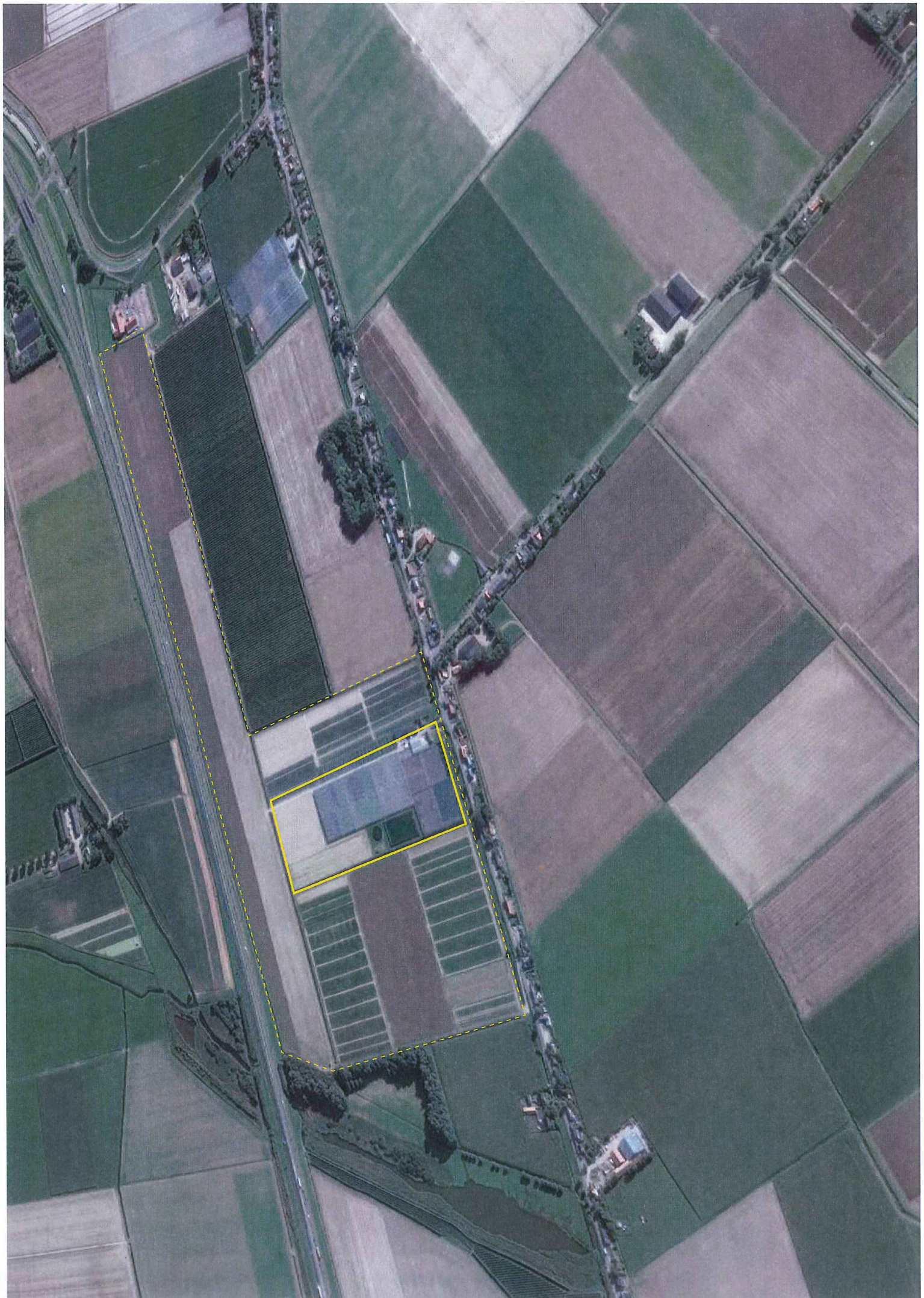




Landschappelijke inpassing

herontwikkeling Oude Heijningsdijk 16b



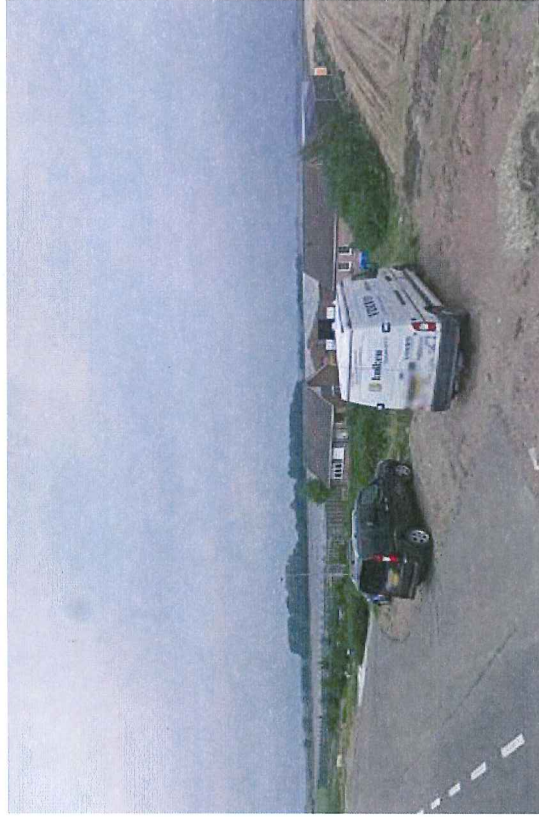
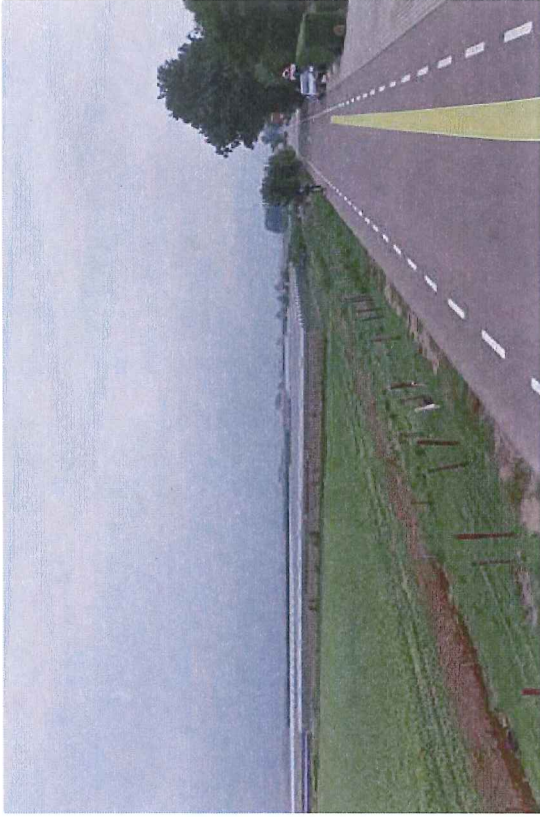
1. Achtergrond en situatiebeschrijving

Inleiding

Rijk Zwaan is voornemens het bestaande bedrijf met de gedateerde kassen langs de Oude Heijningsdijk – ook wel bekend als locatie 'De Driehoek' – op te ruimen en te ontwikkelen als verdelingslocatie voor vollegrondsgroenten. Naast de bestaande proefvelden wil Rijk Zwaan ca. 3 ha extensieve kassen geschikt maken voor de selectie van vollegrondsgroenten onder glas. Het idee van Rijk Zwaan is om alle bestaande bebouwing, met uitzondering van één bedrijfswoning, te slopen. Vervolgens wenst Rijk Zwaan het bouwvlak te verruimen en het erf opnieuw in te richten, waarbij ruimte is voor 3 ha extensieve kassen, een waterbassin, een schuurkas (voor o.a. het ketelhuis, een water-technische ruimte, een kantine en kantoren) en een nieuwe boerenschuur voor de wiloftrek, fenotypering en opslag van landbouwmachines.

