

Ruimtelijk plan

Project: locatie zorgboerderij Jodi Sintepier
Mosseldijk 15A
4504 SH Nieuwvliet

Datum: 8 mei 2023
Projectnummer: 384

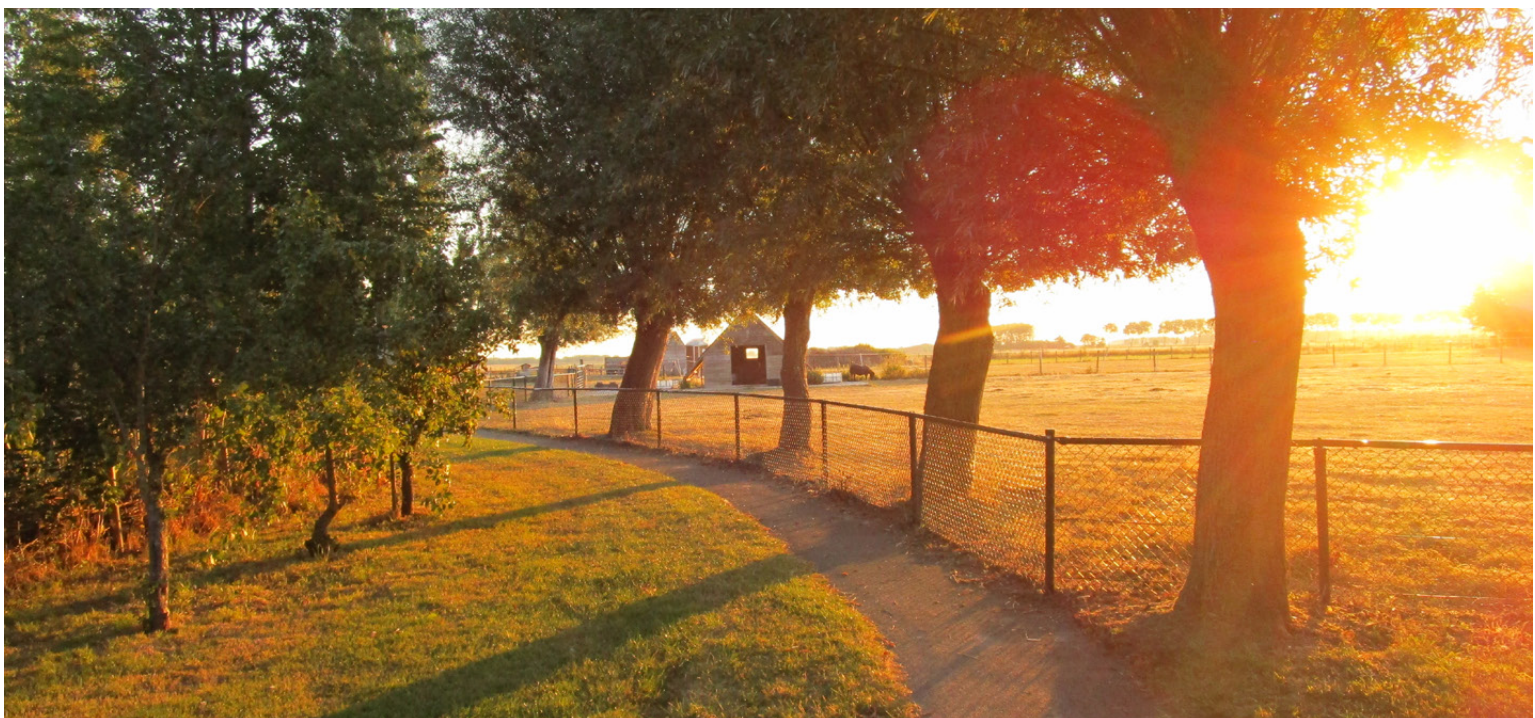


De locatie is gelegen aan de voet van de Mosseldijk en de Sint Bavodijk. Evenwijdig aan deze twee oude dijken kunnen we een aantal zones benoemen die bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur ter plaatse. De eerste zone bestaat uit de omliggende dijkwoningen met bijbehorende tuinen. Achter de tuinen van het omliggende bebouwingslint is een sloot gelegen die een duidelijke ruimtelijke begrenzing vormt van het perceel. Evenwijdig hieraan zijn weides gelegen van circa 15 meter diep die enerzijds een vrije ruimte markeert tussen de activiteiten op het terrein en de omliggende tuinen en anderzijds voldoende ruimte biedt om de sloot te onderhouden. De sloot maakt geen onderdeel uit van het perceel, deze is in eigendom van Waterschap Scheldestromen.

De volgende zone bestaat uit een ontsluitingsroute waar langs diverse streekeigen bomen aanwezig zijn. Deze infrastructuur vormt een lus met twee aansluitingen richting de Mosseldijk. Nabij de bestaande bebouwing is de hoofdtoegang van het terrein gelegen en in noordelijke richting is er een calamiteitenontsluiting die tevens toegankelijk is voor wandelaars. De bestaande ontsluitingsstructuur wordt deels behouden en verbreed tot een smalle rijbaan. De ontsluitingsroute wordt ontworpen als een wandelroute doorheen een groene omgeving waarbij het autoverkeer naar de drie nieuwe woning te gast is. Hoewel de ontsluitingsroute verbreed zal moeten worden tot een éénrichtingsweg, is het uitgangspunt om waar mogelijk het omliggende opgaande groen te behouden. De meest oostelijk gelegen lus van de ontsluitingsroute wordt verwijderd.

