



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

FRUITBEDRIJF VAN DAMME - NISSE

februari 2023

INHOUDSOPGAVE

01 INLEIDING	3
02 ANALYSE	4
03 VISIE EN UITGANGSPUNTEN	6
04 UITWERKING	10



Buro Ruimte & Groen
Plein 19
4454 AS Borssele
Tel 0113-354074
info@ruimte-groen.nl
www.ruimte-groen.nl

01 | INLEIDING

1.1 Aanleiding

Fruitbedrijf van Damme, nu gevestigd aan de Zuidweg 23 te Nisse, heeft de wens het bedrijf uit te breiden. Op de huidige locatie is daar geen ruimte voor. Aanvankelijk was de gedachte om bebouwing op de bestaande bedrijfslocatie aan de Zuidweg 22 te 's Heer Abtskerke uit te breiden. Dit is echter lastig en ligt gevoelig gezien de ligging in het kleinschalige oudlandgebied. Daarom wil het bedrijf, in overleg met de gemeente, uitwijken naar een ander perceel wat in eigendom is, gelegen aan de Drieweg, ten zuiden van Nisse.

Het voornemen is om de uitbreiding van het bedrijf gefaseerd uit te voeren. De eerste fase voorziet in een bedrijfswoning, huisvesting voor werknemers en een opslagloods. Er wordt ruimte gereserveerd om in de volgende fasen een aantal extra loodsen en een wateropvang te realiseren.

De gemeente heeft aangegeven dat een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk is en dat het nieuwe bedrijf in een klassieke boerderij-opzet uitgevoerd moet worden. Het voorstel in dit rapport voorziet hier in en geeft aan hoe een en ander gestalte krijgt.



Locatie plangebied



02 | ANALYSE

1.1 Landschap

Het plangebied ligt ten zuiden van Nisse in het kleinschalige oudlandgebied. De Koedijk direct ten zuiden van het plangebied, is de oude zeedijk rond het oudland en vormt de overgang naar de nieuwpolders. De omgeving is landschappelijk zeer waardevol en behoort tot het heggenlandschap met verspreid heggen gebieden en waardevolle graslanden van het gebied de Poel. Het gebied is een halfopen landschap waar openingen in heggen en singels zorgen voor vergezichten. In de omgeving is relatief veel fruitteelt te vinden.

Het plangebied ligt op de grens van een kreekrug, waarbij de westzijde van het plangebied (waar de nieuwe bebouwing wordt voorzien) nog volledig op de kreekrug ligt. Vroeger waren de kreekruggen de plek waar de eerste bewoning plaatsvond. Deze gebieden zijn vaak meer verdicht met bebouwing en beplanting dan de meer open poelgebieden.

2.1 Het plangebied

De boomgaard van de fa. van Damme aan de Drieweg te Nisse, waar de nieuwbouw voorzien wordt, is ca 11 ha groot. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Drieweg, aan de noord en oostzijde door agrarische gebied en aan de zuidzijde door de Koedijk. Rondom het plangebied ligt een sloot. Aan de noordzijde is dit een bredere watergang. In de huidige situatie staat er rondom de boomgaard een elzenhaag.

Centraal door de boomgaard loopt een verhard pad wat aansluit op de Drieweg en de toegang vormt tot de boomgaard.



Analysekaart plangebied



Watergang en elzenhaag langs plangebied



Drieweg met op de achtergrond Nisse

03 | VISIE EN UITGANGSPUNTEN

3.1 Programma

Het programma van het nieuwe bedrijf bestaat uit een bedrijfshal, beheerderswoning en huisvesting voor ca 60 werknemers. Er wordt ruimte gereserveerd voor een waterbassin en extra bedrijfshallen in een latere fase. Daarnaast moet er in de buitenruimte voldoende ruimte zijn voor het manoeuvreren met machines en vrachtwagens en parkeerruimte voor de werknemers.

