

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

KERK GGiN + SCHUTSE ZORG OUD-VOSSEMEER

ruimte & groen
landschapsarchitectuur

09-03-2023

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING
2. LANDSCHAPSANALYSE
3. INRICHTINGSVISIE
4. INRICHTINGSPLAN
5. BEPLANTINGSINDICATIE

BIJLAGEN:
I. Inpassingsplan
II. Beplantingsplan

ruimte & groen
landschapsarchitectuur

INLEIDING

De Gereformeerde Gemeente in Nederland te Oud-Vossemeer heeft het voornemen een nieuw kerkgebouw te bouwen aan de Molenweg aan de rand van het dorp. Tevens worden aan de noordzijde van de kerk 24 zorgstudio's en 10 woningen voor senioren gerealiseerd door gehandicaptenorganisatie de Schutse. Bestemmingsplanmatig is dit één ontwikkeling, al zal realisatie in de tijd wellicht verschillend zijn.

De locatie van de nieuwe kerk ligt aan de rand van het dorp en grenst direct aan het buitengebied. Gezien deze situering is een goede inpassing van de nieuwe gebouwen wenselijk. De gemeente Tholen hecht hier ook aan en stelt dit als eis. Dit document voorziet in een plan voor een goede landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling in de omgeving.

Allereerst is er een beknopte analyse van het plangebied en het omliggende landschap opgenomen. Deze vormt de basis voor het plan en biedt aanknopingspunten voor de inpassing van het terrein. Vanuit de analyse is een visie uitgewerkt die uitmondt in een ontwerp op hoofdlijnen. Vervolgens is dit uitgewerkt in een concreet inpassings- en beplantingsvoorstel.



Impressie kerk en zorgwoningen (Walpot Bouwconsult/v Beijnum architecten)



Impressie kerk (Walpot Bouwconsult)

IMPRESSIES GEBOUWEN







LANDSCHAPSANALYSE

Landschapsstructuur

De planlocatie ligt aan de Molenweg, ten zuiden van Oud-Vossemeer, net ten westen van de hoger gelegen getij-oeverwal en ligt op de grens van bebouwd gebied en buitengebied. De locatie ligt in de Oud-Vossemeerpolder (nieuwlandpolder) die rond 1411 is ontstaan. Het plangebied wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door agrarische gronden, aan de noordzijde door een woonperceel en aan de oostzijde door de Molenweg. Vanaf de Molenweg is er richting het westen goed zicht over het open landschap. Kenmerkend voor nieuwland is, ten opzichte van oudland, de grootschaligere en rechtlijniger verkaveling. Ook kenmerkend zijn de openheid en vergezichten, af en toe onderbroken door met statige populieren beplante dijken.

Aan de andere zijde van de Molenweg ligt het bedrijventerrein van Oud Vossemeer met aan de Molenweg enkele vrijstaande woningen. In het Groenplan 2019-2023 van de gemeente Tholen is dit een aandachtsgebied. Het missen van randbeplanting die het bedrijventerrein inpast in het landschap wordt benoemd. Nieuwe ontwikkelingen aan deze rand worden als kans gezien om beplantingsstroken met landschappelijke beplanting te creëren en zo de overgang naar het buitengebied te verzachten en tevens de ecologische waarden in het gebied te versterken.

De Molenweg zelf is voor een groot deel aan beide zijden beplant met essen die uitgegroeid zijn tot forse exemplaren. Ze vormen een groene buffer tussen de bebouwing en het open landschap. Ter hoogte van het plangebied wordt de laanbeplanting een aantal keer onderbroken.