Huidige situatie

Het perceel ligt aan de Oude Heijningsdijk in de open zeekeulpolder en wordt aan de noordzijde begrensd door de A59, aan de westzijde door de kreek de Amer en aan de oostzijde ligt de entree naar het dorp Fijnaart, waar ook de hoofdvestiging van Rijk Zwaan zich bevindt. Aan de oostzijde grenst het terrein aan een boomgaard omzoomd met windschermen. De Oude Heijningsdijk is een belangrijke structuurdrager in het gebied, waarvan de beoogde herontwikkeling en kwaliteitsverbetering plaats zal vinden. Het perceel presenteert zich in de huidige situatie als een rommelig geheel, waarbij de kassen en overige bebouwing 'open en bloot' in het landschap staan.



^ huidige situatie Oude Heijningsdijk - verrommeld erf, open en bloot in het landschap



INTERMEZZO

Deelgebied GROTE POLDERS

Uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing zijn de richtlijnen uit het landschapskwaliteitsplan van de gemeente Moerdijk. De locatie 'De Driehoek' is gelegen in het landschappelijk deelgebied 'grote polders'. Hieronder is aangegeven wat de gebiedskenmerken en landschappelijke kernkwaliteiten zijn van de 'grote polders', zoals deze staan beschreven in het landschapskwaliteitsplan. Vervolgens is een overzicht gegeven van de ontwerprijlijnen die de gemeente heeft voor de 'grote polders'. In hoofdstuk 2 gaan we nader in op de landschappelijke inpassing, die laat zien hoe de ontwerprijlijnen uit het landschapskwaliteitsplan op het voorliggende perceel zijn toegepast.

Gebiedskenmerken en landschappelijke kernkwaliteiten

- Grootchalige open polders begrensd door hoge dijken
- Grootchalige en planmatige verkaveling, met rechte polderwegen / lange lijnen
- Intensief agrarisch gebruik door voornamelijk akkerbouw en fruitteelt
- Plaatselijk singel- of laanbeplanting bij dijkwegen (voornamelijk met populieren en essen)
- Natuurlijke krekenstructuren met rietoevers en begeleiding van opgaand groen (bomen, struiken en ruigte)
- Erven en bebouwing als losse dijklinten en langs polderwegen, soms in kleine gehuchten gegroepeerd
- Oude woon- en (agrarische) bedrijfserven met omvangrijke erfbeplanting

Richtlijnen Landschap

- Open houden van de polders
- Versterken van de dijkstructuren door behoud / plaatselijke nieuw aanplant van lanen
- Behoud van de geometrische inrichting en de hiërarchische opbouw (oriëntatie altijd op de hoofdweg) bij de opwaspolen
- Behoud, herstel en versterking van de natuurlijke krekenstructuren
- Versterken van erfbeplanting van woon- en (agrarische) bedrijfserven en landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing

Richtlijnen kavellerf - inrichting en oriëntatie

Patroon van de verkaveling

- Grote rechthoekige kavelsstructuur / erven bij de opwaspolen
- Agrarische functies
- Behoud van de bestaande kavels en perceelindelingen

Ontwikkelingsmogelijkheden

- Ontwikkelingsmogelijkheden in de breedte en diepte mogelijk
- Geen specifieke verhouding (breedte - diepte) van het erf
- Passend in de bestaande perceelstructuren
- Aandacht voor de kreken (i.v.m. eventueel herstel)

Ordering en oriëntatie bebouwing

- Georiënteerd op de weg

Erfinrichting

- Bebouwing en erfbeplanting vormen een geheel
- Inrichting aan de voorkant van de woning is tuinachtig en verzorgd
- Bedrijfsgebouwen (bebouwing, opslag en ondersteunende inrichtingen) op enige afstand van de weg met robuuste landschappelijke inpassing

Karakter

- Halfopen voorkant met zicht naar de representatieve voortuin en voor-gevel van de woning
- Relatief gesloten bedrijfserv (achter) met groene en rustige uitstraling
- Zichtlijnen van en naar de bebouwing

Ontsluiting

- Bij voorkeur een inrit / gescheiden inritten woon- en bedrijfsgebouwen mogelijk
- Minimale verharding door goede functionele indeling van het erf

