

Memo

Aan: Mevr. L. Ten Braak

Van: Dhr J. Brasser en Mevr. C. en J. Nijpjes

Opgesteld door: Evelien Marteijs/ Marteijs Projectmanagement

Datum: 9-8-2021_definitief

1. Aanleiding

Dressuurstal Nijpjes en Loonbedrijf Brasser willen hun huidige bedrijf uitbreiden. Er is gekozen voor één bestemmingsplan waarin voor beide bedrijven de uitbreiding wordt toegelicht. Onderstaande figuur is een weergave van beide bedrijfslocaties.



Figuur 1: Het plangebied (bron: www.zeeland.nl, bewerking JUUST B.V.)

Dressuurstal Nijpjes, gelegen aan de Noordweg 516, heeft de wens haar activiteiten uit te breiden, namelijk het realiseren van een binnen rijbaan met aansluitend 28 paardenboxen. Daarnaast vinden op het woonperceel bedrijfsmatige activiteiten plaats, betreft de verkoop van streekproducten en het houden van dieren (kippen, eenden, ganzen en geiten).

Loonbedrijf Brasser, gelegen aan Van 't Hoffweg 7 in Sint Laurens, heeft de wens het loonbedrijf uit te breiden met een loods van circa 1000 m² die dient als werktuigenberging. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de uitbreiding van zowel de Dressuurstal en de huidige activiteiten rondom de woning planologisch passend als de uitbreiding van de loods voor loonbedrijf Brasser passend.

2. Huidige situatie

De huidige situatie van de bestaande bouwwerken en de beplanting binnen de plangebieden Dressuurstal Nijpjes en Loonbedrijf Brasser zijn in figuur 2 weergegeven.



Figuur 2: Huidige situatie Dressuurstal Nijpjes en Loonbedrijf Brasser (bron: Geoloket Zeeland, bewerking JUUST B.V.)

In de huidige situatie is er voor beide planlocaties al groen aanwezig. Vanaf de openbare weg (Noordweg, Van 't Hoffweg en de N57) zijn er diverse zichtlijnen. Hierbij is de zichtlijn vanaf de N57 deels weggenomen door de aanleg van een gronddepot van de gemeente Middelburg.

De huidige zichtlijnen vanuit de Noordweg op Dressuurstal Nijpjes laten reeds een groene aankleding zien. Door deze landschappelijke inrichting te handhaven is er in de toekomstige situatie geen zicht op de binnenrijbaan. De binnenrijbaan is door de locatie van het woonhuis niet te zien vanaf de Noordweg. Onderstaande figuren geven een impressie van de huidige zichtlijnen op Dressuurstal Nijpjes.



Figuur 3: Huidige situatie zichtlijnen vanaf Noordweg op Dressuurstal Nijpjes (bron: Google Maps)

De huidige zichtlijnen op loonbedrijf Brasser zijn alleen vanaf Van 't Hoffweg. In de huidige situatie neemt de "Zeeuwse haag", zoals de Walcherse B-wegen zijn ingericht, een groot deel van de zichtlijnen op de nieuw te bouwen loods weg. Onderstaand figuur is een weergave van de huidige zichtlijnen vanuit Van 't Hoffweg op Loonbedrijf Brasser.





Figuur 4: Huidige situatie zichtlijnen vanaf Van 't Hoffweg op Loonbedrijf Brasser (bron: Google Maps)

De zichtlijnen vanaf de N57 zijn vooral gericht op Dressuurstal Nijpjes en niet op Loonbedrijf Brasser. Door de beplanting, behorend bij het perceel Van 't Hoffweg 5, wordt de nieuw te bouwen loods van Loonbedrijf Brasser volledig aan het zicht onttrokken.

De zichtlijnen op Dressuurstal Nijpjes vertekenen op figuur 5. Door de aanwezigheid van een gronddepot van de gemeente Middelburg is ook deels geen zicht meer op de huidige weilanden, de rijbak, de stallen en de woning. De toekomstige binnenrijbaan is wel zichtbaar vanuit de N57 maar in de toekomst na realisatie van de grondwal niet meer.

De zichtlijnen vanuit het naastgelegen plangebied waar de gemeente Middelburg voornemens is een nieuwbouwwijk te ontwikkelen zijn in deze fase onbekend.



