



Topografische kaart 2024 (topografische kaart www.pdok.nl).

Landschappelijk inpassingsplan
Puijendijk 1 Groede

Project: Familie [redacted]
Puijendijk 1
4503 PL Groede

Datum: 2 september 2025
Projectnummer: 464

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis, ten noorden van de kern Groede. De locatie is gelegen in de westelijke punt van de Oud-Breskenspolder. Deze polder werd in 1510 ingedijkt en heette oorspronkelijk de Groot-Breskenspolder. In de zuidoosthoek van de polder werd de kern Breskens in 1517 gesticht. Nadat in 1527 de noordelijk gelegen Jong-Breskenspolder werd ingedijkt, werd de Groot-Breskenspolder geleidelijk Oud-Breskenspolder genoemd.

Tot het begin van de 21ste eeuw was het grootste deel van de polder in gebruik door de landbouw en was er een open agrarisch landschap aanwezig. In 2012 is gestart met de werkzaamheden om een groot deel van de polder te veranderen in het natuur- en recreatiegebied Waterdunen. Een combinatie van zilte getijdennatuur, recreatie en kustverdediging. Waar de locatie eerst grotendeels werd omzoomd door landbouwgrond, behorende bij het op de locatie gevestigde akkerbouwbedrijf, wordt de locatie nu grotendeels omringd door het nieuwe natuurgebied.

Aan de zuidzijde van de locatie, net buiten de Oud-Breskenspolder is de Zwartegatsche kreek gelegen, op de oostelijke oever is een natuurgebiedje gelegen met een meer besloten karkater en veel opgaand groen. Tussen het natuurgebied en de Puijendijk zijn enkele woningen gelegen, die nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de weg door het groene karakter van de omgeving. Ten zuiden van de locatie zien we op enige afstand van de weg een aftakking van de kreek en daarachter een open agrarisch landschap.



Op de locatie is een akkerbouwbedrijf gevestigd, dat tevens gemarkeerd is als historische boerderij. Op het erf is een moderne woning en schuur aanwezig, aan de oostzijde van het erf is een derde volume aanwezig dat omschreven wordt als een redelijk authentieke schuur uit rode baksteen in kruisverband. Op het perceel is reeds een beduidende hoeveelheid opgaand groen aanwezig. Het betreft hier echter niet enkel een eenduidige groengordel van struweel, maar een gelaagde groenstructuur die uit verschillende elementen bestaat.

De locatie wordt ontsloten vanaf de Puijendijk, langs deze ontsluitingsroute is onlangs aan weersijden een rij notenbomen gepland die de toegang markeert. Aan de zuidzijde hiervan zien we een beduidende hoeveelheid groen nabij de weg bestaande uit een dichte rij bomen en struiken. Deze groenstructuur onttrekt grotendeels het zicht op de achterliggende woning met tuin en de schuren. Tussen de oude schuur en de bomenrij staan diverse oude fruitbomen die bijdragen aan het groene karakter. Aan de westzijde van het perceel is een dichte strook begroeiing aanwezig die bestaat uit diverse streekeigen soorten struiken en bomen. Vanaf deze zijde is er geen zicht op de achterliggende bebouwing op het erf. Op enige afstand van het perceel, als onderdeel van het natuurgebied, is een cluster struiken aangeplant die tevens bijdraagt aan de landschappelijke inpassing van het perceel.

Aan de noordzijde van het perceel is destijds een grondwal aangelegd van circa 2 meter hoog met als doel de privacy te vergroten na de aanleg van het aangrenzende natuurgebied met bijbehorende wandel- en ruitpaden. Tussen de grondwal en de bestaande bebouwing zijn enkele struwelen en een drinkpoel omzoomd met knotwilgen aanwezig. Hoewel dit geen aaneengesloten grondgordel is, vormen de verschillende elementen een gelaagde groenstructuur die het zicht op de achterliggende schuren filteren.

Ten oosten van de oude schuur is een ruimte gelegen met een meer open karakter. Deze grond was voor de aanleg van het naastgelegen natuurgebied volledig in gebruik als landbouwgrond. Nu zien we een weide met aan de buitenzijde een rij jonge knotwilgen. In het midden van de strook is een kleine wijngaard gelegen die omzoomd wordt door een windsingel die zal uitgroeien tot circa 3 meter hoog. Deze wijngaard heeft als doel de bezoekers mee te nemen tussen de wijnranken en uitleg te geven over het proces.

Huidige situatie met aanduiding foto's (luchtfoto Provincie Zeeland).



1 Zicht vanaf de t-splitsing Noordweg- Puijendijk op de locatie, met op de voorgrond het natuurgebied Waterdunen.



2 Beperkt zicht op de aanwezige bebouwing op de door het aanwezige groen op en rond de locatie.



3 Zicht op de locatie vanaf de noordelijk gelegen ingang van het natuurgebied, met name de nieuwere schuur aan de rechterzijde springt in het oog.