Bebouwing

- Ingetogen en passend in de omgeving





2. Landschappelijke inpassing

Inleiding

Het buitengebied rondom Fijnaart is onderdeel van het zeekleigebied. Het zeekleigebied wordt gekenmerkt door grote open ruimtes met een weldse blik over de polders en een rationeel ingericht agrarisch landschap. Kenmerkend zijn de door dijken omgeven grootschalige polders en de oude kreekstructuren. De polders worden hoofdzakelijk gebruikt voor akkerbouw, landbouw is dan ook de drager van het landschap. Verder komt er in het gebied fruitteelt voor. Dit geeft een ruimtelijke karakteristiek aan het gebied, door de vele verspreid liggende boomgaarden met windschermen.

Als uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing zijn de richtlijnen uit het landschapskwaliteitsplan van de gemeente Moerdijk gehanteerd. Het terrein bevindt zich in het deelgebied 'grote polders' (zie het intermezzo hiervoor). Belangrijke uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing vormen de ruimtelijke kenmerken van de 'grote polders', zoals openheid, rechtlijnigheid en grote rationale woon- en bedrijfserven. Opgaande beplanting staat in het deelgebied de 'grote polders' langs de randen van het erf en langs de dijken. Erfbeplanting rond de erven zijn van grote landschappelijke waarde voor de zeekleipolders van de gemeente Moerdijk. Ze zorgen voor de typische 'groene eilanden' in het open agrarisch gebied. Ze zorgen voor een menselijke maat en verbeteren de woonbaarheid van het landelijk gebied. Bovendien voorkomen ze dat de bebouwing open en bloot in het open landschap van grote afstand zichtbaar is. Binnen het plangebied wordt aangesloten op deze belangrijke kenmerken.

Landschappelijke inpassing

Inpassing van de nieuwe kassen, schuurkassen, boerenschuur en het waterbassin wordt bereikt met het aanbrengen van een robuuste houtsingel aan de noord(west- en oost)zijde van het erf rondom de nieuwe boerenschuur, het toevoegen van bomen langs de bestaande watergang aan de westzijde van de nieuwe kassen en een nieuw aan te planten strook van laagblijvende heesters met her en der verspreid opgaande bomen aan de oostzijde. Zo wordt het erf omkaderd en vormt het een groot rechthoekig groen eiland in de open zeekleipolder. De erfbeplanting versterkt op deze wijze de karakteristieke landschapsopbouw.

Schaduwwerking is bij kassen zonder assimilatiebelichting een belangrijk aspect om rekening mee te houden in verband met de uniformiteit van de proeven. In verband met het type bedrijfsvoering (kassen en proefvelden) is een dichte erfsingel aan weerszijden van de nieuwe kassen niet wenselijk. Aan de westzijde wordt daarom voorzien in een rij (knot)wilgen, die worden aangeplant langs de bestaande (te handhaven) watergang. Aan de oostzijde wordt een nieuw aan te planten strook voorzien, bestaande uit laagblijvende heesters in de vorm van een losse boerenhaag, met her en der verspreid een opgaande boom. Aan de noord(west- en oost) zijde van het perceel, rondom de nieuwe boerenschuur, is een brede groensingel met hoogopgaande inheemse beplanting voorzien, waarmee een robuuste en natuurlijke overgang naar de polder tot stand wordt gebracht, die de nieuwe bebouwing aan het directe zicht (vanaf de A59) onttrekt. De ecologische waarde van het gebied wordt versterkt door het toepassen van inheemse beplantingen.

Naast de omzoming van het erf met beplanting, wordt bij het ontwerp van de nieuwe kassen, schuurkassen, boerenschuur en het waterbassin evenwel rekening gehouden met de ruimtelijk impact. De herindeling van het perceel en de landschappelijke inpassing zal een positieve invloed hebben op de omgeving. Door de vergroting van het bouwvlak komen de nieuwe kassen tevens op een grotere afstand (op circa 40 meter van de weg) van de woningen aan de Oude Heijningsdijk te liggen. Het bassin, de schuurkassen en de parkeerplaatsen kunnen daardoor voor de kassen worden gepositioneerd, zodat de kassen zelf aan het directe zicht worden onttrokken. Door de nieuwe indeling en landschappelijke inpassing van het perceel zullen de kassen en de schuur voor de bewoners van de woningen aan de Oude Heijningsdijk ook meer uit het zicht komen te liggen en minder storend zijn in het landschap. Het gaat daarbij om kassen zonder assimilatiebelichting. Omwonenden zullen dus geen lichtfinger ervaren.

