieuwe ontwikkeling/bouwblok met bosplantsoen bestaande uit struik- en boomvormers met daarin gestrooide bomen die als laanboom worden geplant.
2. Smallere singel (7,5m) westzijde met dichte struik- en boomvormers) ten behoeve van inpassing bestaande loods en fase 3.
3. Bestaande groensingel langs de weg behouden.
4. Nieuwe loods (fase 1)
5. Nieuwe loods (fase 2)
6. Voorlopig in te richten als weiland, in toekomst nieuwe loods (fase 3)
7. Verbreden sloot t.b.v. realiseren waterberging
8. Realiseren bosje en enkele knotbomen als inpassingsmaatregel aan de zuidzijde.



BIJLAGEN (A3)

I. beplantingsplan