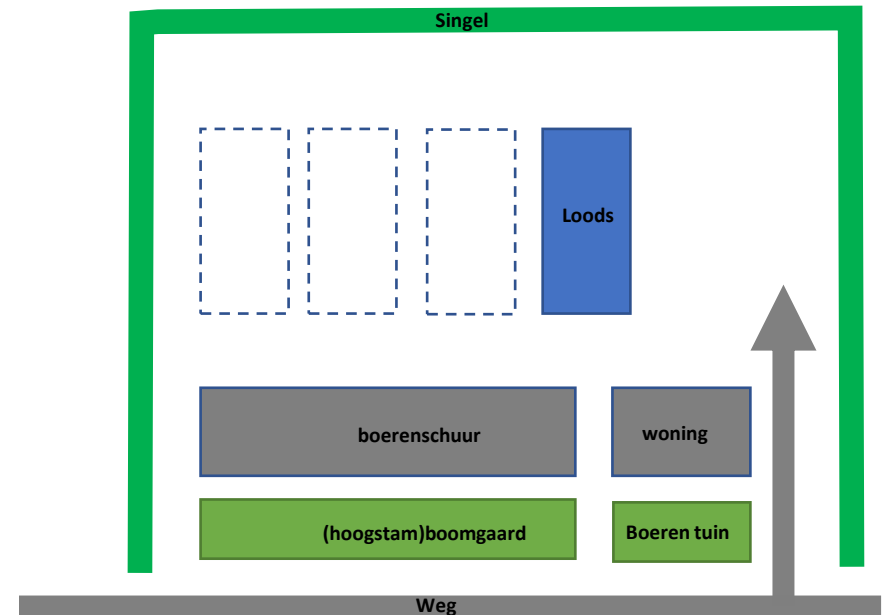
3.2 Visie

3.2.1 Erfopzet

De kreekrug was vroeger de plek waar mensen gingen wonen en waar dus de bebouwing te vinden was. De noordwestzijde van de planlocatie ligt op een kreekrug, daarom is een situering van de bebouwing in deze hoek van het perceel het meest voor de hand liggend.

De situering van de gebouwen wordt gebaseerd op de opzet van een klassiek Zeeuws boerenerf. Dit betekent dat de woning en de schuur op één lijn staan, evenwijdig aan de weg. De bedrijfshallen staan haaks en achter de woning en de schuur als een nieuwe toevoeging aan het klassieke gebouwenensemble.

De toegang tot het erf vindt plaats vanaf het bestaande pad wat uitkomt op de Drieweg. Dit pad wordt verbreed. Daarnaast wordt een calamiteitenontsluiting voorzien aan de noordzijde. Het parkeren voor de werknemers vindt plaats achter de schuur waardoor dit vanaf de weg niet zichtbaar is.



Schematische weergave van een klassiek boerenerf



Klassieke boerderij met streekeigen erf in Nisse

3.2.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied de Poel. De opgaande erfbeplantingen spelen hier een belangrijke rol in het landschapsbeeld. In de randen (omgeving plangebied) komen de karakteristieke heggengebieden voor die ook een relatief verdicht beeld geven. Samen met de erf- en dijkbeplantingen vormen de heggengebieden voor een besloten beeld.

Conform de 'richtlijnen erfbeplanting Gemeente Borsele' wordt gekozen voor een singelbeplanting als inpassingselement, aangevuld met een aantal karakteristieke streekeigen elementen (hoogstamboomgaard, poel, Zeeuwse hagen, etc.). In tegenstelling tot wat de richtlijn aangeeft wordt hier gekozen voor een singel met struik- én boomvormers. Gezien de hoogte en verschijningsvorm van de bedrijfsbebouwing wordt een beplanting die alleen bestaat uit struikvormers ontoereikend geacht.

Ook bij de landschappelijk inpassing en erfinrichting is aangesloten bij de klassieke boerderijopzet. De tuin bij het woonhuis wordt ingericht als 'boerentuin', een sier- of moestuin met een symmetrische inrichting. De ruimte voor de schuur wordt ingericht als weide met hoogstamboomgaard waarin enkele poelen liggen. Een bomenrij markeert de scheiding tussen de twee tuinen en is tevens een filter tussen de privéruimte van de woning en de woonruimte voor werknemers. De parkeerplaats die achter de schuur een plaats krijgt (uit het zicht) wordt groen ingericht (doorgroeitiegels) en dooraderd met bomen en hagen.

Aan de noord-, oost-, en zuidzijde wordt een singel aangeplant van ca 10 meter met inheemse struik- en boomvormers. Omdat het geheel in fasen wordt gebouwd, wordt de singel ruim opgezet zodat er voldoende ruimte is om de volgende fasen (binnen het groene kader van de singel) te realiseren. Deze ruimte wordt tijdelijk gebruikt als weide/grasland. Daarnaast wordt een groot deel van de huidige boomgaard behouden, wat ook zorgt voor inpassing en een buffer naar de omgeving.

Aan de noordzijde, buiten de singel, wordt de oeverzone langs de watergang natuurlijk ingericht door de oever te vergraven en te verflauwen en de aansluitende zone in te richten met bloemrijk grasland en verspreide (knot) bomen. Hiermee wordt ook ingespeeld op de waterbergingseis die er ligt vanuit het waterschap.

3.2.3 uitgangspunten

- Gebouwsituering als klassieke boerenerf, op de kreekkrug situeren;
- Erfinrichting daarop aan laten sluiten;
- Beplantingssingel van ca 10 meter als inpassing rondom;
- Parkeren achter schuur met grastegels en groene dooradering met hagen en bomen;
- Natuurlijke oeverzone watergang met ruimte voor extra waterberging.