4 Aan de voorzijde van het perceel is een dichte rij bomen en struiken aanwezig die het zicht op de achterliggende bebouwing ontnemt.



5 Aan weerszijden van de oprit is een rij notenbomen aangeplant.



6

Doorzicht vanaf de Puijendijk in noordelijke richting tussen het opgaande groen op het perceel en het naastgelegen struweel.



7

Aan de zuidzijde is een grondlichaam gelegen die het zicht vanuit de omgeving op het perceel gedeeltelijk ontnemt.



8

Doorzicht tussen de struwelen op de bestaande bebouwing en uitzicht op het naastgelegen natuurgebied.



9

Aan de oostzijde van de bebouwing is een zone met een open karakter aanwezig, deze wordt aan de buitenzijde omzoomd door een rij knotwilgen.



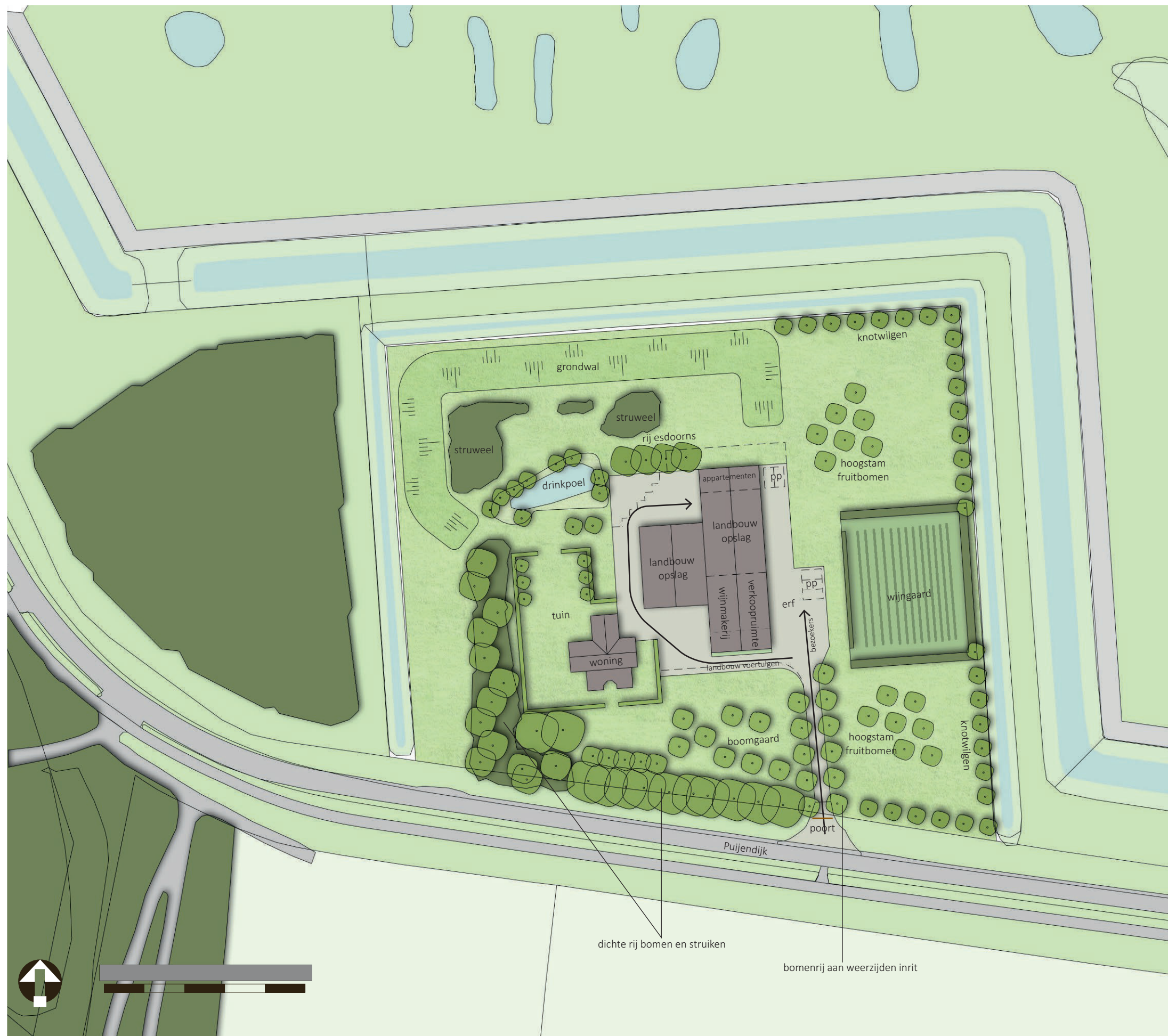
10

De wijngaard met op de achtergrond de oude schuur waarin de wijnmakerij en proefflokaal gerealiseerd zal worden.