Het groen en de ontsluitingsstructuur worden grotendeels behouden en als ruimtelijke kwaliteit behouden. Voor zowel de nieuwe bewoners als de dorpsgenoten. Enerzijds als groene buffer richting de omliggende bebouwing, maar tevens als nieuwe wandelroute. De diverse dierenverblijven, die nu in alle vormen en maten aanwezig zijn, worden verwijderd wat ten goede zal komen van de ruimtelijke kwaliteit. Het overige deel van het terrein is nu in gebruik als weides.





Sfeerbeelden locatie.



Ruimtelijke structuur met aanduiding elementen.

Per perceel wordt een poel met natuurvriendelijke oevers voorzien. De vrijkomende grond wordt ter plaatse verwerkt in enkele grondlichamen die zorgen voor een zachte glooiing op het terrein. De grondlichamen zijn maximaal 1 meter hoog en kennen een flauw talud. Daarnaast worden in het grasland streekeigen bomen en struwelen voorzien. Deze landschappelijke elementen filteren het zicht vanuit de omgeving op de nieuwe bebouwing maar belemmeren niet het uitzicht vanaf de nieuwe woonkavels op het omliggende landschap. Aan de zuidoostzijde van het perceel wordt deze zone doorgezet als ruimtelijke buffer tussen de nieuwe woning en de naastgelegen camping.

Aan de voorzijde van de nieuwe percelen, evenwijdig aan de ontsluitingsstructuur, wordt een geschoren haag voorzien van circa 1 meter hoog. Tussen de percelen onderling worden struweelhagen voorzien om de nodige privacy te creëren en het groene karakter te versterken.



In de tekening is een suggestie gedaan voor drie woningen en een bijgebouw. De footprint en ligging zijn indicatief.



Ruimtelijke structuur met suggestie nieuwe bebouwing.

Het uitgangspunt is om tot een goede landschappelijke inpassing te komen die aansluit bij omgeving. Zowel bij het omliggende landschap als bij de aanwezige groenstructuur op het perceel. Er worden dan ook streekeigen elementen en soorten toegepast.

1. Meidoornhaag

De nieuwe woonpercelen worden aan de voorzijde begrenst door een meidoornhaag. Deze plant heeft een landelijk karakter en wordt van oudsher gebruikt op boerenerven. De uiteindelijke hoogte is 100 cm en er worden 4 planten per strekkende meter voorzien.

2. Struweelhaag

Tussen de percelen wordt een struweelhaag voorzien, een opgaande dichte beplanting bestaande uit diverse soorten inheemse struiken aangevuld met enkele boomvormers. De toe te passen soorten zijn streekeigen zoals meidoorn, liguster, gelderse roos, kardinaalsmuts, hazelaar en grauwe wilg.

Circa drie jaar na aanplant wordt het struweel gedund, drie jaar later wordt een tweede dunning uitgevoerd. Vervolgens wordt het struweel om de twee jaar gesnoeid. Het is dus geen strak gesnoeide haag maar een haag met een robuust karakter. Hoe minder vaak een struweel gesnoeid wordt hoe meer bloemen en bessen erin zullen komen.

3. Bomen

In de weide achter de woning worden her en der bomen aangeplant, solitair of in kleine groepjes. De toe te passen soorten zijn streekeigen zoals zwarte els, grauwe abeel, schietwilg en zomereik. De bomen en de struwelen zijn natuurlijke elementen met een seizoensgebonden dynamiek die bijdragen aan de vergroting van het leefgebied voor vogels en andere kleine diersoorten.

Twee tot drie jaar na aanplant vindt een begeleidings snoei van de bomen plaats, om te komen tot een solide stam en een goed ontwikkelde kroon. Dit in het vijfde of zesde jaar herhalen en vervolgens elke vijf jaar een onderhoudssnoei van de bomen voorzien.

4. Poel

Per nieuw woonperceel wordt een poel voorzien, een landschappelijk element dat tevens dienst zal doen als waterberging. De oevers zijn flauw en hebben een minimale helling van 1:3. Met name de oever aan de noordkant van de put loopt bij voorkeur heel flauw af. In de zomer moet er minstens een halve meter water in de put staan. De samenstelling van de bodem en de stand van het grondwater bepalen grotendeels de vorm van de put.

Drinkputten vergen regelmatig terugkerend onderhoud om te voorkomen dat ze dichtgroeien en de kwaliteit achteruitgaat. Ongeveer één keer in de acht jaar wordt de drinkput geschoond, modder en planten worden eruit gehaald en de oevers opgeschoond. Bij voorkeur worden de werkzaamheden tussen half augustus en half oktober uitgevoerd.



Luchtfoto met projectie ruimtelijk plan (luchtfoto www.scheldestromen.nl).