Figuur 5: Huidige situatie zichtlijnen vanaf N57 op Loonbedrijf Brasser en Dressuurstal Nijpjes (bron: Google Maps)

3. Globaal inrichtingsplan

Bij het bestemmingsplan, deellocatie Dressuurstal Nijpjes, is een masterplan aangeleverd waarin het inrichtingsplan globaal is weergegeven. Deze is als bijlage 1 toegevoegd aan de memo. Voor het Loonbedrijf Brasser is de locatie van de nieuw te bouwen loods beschreven in het bestemmingsplan.

3.1 Dressuurstal Nijpjes

De globale inrichting van Dressuurstal Nijpjes is vooral gericht op het bouwen van de nieuwe binnenrijbaan met aansluitend de paardenboxen. Het masterplan is een weergave van de inrichting van het terrein met parkeermogelijkheid, weidegang voor de paarden en andere benodigde functies (longeerbak, stapmolen, paddocks, mestbak, etc).



Figuur 6: Weergave van Masterplan toekomstige situatie Dressuurstal Nijpjes (bron: Joos Nijse Architectuur)



Figuur 7: 3D impressie toekomstige situatie binnenrijbaan en stallen (bron: Joos Nijse Architectuur)



Figuur 8: Impressie toekomstige situatie binnenrijbaan en stallen (bron: Joos Nijse Architectuur)

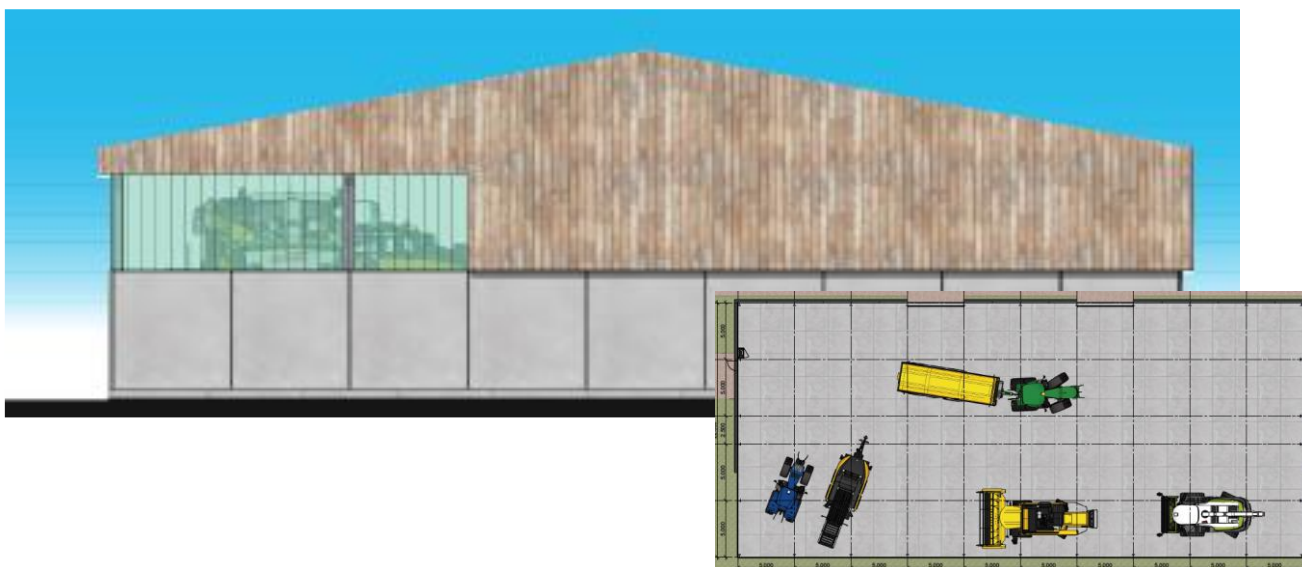
3.2 Loonbedrijf Brasser

Loonbedrijf Brasser heeft als wens een nieuwe loods, die dient als werktuigenberging, van circa 1000 m² te bouwen. Deze uitbreiding is noodzakelijk voor de continuering van het loonbedrijf. In de huidige situatie is materieel op andere locaties gestald dan op het bedrijfsperceel. De loods zal een standaard uiterlijk krijgen door het toepassen van een damwandconstructie. De toekomstige beplanting zal ervoor zorgen dat de loods wordt opgenomen in het landschap. Daarnaast wordt de bestaande sloot tussen de percelen van Dressuurstal Nijpjes en Brasser verbreed ten behoeven van de wateropgave. Dit biedt kansen voor een nieuwe landschappelijke inrichting

De locatie van de toekomstige loods is in figuur 9 weergegeven.