De impact wordt verder beperkt door de verschijningsvorm van de nieuwe schuur aan te laten sluiten op de streekeigen bebouwingskarakteristiek van een aardappelopslag en de schuur te geleiden: het dakvlak van de nieuwe schuur zal gebroken worden met 'lichtstraten' en in de zijgevels zullen raamopeningen komen ten behoeve van de beoogde functies in de schuur. Naast deze optische breking van het dakvlak en de zijgevels zal in de verdere detaillering van de nog nader te ontwerpen schuur aandacht worden besteed aan ingrepen die een te massaal voorkomen van de schuur doen voorkomen. Verder wordt de bouwmassa van de nieuwe schuur visueel verkleind door de toepassing van een ingetogen kleurstelling en materialisering, waardoor de nieuwe bebouwing minder opvalt.

De bestaande entree zal worden afgestemd op de functies van het vernieuwde erf. Een nieuwe en langere hellingbaan parallel aan de dijk wordt aan de bestaande entree toegevoegd en vormt de toegang naar de achtergelegen kassen en bedrijfsbebouwing. Met de inrichting van het terrein is een inpassing gemaakt op bedrijfsniveau. Typend voor het terrein is de verdeling in 'voor' en 'achter'. De bebouwing op het voorterrein is primair op de dijk georiënteerd. Het waterbassin aan de voorzijde van het erf wordt met representatief groen aangekleed en de parkeervoorzieningen omzoomd met een haag en beplanting. De voorruimte van het erf krijgt hiermee de uitstraling van een beplant 'boeren' en heeft een representatief karakter. Het 'achtere' heeft een meer functioneel karakter en is meer op het landschap en de omgeving gericht. Tussen de nieuwe kassen en de nieuwe schuur worden ook nog een aantal parkeervoorzieningen opgenomen, waardoor ze uit het zicht liggen vanaf zowel de dijk als de A59.

Het resterende gebied rondom het vernieuwde erf blijft ingericht met open proefvelden waardoor de kenmerkende landschappelijke openheid van de polder gegarandeerd blijft en zichtlijnen blijven bestaan en worden versterkt.

< Met de landschappelijke inpassing van het vernieuwde erf wordt de serie typische 'groene eilanden' in het open agrarisch gebied doorgezet



1. bestaande woning en tuin
2. nieuw te bouwen kassen
3. nieuw te bouwen schuur
4. bestaande inrit aanpassen en uitbreiden met nieuwe afrit evenwijdig aan de dijk (bedrijf)
5. groen talud om waterbassin
6. nieuw te bouwen schuurkas
7. representatief voorerf met parkeren
8. nieuwe transparante bomenrij langs bestaande watergang
9. nieuw aan te planten erfsingel als groene omzoming
10. nieuw aan te planten strook van laagblijvende heesters met her en der opgaande bomen
11. proefvelden

Inpassing en kwaliteitsbijdrages

De verschillende onderdelen van de landschappelijke inpassing geven een robuust kader en zorgen voor samenhang aan het vernieuwde erf zodat het zich als een ensemble voegt in de maat en schaal van het landschap van de 'grote polders':