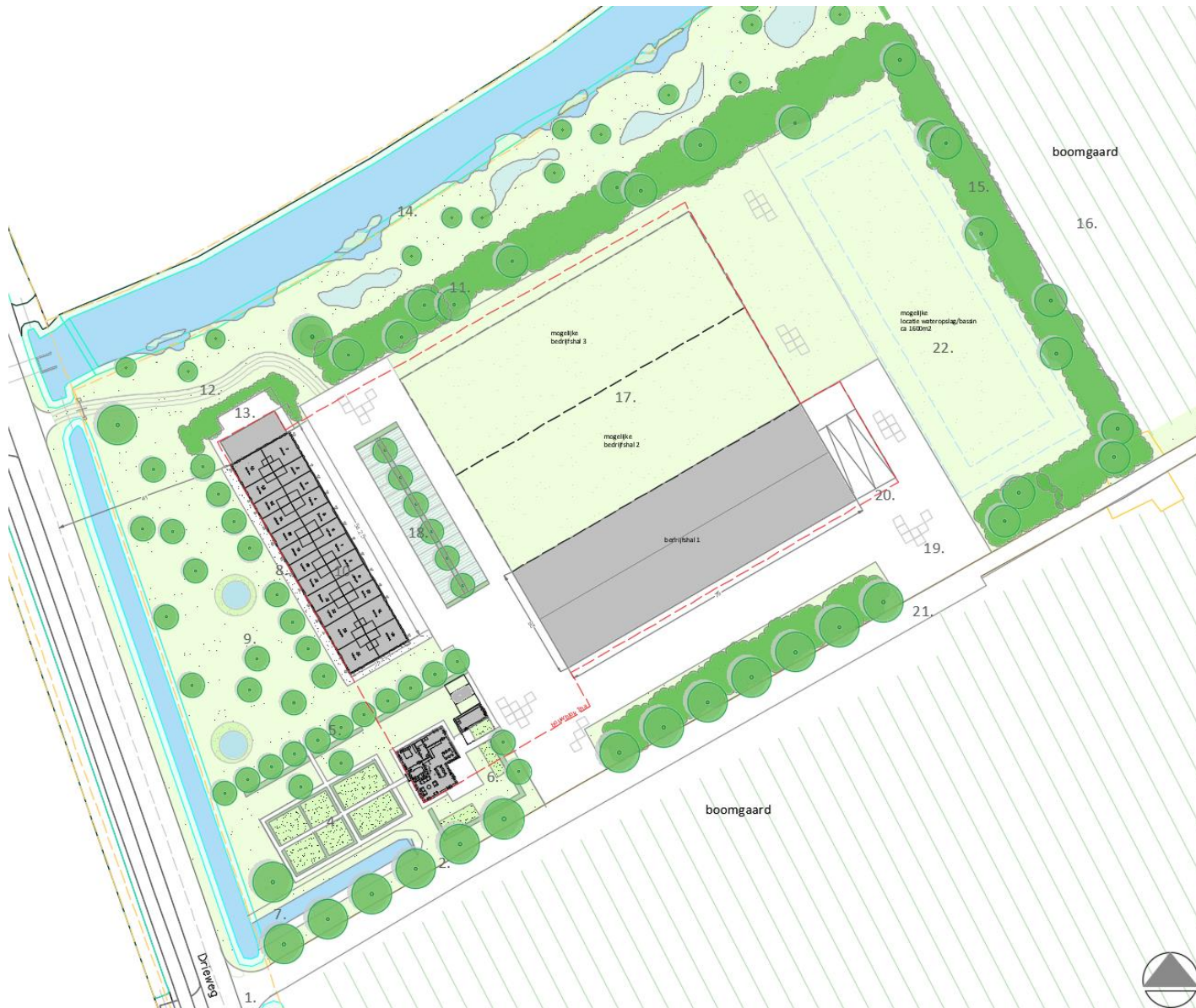


Woonhuis van boerderij met een boerentuin



Zeeuws boerenerf met omringende singelbeplanting

04 | INPASSINGSVOORSTEL



LEGENDA

1. Hoofdentree/aansluiting op Drieweg, verbreden/aanpassen uitrit en dam i.o.m. Provincie Zeeland (wegbeheerder);
2. Bomenlaan als accentuering terreinentree met bv linden;
3. Vrijstaande boerenwoning, beheerderswoning. Traditioneel bouwvolume in zelfde voorgevelrooilijn als schuur.
4. Voortuin: boerentuin bij 'boerenwoning' in klassieke, symmetrische uitvoering of moderne vertaling daarvan. Symmetrie is het uitgangspunt. Deels moes-, deels siertuin.
5. Bomenrij en haag als scheiding tussen privé en ruimte werknemers.
6. Achterzijde woning: terras en omringende siertuin, afscheiding met hagen.
7. Bestaande sloot naar binnen trekken i.v.m. extra waterberging, visueel aspect.
8. Voorzijde schuur: smalle plint (half)verharding voor schuur met zitmogelijkheid.
9. Weide met hoogstamfruitboomgaard: natuurlijke inrichting fruitbomen en enkele (drink)poelen.
10. Vrijstaande boerenschuur met huisvesting voor werknemers: 24 appartementen voor ca 60 werknemers + gemeenschapsruimte (westzijde);
11. Groensingel met inheemse struik- en boomvormers ca 10 meter breed.
12. Calamiteitenontsluiting via bestaande dam (en 'karrenspoor', afsluitbaar met hek).
13. Buitenruimte/gezamenlijk terras voor werknemers.
14. Aanpassen oever watergang: verflauwen/vergraven tbv extra waterberging en oever natuurlijk inrichten met geleidelijke overgang naar kruidachtige- en houtachtige vegetatie (beplantingssingel), overlegpunt waterschap.
15. Forse singelbeplanting ca 10m breed met boom- en struikvormers.
16. Bestaande boomgaard omringd door elzenhaag.
17. Tijdelijke weide, in de toekomst locatie voor eventueel nieuwe bedrijfshallen (haaks op woning en schuur).
18. Groene parkeerplaats voor werknemers, ca 25 stuks op grasbetontegels, met haag en boomstructuur in midden.
19. Entree voor vrachtwagens en bedrijfsvoertuigen.
20. Laad/losdok vrachtwagens
21. Verbreden bestaand centraal pad t.b.v. verkeersbewegingen vrachtauto's en tractoren/bedrijfsvoertuigen.
22. Mogelijke locatie wateropslag/bassin, ca 1600m2.