Molenweg: hoofdgroenstructuur, laanbeplanting (bron: Groenplan Gemeente Tholen



Open landschap vanaf de Molenweg



Laanbeplanting Molenweg

OUD-VOSSEMEER

MOLENDIJK

erf

OUD VOSSEMEERSEDIJK

ZICHT OPEN LANDSCHAP

PLANGEBIED

ESSEN

BEDRIJVENTERREIN

HAAG

DUIVEKEETSEWEG

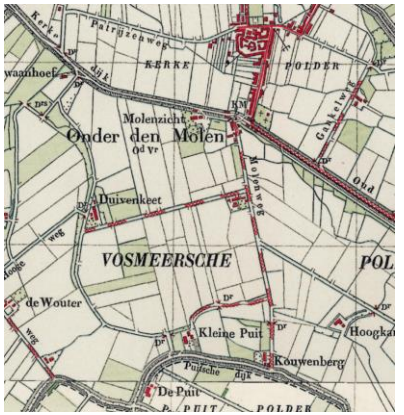
POPULIEREN

MOLENWEG

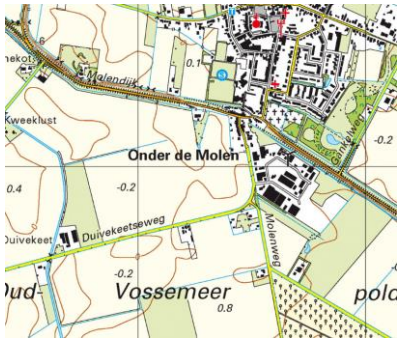
GETIJ-OEVERWAL



1850



1925



2020

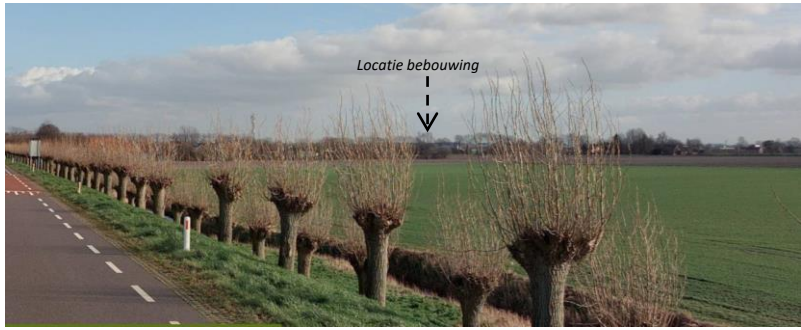
zichtbaarheidsanalyse
In het kader van de analyse is gekeken in hoeverre de nieuwe ontwikkeling zichtbaar is vanuit de omgeving. Het kerkgebouw is 14m hoog (kerkzaal) met een toren van 18,5 meter hoog. Dit is voor een kerkgebouw relatief laag. De kleurstelling is sober met aardbruine tinten bakstenen muren en een donker pannendak. De zelfde kleurstelling is gebruikt voor de naastgelegen zorg- en seniorenwoningen. Dit gebouw heeft drie bouwlagen en heeft een hoogte van ca 12m.

Vanaf alle zijden is gekeken naar het mogelijke zicht op de kerk vanaf de openbare weg. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de inpassingsmaatregelen die genomen worden.

Vanaf de *Molendijk* is het zicht op de nieuwe bebouwing beperkt, zeker in de zomer. De dijk is dicht beplant met knotbomen en het perceel Molendijk 3 steekt ver het landschap in waardoor de nieuwe bebouwing voor een groot deel aan het zicht onttrokken wordt.

Vanaf de *Duivekeetseweg/Molenweg* zal de nieuwe bebouwing meer opvallen. Zeker komend vanuit zuidwestelijke richting is de bebouwing goed zichtbaar. Toch zal de visuele impact beperkt zijn doordat de nieuwe bebouwing (met sober kleurgebruik) min of meer opgaat in de reeds bestaande bebouwing van de dorpsrand. Ook de bestaande essenbeplanting langs de Molenweg zorgt voor een zekere groene geleding en inpassing.

Conclusies analyse
- De locatie is landschappelijk gelegen op de overgang van dorp naar buitengebied;
- Er is een weids zicht vanaf de Molenweg richting de polder;
- Er mist een goede inpassing van het bedrijventerrein;
- De laanbeplanting langs de Molenweg vormt een sterk structurerend element en is landschappelijk waardevol;
- De nieuwe bebouwing is vooral komend vanuit het zuiden/zuidwesten zichtbaar maar door de relatief geringe hoogte en ingetogen kleur van de bebouwing zal deze zich goed voegen in het beeld van de dorpsrand;
- Landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing is vooral gewenst aan de landschapszijden (west- en zuidzijde). De kan bestaan uit streekeigen boom- en struikbeplantingen;
- Aandacht hierbij voor de zichtlijnen vanaf de Molenweg met aanliggende bebouwing over het terrein naar het landschap.