Figuur 9: Toekomstige situatie loonbedrijf Brasser (bron: Joos Nijss Architectuur)



Figuur 10: Toekomstige situatie loonbedrijf Brasser (bron: Joos Nijss Architectuur)

4. Visie op landschappelijke inpassing

Uit de analyse van de huidige situatie, de zichtlijnen op zowel Dressuurstal Nijpjes als Loonbedrijf Brasser, is gebleken dat er vanuit de openbare ruimte voornamelijk zicht is vanaf de N57 op de nieuw te bouwen binnenrijbaan van Dressuurstal Nijpjes. De zichtlijnen vanaf de nog te ontwikkelen naastgelegen nieuwbouwwijk zijn onbekend.

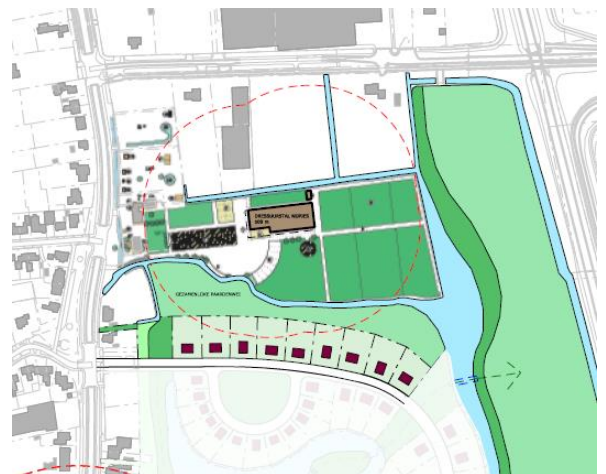
Ook is gebleken dat de benodigde maatregelen aan de sloot tussen de percelen van Dressuurstal Nijpjes en Loonbedrijf Brasser mogelijkheden biedt voor een gezamenlijke landschappelijke inpassing.

Beide percelen hebben een nauwe relatie met het agrarische gebied. De weilanden van Dressuurstal Nijpjes zijn gelegen rondom beide percelen. Met het gebruik van houten omheining en looppaden krijgt de agrarische functie een luxe uitstraling.

De architectuur van beide ontwikkelingen is verschillend. Waar Loonbedrijf Brasser opzoek is naar efficiënte opslagruimte voor materieel, zoekt Dressuurstal Nijpjes naar een goed werkklimaat en huisvesting waar dierenwelzijn de hoogste prioriteit heeft. Loonbedrijf Brasser is voornemens een eenvoudige loods van damwand te plaatsen. Dressuurstal Nijpjes wil licht- en luchtdoorlatende materialen combineren met hout(look). Een uitnodigende entree is het visitekaartje voor klanten vanuit de hele wereld.

Voorgesteld wordt om de buitenruimte van beide percelen eenvoudig in te richten. Waarbij Loonbedrijf Brasser de focus legt op het uit het zicht onttrekken van de loods en Dressuurstal Nijpjes de centraal aanwezige binnenrijbaan te accentueren.

- Waar mogelijk parkeerterrein voorzien van semiverharding of doorgroeiblokken;
- Het “Zeeuwse haag” principe wat aansluit bij de typische Walcherse B-wegen;
- Hoge en lage beplanting afwisselen voor het bereiken van reliëf;
- Achterzijde (zichtlijn vanaf N57) binnenrijbaan Dressuurstal Nijpjes zoveel als mogelijk onttrekken aan het zicht;
- Huidige situatie van drinkpoel/vijver perceel Dressuurstal Nijpjes optimaliseren;
- Groene afscheiding tussen het perceel van Dressuurstal Nijpjes en de te ontwikkelen naastgelegen nieuwbouwwijk in overleg met gemeente Middelburg bepalen (zie figuur 11).