| BIJLAGE: OVERZICHTSTEKENING A1

INPASSING VAN DAMME FRUIT - DRIEWEG NISSE

schaal 1:500 - 15 februari 2022

LEGENDA

1. Hoofdterreintoegang/aansluiting op Drieweg, verbreden/aanpassen uitrit en dam i.o.m. Provincie Zeeland (wegbeheerder);
2. Bomenlaan als accentuering terreinentree met bv lindes;
3. Vrijstaande boerenwoning, beheerderswoning. Traditioneel bouwvolume in zelfde voorgevelrooilijn als schuur.
4. Voortuin: boerentuin bij 'boerenwoning' in klassieke, symmetrische uitvoering of moderne vertaling daarvan. Symmetrie is het uitgangspunt. Deels moes-, deels siertuin.
5. Bomenrij en haag als scheiding tussen privé en ruimte werknemers.
6. Achterzijde woning: terras en omringende siertuin, afscheiding met hagen.
7. Bestaande sloot naar binnen trekken i.v.m. extra waterberging, visueel aspect.
8. Voorzijde schuur: smalle plint (half)verharding voor schuur met zitmogelijkheid.
9. Weide met hoogstamfruitboomgaard: natuurlijke inrichting fruitbomen en enkele (drink)poelen.
10. Vrijstaande boerenschuur met huisvesting voor werknemers: 24 appartementen voor ca 60 werknemers + gemeenschapsruimte (westzijde);
11. Groensingel met inheemse struik- en boomvormers ca 10 meter breed.
12. Calamiteitenontsluiting via bestaande dam (en 'karrenspoor', afsluitbaar met hek).
13. Buitenruimte/gezamenlijk terras voor werknemers.
14. Aanpassen oever watergang: verflauwen/vergraven tbv extra waterberging en oever natuurlijk inrichten met geleidelijke overgang naar kruidachtige- en houtachtige vegetatie (beplantingssingel), overlegpunt waterschap.
15. Forse singelbeplanting ca 10m breed met boom- en struikvormers.
16. Bestaande boomgaard omringd door elzenhaag.
17. Tijdelijke weide, in de toekomst locatie voor eventueel nieuwe bedrijfshallen (haaks op woning en schuur).
18. Groene parkeerplaats voor werknemers, ca 25 stuks op grasbetontegels, met haag en boomstructuur in midden.
19. Entree voor vrachtwagens en bedrijfsvoertuigen.
20. Laad/losdok vrachtwagens
21. Verbreden bestaand centraal pad t.b.v. verkeersbewegingen vrachtauto's en tractoren/bedrijfsvoertuigen.
22. Mogelijke locatie wateropslag/bassin, ca 1600m2.