11

Rondom de wijngaard is een rij struiken aangeplant die uitgroeit tot een windsingel, aan de oostzijde maakt de rij knotwilgen hier onderdeel van uit.



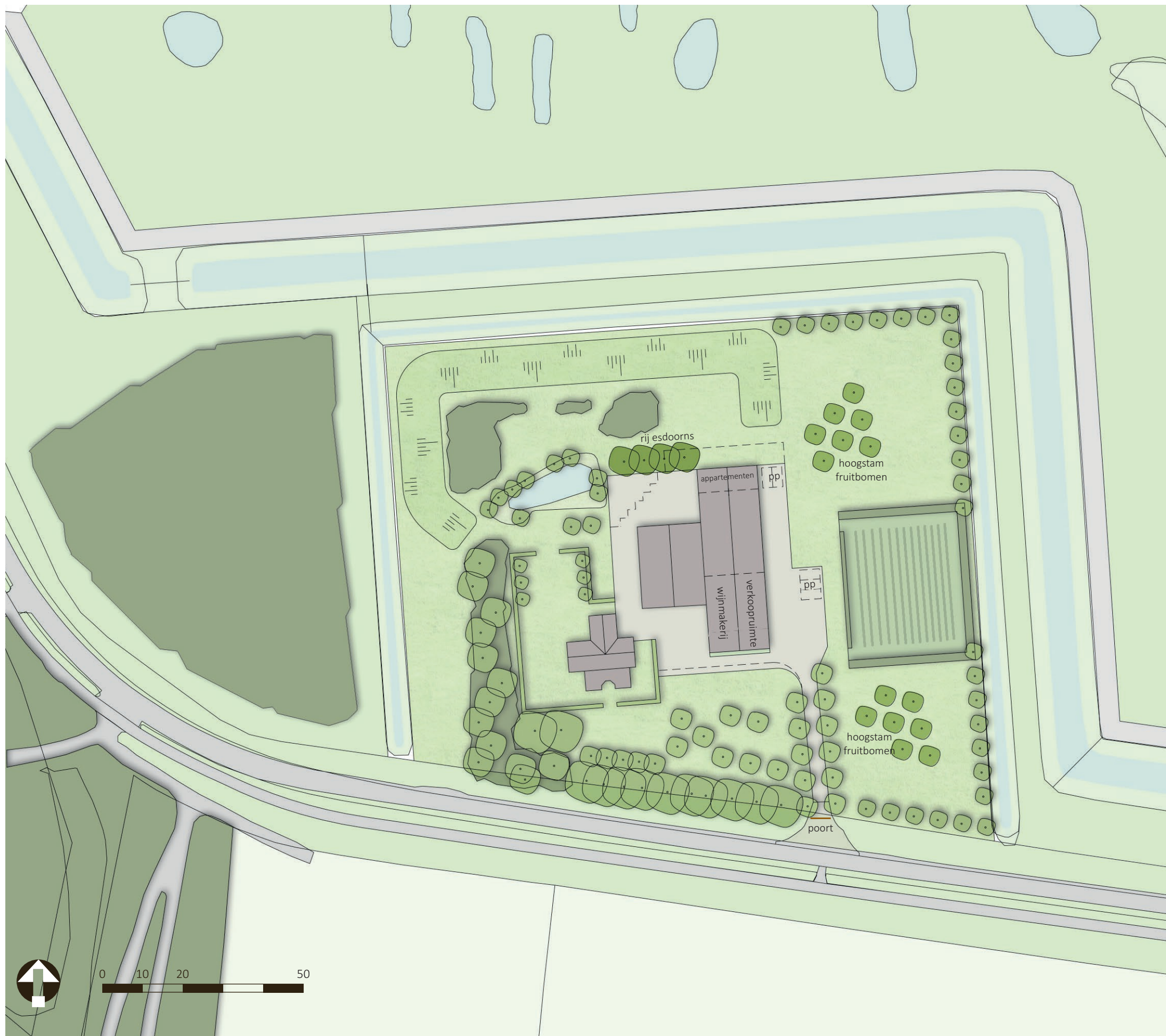
In het zuidelijke deel van de oude schuur wordt de wijnmakerij en een verkoopruimte voorzien. In het noordelijke deel wordt een verhuuraccommodatie voorzien met 2 appartementen waarin 4 personen per appartement kunnen verblijven. Het tussenliggende deel en de nieuwe schuur blijven in gebruik als opslag voor het bestaande landbouwbedrijf. Om een veilige situatie te creëren wordt de ingang naar de opslag voor het landbouwbedrijf verlegt naar de westzijde. Hierdoor zullen er geen landbouwmachines meer rijden aan de oostzijde van de oude schuur en ontstaat er aan deze zijde een verkeersluwe ruimte om de bezoekers voor de wijnmakerij en de verhuuraccommodatie te ontvangen. Om dit mogelijk te maken wordt de verharding aan de zuidzijde van de oude schuur verbreed zodat de landbouwmachines voldoende ruimte hebben om te manoeuvreren. Hiervoor zullen de drie bomen direct voor de schuur verwijderd moeten worden. De kopgevel zal hierdoor beter zichtbaar worden, wat een meerwaarde is door de karakteristieke elementen in de gevel. Er is voldoende groen aanwezig, bestaande uit het groen nabij de weg en de boomgaard, om de landschappelijke inpassing te blijven waarborgen.