Figuur 11: Locatie te ontwikkelen nieuwbouwwijk gemeente Middelburg (bron: Gemeente Middelburg)

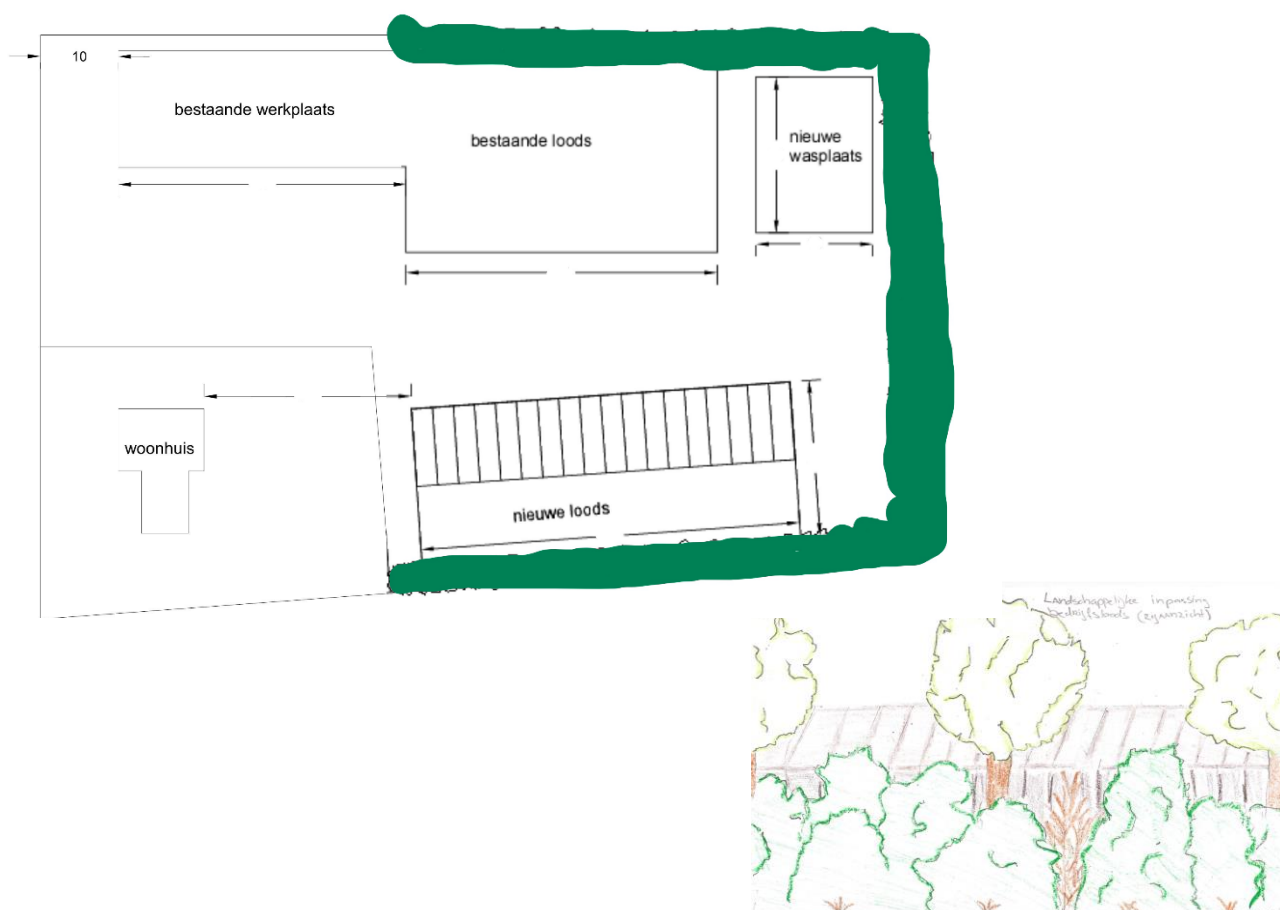
Bij de inrichting van de locaties Dressuurstal Nijpjes en Loonbedrijf Brasser dient rekening te worden gehouden met:

- Schouwstroken langs watergangen (conform norm Waterschap Scheldestromen);
- Zichtlijnen vanuit Noordweg, Van 't Hoffweg en N57;
- Koppeling landschappelijke inpassing rondom de aan te passen watergang tussen beide percelen;
- Agrarische functie benadrukken met typische “Zeeuwse haag” beplanting;
- Bomen als eyecatcher toepassen en voor het bereiken van reliëf;
- Wilgenbomen toepassen met dubbele functie (de wilgentakken worden aan de paarden gevoerd);

5. Plan landschappelijke inpassing

5.1 Inrichtingsplan Loonbedrijf Brasser

Loonbedrijf Brasser maakt aan de achterzijde van het perceel een groene zone waarbij lage en hoge beplanting elkaar afwisselen. Figuur 12a geeft weer hoe deze groene zone is geprojecteerd op het perceel en figuur 12b de type beplanting. De breedte van de groenzone wordt afgestemd met de onderhoudstrook van de sloot.