Zicht vanaf Molendijk



Zicht vanaf Duivekeetseweg



Zicht vanaf zuidelijke deel Molenweg

INRICHTINGSVISIE

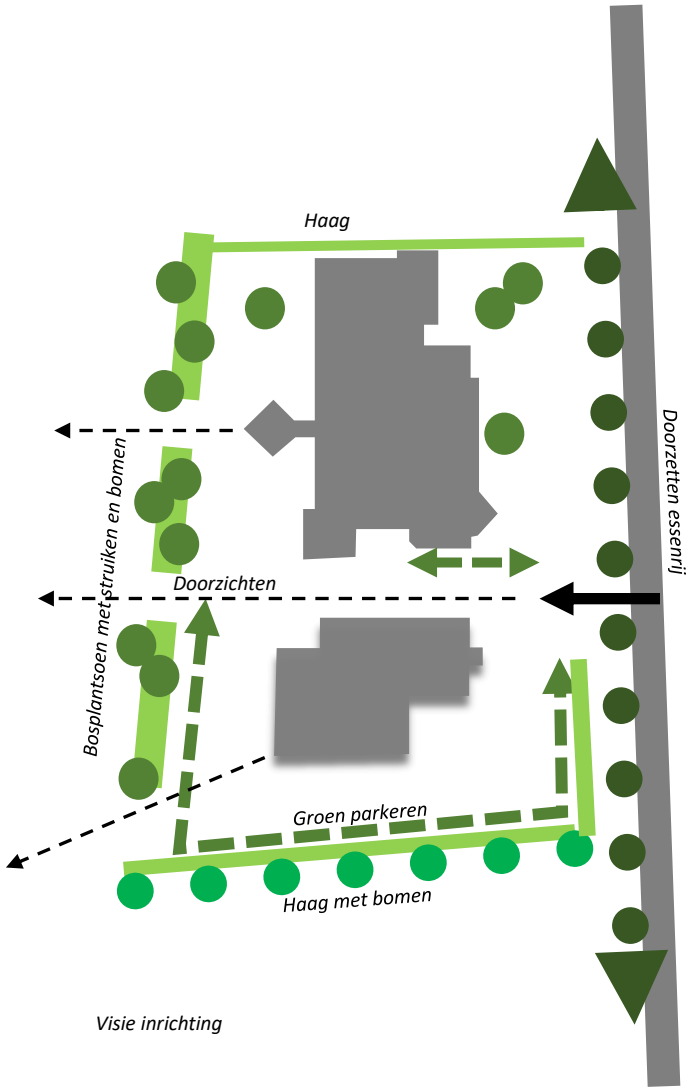
Vanuit de analyse van het landschap en de gestelde voorwaarden door de gemeente Tholen zijn onderstaande uitgangspunten geformuleerd:

uitgangspunten

- Landschappelijke onderlegger als basis gebruiken voor landschappelijke inpassing;
- Inpassing van de nieuwe bebouwing is vooral gewenst aan de landschapszijden (west- en zuidzijde);
- Bestaande essenbeplanting langs de Molenweg handhaven en versterken door nieuwe aanplant in open stukken;
- Ontwikkeling benutten voor betere inpassing dorpsrand;
- Openheid beleefbaar houden vanaf Molenweg en buurtbewoner door het creëren van doorzichten over het terrein;
- Rekening houden met thema's als klimaatadaptie en biodiversiteit (streekeigen beplanting, natuurlijke inrichting en beheer, insecten aantrekkende beplanting, etc.);
- Waterbergingsopgave oplossen op eigen terrein door (ver)graven sloot westzijde.

De volwassen essen langs de weg geven de locatie al direct een volwassen karakter. Om een betere inpassing van de dorpsrand te creëren wordt deze essenrij verder aangevuld (door gemeente).
De nieuwe bebouwing wordt ingepast met streekeigen struik- en boombeplantingen met aan de zuidzijde het beeld van een haag met bomen (venster) en aan de westzijde een gesloten beeld (singel) met dicht struweel en bomen. In deze singel zitten onderbrekingen om het open landschap vanaf de Molenweg (en aanliggende bebouwing) beleefbaar te houden.
Deze beplantingen vormen de buitenschil van het groen. Ook rondom de gebouwen wordt groen aangebracht in de vorm van gras en kleurrijke vakbeplanting met verspreide bomen. Parkeren vindt voornamelijk plaats op doorgroeistenen om het verhard oppervlak te beperken en water te laten infiltreren in de bodem.
De buitenste beplanting die zorgt voor de inpassing bestaat uit streekeigen soorten, zoals eik, linde en liguster. Op het binnenterrein zijn meer gecultiveerde soorten te vinden die een belevingswaarde hebben door kleur, bloei en vrucht. Rondom de kerk zijn beplantingsvakken opgenomen met vaste planten en enkele heesters of kleine bomen. In het beplantingsplan is dit nader uitgewerkt.

Ten behoeve van mogelijke spuitdrift vanaf het aangrenzende landbouwperceel is aan de achterzijde van het wooncomplex een dichte beplantingsstrook aangebracht met streekeigen struik- en boomvormers met een totale breedte van 6,5m. Omdat er ook boomvormers instaan kan de uiteindelijke hoogte van de singel wel 10-12m worden. Overigens leent de aard van de gronden zich bij uitstek voor grondgewassen. Dergelijke gewassen worden neerwaarts bespoten, wat de drift –zo die er al is – aanzienlijk beperkt.