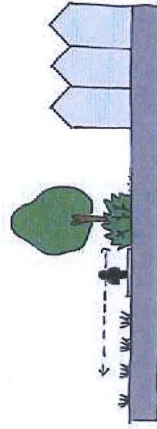
- Herindeling/transformatie bestaand erf (opruimen bestaande kassen): 1 bestaande woning handhaven, herstructureren kassencolplex, schuurkas, waterbassin, parkeer voorzieningen en nieuw schuur (inspiratie boerenschuur). De kassen komen op een grotere afstand van de woningen aan de dijk te liggen (op circa 40 meter van de weg);
- houtsingel aan de noord (west- en oostzijde). De singel is minimaal 3-5m breed en bestaat uit een rijke variatie aan inheemse struiken en bomen, zoals meidoorn, sleedoorn, hazelaar, gewone es, zomereik, gladde iep, beuk, haagbeuk, etc. (conform normen landschapspakket L1A: hakhouthisingel, van het Groen Blauw Stimuleringskader van de Provincie Noord-Brabant);
- (knot)wilgen (Salix alba, afstand h.o.h. ca. 10-15 meter) langs de bestaande watergang aan de westzijde. (conform normen landschapspakket L9: knotboom, van het Groen Blauw Stimuleringskader van de Provincie Noord-Brabant);
- een nieuw aan te planten strook van laagblijvende heesters in de vorm van een losse boerenhaag die bestaat uit een rijke variatie aan inheemse struiken, zoals gelderse roos, hulst, honds roos, veldsdoorn, kornoelje, etc. met her en der verspreid een opgaande fruitboom (appel, peer of zoete kers);
- representatieve voorruimte aan de Oude Heijningsdijk: voortuin woning, parkeervoorzieningen, schuurkas en waterbassin aan de voorzijde van het erf worden met representatief groen aangekleed en krijgen daarmee de uitstraling van een beplant 'boerenhof';
- bestaande inrit aan de dijk aanpassen en afstemmen op nieuwe functie/gebruik: een langere hellingbaan parallel aan de dijk toevoegen naar de achtergelegen kassen en bedrijfsgebouwen;
- de nieuwe schuur wordt zo ontworpen dat deze aansluit op de streekeigen bebouwingskarakteristiek van de 'grote polders' (inspiratie aardappelopslagloods) en deze optisch wordt verkleind en daardoor minder opvalt.

< De verschillende onderdelen van de landschappelijke inpassing geven een robuust kader en zorgen voor samenhang aan het vernieuwde erf zodat het zich als een ensemble voegt in de maat en schaal van het landschap van de 'grote polders'

Conclusie

De kassen aan de Oude Heijningsdijk liggen momenteel open en bloot in het open landschap van de 'grote polders'. Rijk Zwaan is voornemens het bestaande bedrijf met de gedateerde kassen langs de Oude Heijningsdijk op te ruimen en te ontwikkelen als verdelingslocatie voor vollegrondsgroenten.

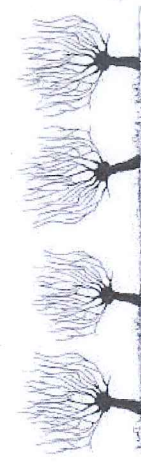
In het voortliggende plan wordt de herindeling en vernieuwing van het erf landschappelijk ingepast. Door de aanplant van een robuuste houtsingel aan de noord (west- en oostzijde) van het erf, het aanplanten van een bomenrij langs de watergang aan de westzijde, een nieuw aan te planten strook van laagblijvende heesters met her en der verspreid een opgaande boom aan de oostzijde, en een representatief groen aangeklede voorruimte krijgt het erf een - voor de 'grote polders' - karakteristieke groene omgeving. Er wordt zo eenheid en samenhang verkregen en het vernieuwde en uitgebreide erf voegt zich als een typisch groen eiland in de maat en schaal van het polderlandschap. De diversiteit aan beplantingen zorgt bovendien voor een mooie aankleding van de gebouwen en het erf. Daarnaast wordt de nieuwe bebouwing zo ontworpen dat deze minder opvalt. Per saldo wordt de ruimtelijke kwaliteit van de 'grote polders' aan de Oude Heijningsdijk op deze wijze sterk vergroot.



^ strook van laagblijvende heesters in de vorm van een losse boerenhaag met her en der verspreid opgaande fruitbomen



^ groene houtsingel aan de noord (west- en oost)zijde die bestaat uit een rijke variatie aan inheemse struiken en bomen



^ knotwilgen langs de bestaande watergang