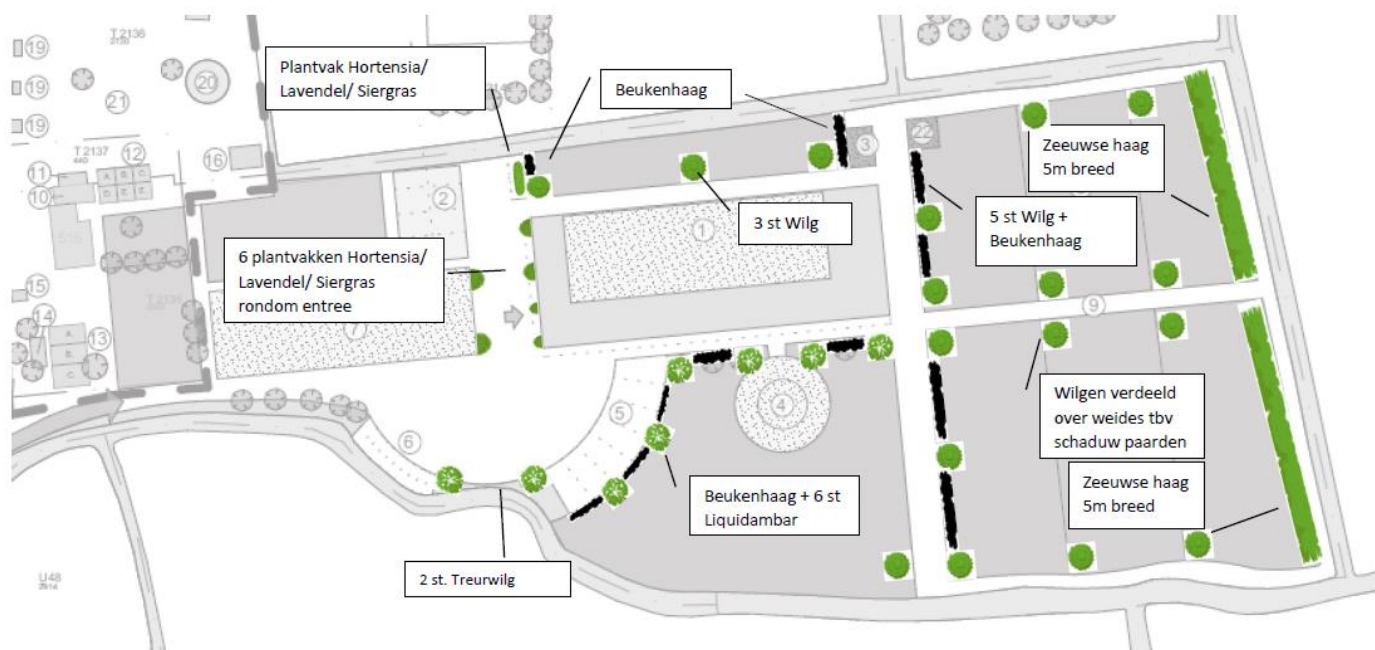
Figuur 12a: Locatie groenzone perceel Loonbedrijf Brasser (bron: Loonbedrijf Brasser)



Figuur 12b: Locatie groenzone perceel Loonbedrijf Brasser met voorstel type beplanting (bron: Loonbedrijf Brasser)

5.2 Inrichtingsplan Dressuurstal Nijpjes

Zoals eerder vermeld in deze memo is voor Dressuurstal Nijpjes gekozen voor een hogere beplanting aan de achterzijde, zichtlijn N57. De overige beplanting is gericht op het toepassen van wilgen (dubbel functie als voer voor de paarden) en een paar bomen als eyecatcher. De beukenhaag aan de zijde van de kleine wei/paddock en de parkeervoorziening accentueren deze elementen. Paarden dienen oogcontact met elkaar te kunnen maken, het zijn tenslotte kudde dieren. Daarom is meer (hoge) beplanting dan aangegeven op onderstaande tekening van negatieve invloed op het paardenwelzijn.



Figuur 13: Globale landschappelijke inrichting en beplantingsplan Dressuurstal Nijpjes (bron: Dressuurstal Nijpjes)

Bijlage 1: Masterplan Dressuurstal Nijppes