Visie inrichting



INRICHTINGSPLAN

1. Terreintoegang/aansluiting op Molenweg via te realiseren dam met duiker in sloot;
2. Toegang evt. afsluitbaar met hekwerk;
3. Doorzetten bomenstructuur langs Molenweg (essen in grotere plantmaat);
4. Doorzetten trottoir 1,5m breed langs westzijde Molenweg, rekening houden met bestaande boom (versmallen tot 0,9m);
5. Overbrugging of dam met duiker;
6. Haag langs voorzijde (bv veldesdoorn, haagbeuk) met onderhoudsstrookje langs sloot;
7. Pleinverharding (afwijkend in kleur/materiaalgebruik) ter plaatse van de entrees van beide gebouwen;
8. Parkeren op pleinverharding;
9. Mogelijk ruimte voor enkele fietsen;
10. Groenvakken met enkele kleinere bomen/struiken;
11. Onderhoudspad langs kerkgebouw;
12. Ruimte voor fietsen bij toegangen zaalruimte;
13. Rijbaan 6m breed, evt. instellen verplichte rijrichting;
14. Groen parkeren op grastegels met verharde uitstapstroken (totaal 60pp, waarvan 20 verhard en 40 groenverhard);
15. Lagere struweel/vakbeplanting met daarin bomenrij en haag (ca 1m hoog), enerzijds afscherming, anderzijds zicht buurtbewoners op omgeving mogelijk houden, streekeigen beplanting. Totale breedte groenstrook 4m;
16. Bosplantsoenstrook met streekeigen struik- en boomvormers, boomvormers als laanboom planten verspreid in struweel, totale breedte groenstrook 6,5m;
17. Berging/ fietsenstalling (verplaatsen buiten zichtlijn tussen gebouwen naar achteren);
18. Open ruimte/zichtlijn op landschap tussen gebouwen door; openhouden;
19. Berging t.b.v. zorggebouw, exacte ontsluiting ntb;
20. Afsluiting achtertuin met hekwerk/schutting/haag?;
21. Achtertuin zorggebouw, nader in te richten met gras, enkele boomgroepen, terrassen tegenaan gebouw;
22. Doorkijkje naar landschap vanuit uitbouw/tuinkamer;
23. Hoge haag op scheiding met buurperceel;
24. Voortuin zorggebouw nader in te richten met evt terrassen tegenaan gebouw, siertuin, gras met enkele bomen in voorruimte;
25. Afschermende haag bij parkeerplaatsen zorggebouw;
26. Waterberging conform eisen waterschap te realiseren.

BEPLANTINGSINDICATIE
LANDSCHAPPELIJKE BEPLANTING















BEPLANTINGSINDICATIE
RONDOM GEBOUWEN













BIJLAGE:

1. Inpassing- en beplantingsplan A1
2. Beplantingslijst

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING KERK EN ZORG MOLENWEG OUD–VOSSEMEER

BIJLAGE I – INPASSINGSPLAN – schaal 1:200 – 8–12–2022



LEGENDA

1. Terreintoegang/aansluiting op Molenweg via te realiseren dam met duiker in sloot;
2. Toegang evt. afsluitbaar met hekwerk;
3. Doorzetten bomenstructuur langs Molenweg (essen in grotere plantmaat -> door gemeente);
4. Bestaande boombeplanting essen handhaven;
5. Overbrugging of dam met duiker;
6. Haag langs voorzijde (bv veldesdoorn, haagbeuk) met onderhoudsstrookje langs sloot;
7. Pleinverharding (afwijkend in kleur/materiaalgebruik) ter plaatse van de entrees van beide gebouwen;
8. Parkeren op pleinverharding;
9. Mogelijke ruimte voor enkele fietsen;
10. Groenvakken met enkele kleinere (meerstammige) bomen/struiken;
11. Onderhoudspad langs kerkgebouw;
12. Ruimte voor fietsen bij toegangen zaalruimte;
13. Rijbaan 6m breed, evt. instellen verplichte rijrichting;
14. Groen parkeren op grastegels met verharde uitstapstroken (totaal 60pp, waarvan 11 verhard en 49 groenverhard);
15. Lagere struweel/vakbeplanting met daarin bomenrij en haag (ca 1m hoog), enerzijds afscherming, anderzijds zicht buurtbewoners op omgeving mogelijk houden, streekeigen beplanting. Totale breedte groenstrook 4m;
16. Bosplantsoenstrook met streekeigen struik- en boomvormers, boomvormers als laanboom planten verspreid in struweel, totale breedte groenstrook 6,5m;
17. Berging/ fietsenstalling (verplaatsen buiten zichtlijn tussen gebouwen naar achteren);
18. Open ruimte/zichtlijn op landschap tussen gebouwen door: openhouden;
19. Berging t.b.v. zorggebouw, exacte ontsluiting ntb;
20. Afsluiting achtertuin met hekwerk/schutting/haag, ntb;
21. Achtertuin zorggebouw, nader in te richten met gras, enkele boomgroepen, terrassen tegenaan gebouw;
22. Doorkijkje naar landschap vanuit uitbouw/tuinkamer;
23. Hoge haag op scheiding met buurperceel;
24. Voortuin zorggebouw nader in te richten met evt. terrassen tegenaan gebouw, siertuin, gras met enkele bomen in voorruimte;
25. Afschermende haag bij parkeerplaatsen zorggebouw;
26. Waterberging conform eisen waterschap te realiseren.