Bij de nieuwe ingang van de landbouwopslag wordt de verharding vergroot om tot een bruikbare voorruimte te komen. Er zal nagenoeg geen toename van verharding zijn omdat de verharding aan de noordzijde van de oude schuur verwijderd wordt omdat deze niet meer nodig is voor het landbouwbedrijf. Aan de rand van de nieuwe verharding wordt een rij nieuwe bomen aangeplant, gelijkaardig aan de rij esdoorns aan de voorzijde van het perceel. Deze bomen ontnemen het zicht vanuit de omgeving op de nieuwe schuur.

De nieuwe functies worden in de bestaande schuur op het erf gerealiseerd. De nodige aanpassingen van het gebouw zullen met respect voor het karakter uitgevoerd worden waarbij het volume ongewijzigd blijft. Dit in samenhang met het groen op en rond het erf zal de impact van de nieuwe functie in de bestaande schuur zeer beperkt zijn en nagenoeg geen invloed hebben op het omliggende landschap.

Op het oostelijk deel van het perceel is een jonge aanplant aanwezig die bestaat uit een rij knotwilgen aan de rand van het perceel en een wijngaard omringd door een windsingel. In de loop der jaren zullen deze groene elementen het zicht op de oude schuur filteren. Deze gelaagde groene structuur wordt aangevuld met hoogstam fruitbomen in de weide aan weerszijden van de wijngaard. Voor de schuur is reeds een oude boomgaard aanwezig, een landschappelijk element dat van oudsher vaak aanwezig was bij een boerderij. Door dit landschappelijke element ook aan de oostzijde van het perceel toe te passen wordt de landschappelijke inpassing van het erf eenduidig versterkt zonder de relatie met het omliggende landschap te beperken.

Landschappelijk inpassingsplan.



Aan de oostzijde van het perceel worden twee clusters hoogstamfruitbomen aangeplant waardoor de beleving van de aanwezige weides wordt versterkt. De hoogstambomen worden aangeplant in een driehoeksverband. De afstand tussen de bomen is circa 8 meter, afhankelijk van de te kiezen soorten. Standaard beheer voor fruitbomen en afhankelijk van de soort de noodzakelijke snoei toepassen in het vroege voorjaar. De fruitbomen worden gekozen uit de sortimentslijst van ‘Stichting Landschapsbeheer Zeeland’.

Appel: Ananas reinette, Brabantse Bellefleur, Bramley’s Seedling, Court-Pendu, Dijkmanszoet, Dubbele Bellefleur, Glorie van Holland, Goudreinette, Jacques Lebel, Jasappel, Keiing, Keuleman, Laxtons superb, Lemoenappel, Lombards Calville, Notarisappel, Ossenkop, Rode Boskoop, Rode Jonathan, Santana, Sterappel, Yellow Transparant, Zigeunerin, Zoete Aagt, Zoete Bloemee, Zoete Ermgaard, Zoete Kroon, Zoete Oranje.

Peer: Bergamot d’Esperen, Beurre Alexander Lucas, Beurre de Merode, Beurre Hardy, Bonne Louise d’Avranches, Brederode, Clapp’s Favourite, Comtesse de Paris, Conference, Doyenne du Comice, Dubbele Jut, Emile d’Heyst, Gieser Wildeman, Ijsbout, Jut, Kleipeer, Kriekepeer, Legipont, Nouveau Poiteau, Oomskinderen, Pitmaston Duchess, Pondspeer, Seigneur d’Esperen, St Remy, Triombe de Vienne, Winterrietpeer, Zwijndrechtse wijnpeer.

Pruim: Bleue de Belgique, Czar, Dubbele Boerenwitte, Earley Laxton, Italiaanse Kwets, Mirabelle de Nancy, Opal, Reine Claude, d’Althan, Reine Claude d’Oullins, Reine Claude van Schouwen, Reine Claude Verte, Reine Victoria.

Landschappelijk inpassingsplan met aanduiding nieuwe elementen



Projectie landschappelijk inpassingsplan in de luchtfoto. (luchtfoto Provincie Zeeland)