

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

PELSENDIJK 12A, NIEUW-VOSSEMEER



AANLEIDING

Het perceel aan de Pelsendijk 12a te Nieuw-Vossemeer is planologisch bestemd als agrarische bedrijfslocatie. De woonboerderij en schuur dateren uit 1803 en zijn aangemerkt als rijksmonument. De locatie wordt nu bewoond, zonder dat sprake is van een agrarisch bedrijf. Hervestiging van een agrarisch bedrijf is niet realistisch. De initiatiefnemer heeft als doel de locatie formeel voor reguliere woondoeleinden in gebruik te nemen. Hiertoe dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd

Het plangebied ligt aan de Pelsendijk nabij het buurtschap Notendaal en omvat het agrarisch bouwvlak als bepaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied Steenbergse – 1^e herziening'.

Op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant dient bij een dergelijke herbestemming in het buitengebied te worden voldaan aan de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap. In de regio West-Brabant zijn nadere afspraken gemaakt in de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'.

Conform dit afsprakenkader is in voorliggend plan sprake van een categorie 2 ontwikkeling. (landschappelijke inpassing perceel, inclusief borging in de planregels).

Dit document voorziet in een inventarisatie van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten, waarmee het behoud van de landschappelijke opzet in de planregels van het wijzigingsplan kan worden geborgd.



Tografische kaart uit 1850 (bron: topotijdreis)

FOTOINVENTARISATIE OMGEVING

De planlocatie ligt aan de Pelsendijk in het buitengebied van Nieuw-Vossemeer nabij het buurtschap Notendaal. De omgeving wordt gekenmerkt door het open polderlandschap van het West-Brabantse zeekleigebied. De vruchtbare bodem maakt het tot het belangrijkste akkergebied in Noord Brabant voor bieten, tarwe en groenteteelt. Grootschalige teelten zijn hier bepalend voor de inrichting van het gebied.

Dijklinten en voorstraatsdorpen zijn kenmerkende verstedelijkingsvormen voor het zeekleigebied. Bij de dijkdorpen zijn de doorzichten van de dijk naar de achterliggende polders kenmerkend. De planlocatie betreft een monumentale polderboerderij en de omliggende tuin.



Luchtfoto planlocatie



Luchtfoto Pelsendijk in de richting van Tholen



Luchtfoto in de richting van Nieuw-Vossemeer

LOCATIE

In de bestaande situatie betreft het pand een karakteristieke woonboerderij dat staat aangemerkt als Rijksmonument en wordt ook wel 'De Waterhoeve' genoemd. De boerderij is gebouwd in 1803 en is rond 1980 geheel gerestaureerd en bestaat uit twee woonlagen met een hoog zadeldak. Tevens beschikt het perceel over een aansluitende schuur die ten zuiden van het hoofdgebouw staat georiënteerd. Bij de bouw van de schuur is gebruik gemaakt van hout dat uit de sloop van andere gebouwen afkomstig was. De schuur is echter tot medio de negentiger jaren o.a. gebruikt als opslagplaats voor caravans. Vanaf medio jaren 90 is de schuur gebruikt voor als werkplaats voor interieurbouw. In dezelfde periode is de tuin aangelegd, waarbij het oppervlak is verdeeld in een aantal bordes/vlakken met elk een eigen thema (weiland, bos, fruitbomen, park).

Het perceel vormt een op zichzelf staand kwalitatief woonerf. Beide gebouwen hebben een karakteristieke uitstraling en worden ingekaderd door een brede bomenrij met aan de voorzijde van de straat een sloot. De uitvoering van de boerderij is een klassieke uitvoering van een West-Brabantse boerderij. Zowel tuin als woning zijn in goede staat en betreft daarmee een statig en op zichzelf staand perceel in de omgeving.



Gemetselde muur heeft in het verleden gedient als afrastering voor vee



Zicht op de schuur vanaf de achterzijde van het perceel

LOCATIE



Luchtfoto erfbouw



Zicht op plangebied vanaf de Pelsendijk



Schoor



Tussen het erf en de Pelsendijk loopt een watergang

INRICHTINGSPLAN



- ① Woonhuis
- ② Schuur
- ③ Loopbrug
- ④ Erftoegangsweg
- ⑤ Binnenplaats
- ⑥ Gemetselde muur
- ⑦ Zichtlijn
- ⑧ Fruitboomgaard
- ⑨ Boszoom
- ⑩ Laanbeplanting
- ⑪ Haag
- ⑫ Beeldbepalende wilgen

BEELDKWALITEITSEISEN



BEGELEIDENDE GROENSTRUCTUUR

Uitgangspunten

Begeleidende beplanting langs het hoofdpad in de vorm van laanbomen en/of haagbeplanting. De hoofdgroenstructuur dient behouden te blijven. In geval van (her)plant dient gebruik te worden gemaakt van inheemse soorten.

Beheer bomen

Het beheer bestaat uit 1 x per 3 jaar begeleidende snoei. Vormsnoei is uitgesloten. De lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3.

Beheer haag

Het beheer bestaat uit het 2 maal per jaar scheren.



BEELDKWALITEITSEISEN



KARAKTERISTIEK BOEREN ERF

Uitgangspunten

Beplanting en materialisering rondom de boerderij dragen bij aan het landelijke karakter van het erf. Lage hagen en hoogstamfruitbomen in de voortuin versterken de cultuurhistorische waarde van de locatie.

Beheer

De fruitbomen worden tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. In droge perioden de bomen extra bewateren.



BEELDKWALITEITSEISEN



GROENE KAMERSTRUCTUUR

Uitgangspunten

Rondom het boerenerf is een landschappelijke tuin aangelegd waarbinnen middels toepassing van hagen een kamerstructuur ontstaat. Deze intieme groene kamers worden ingevuld met fruitbomen, gazon en/of ruime verblijfsplekken. Het omsloten karakter hiervan dient behouden te blijven.

Beheer haag

Het beheer bestaat uit het 2 maal per jaar scheren.