ruimte & groen
landschapsarchitectuur
ingenieursdiensten

BIJLAGE 2 BEPLANTINGSPLAN KERK EN ZORG OUD–VOSSEMEER

Schaal 1:500



SORTIMENTSLIJST LANDSCHAPPELIJKE INPASSING KERK EN ZORG MOLENWEG OUD-VOSSEMEER

DECEMBER 2022

code		soort	ned. naam	plantmaat	bijzonderheden
SINGELBEPLANTING WESTZIJDE					
		bomen in singelbeplanting westzijde			
Fe	3	Fraxinus excelsior 'Atlas'	gewone es	16-18	
Qr	4	Quercus robur	zomereik	16-18	
Ud	3	Ulmus 'Dodoens'	iep	16-18	
	213	*struiken singelbeplanting westzijde*			
	43	Acer campestre (20%)	veldesdoorn	80-100	
	32	Corylus avellana (15%)	hazelaar	80-100	
	32	Euonymus europaeus (15%)	kardinaalsmuts	80-100	
	32	Ligustrum vulgare (15%)	haagliguster	80-100	
	21	Crateagus monogyna (10%)	eenstijlige meidoorn	80-100	
	21	Cornus sanguinea (10%)	kornoelje	80-100	
	32	Viburnum opulus (15%)	Gelderse roos	80-100	
	bosplantsoen in verschoven verband 1m tussen rijen , 1,5m in de rij, 1.15 randafstand				
	1e rij buitenzijde 2,15m uit erfgrens, groepsgewijs mengen, 5-9st/soort bijeen				
	totaal 4 plantrijen, totaal 320 m1 plantrij				
BEPLANTING ZUIDZIJDE: HAAG MET BOMENRIJ					
		bomenrij			
Tc	7	Tilia cordata 'Savaria'	winterlinde	18-20	
		haag			
Lo		Ligustrum ovalifolium	haagliguster	80-100	
	760	76m1 (lengte westzijde), dubbele plantrij, 2x5/m1			
BEPLANTING VOORZIJDE: HAAG *(en bomenrij gemeente)*					
Lo		Ligustrum ovalifolium	haagliguster	80-100	
	410	41 m1 (lengte wegzijde), dubbele plantrij, 2x5/m1			
	280	28 m1 (doorlopend op terrein)			
	3	*Fraxinus excelsior cv*	es	*18-20*	*in wegberm door gemeente*
KLEINE MEERSTAMMIGE BOMEN RONDOM KERKGEBOUW					
Ps	3	Prunus 'Sunset Boulevard'	sierkers	meerstammig	
Psa	3	Prunus x subhirtella 'Autumnalis Rosea'	sierkers	meerstammig	
Pa	2	Prunus 'Accolade'	sierkers	meerstammig	
BOMEN EN HAGEN RONDOM ZORGGEBOUW					
		bomen:			
Sj	1	Styphnolobium japonicum	Honingboom		
GtS	1	Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Valse christusdoorn		
Mg	1	Magnolia 'Galaxy'	Magnolia		
Jr	2	Juglans regia	Noot		
PtB	3	Prunus 'The Bride'	Sierkers	*meerstammig*	
Ac	1	Aesculus hippocastanum	kastanje		
Ai	4	Amelanchier lamarckii	Krenteboomje	*meerstammig*	
		haag noordzijde:			
Lo	210	Ligustrum ovalifolium	haagliguster	150-175	dubbele rij, 2x3st/m1

ruimte & groen
landschapsarchitectuur
ingenieursdiensten