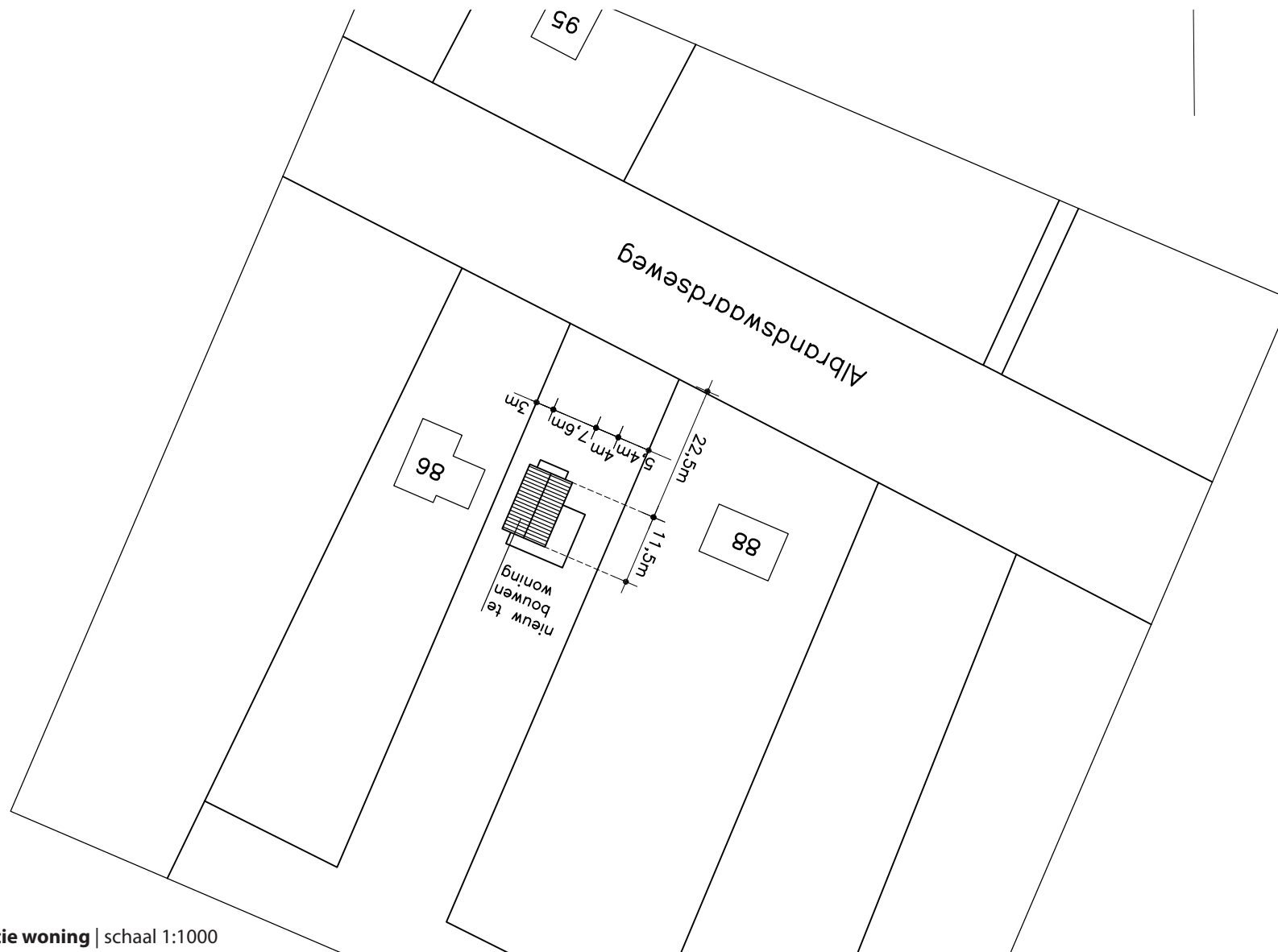




LANDSCHAPPELIJKE INPASSING WONING FAM. POLAK
ALBRANDSWAARDSEWEG POORTUGAAL



locatie woning | schaal 1:1000

Familie Polak is voornemens een nieuwe woning te bouwen aan de Albrandswaardseweg 86A in Poortugaal.

De voorliggende tekening vormt een visualisatie van de landschappelijke inpassing, waarbij rekening is gehouden met de ruimtelijke kaders zoals die zijn aangereikt in het landschapsonwikkelingsplan (LOP) en Beeldkwaliteitplan Polder Albrandswaard (BKP).

Het voorliggende document is een bewerking in rapportvorm van het plan dat op A0-formaat is ingediend op 29 mei 2019 onder de naam 'Landschappelijke inpassing woning fam Polak Poortugaal'.

Binnen de kaders van LOP en BKP

Het LOP betreft een visie waarin het behoud van de aanwezige landschappelijke waarden centraal staat. Waar mogelijk moeten deze versterkt worden. De voorgenomen bouw van de woning vormt een kans om de kwaliteiten van de locatie te versterken.

In het LOP is de planlocatie aangemerkt als een plek waar ontwikkelingen bestaande zichtvensters minimaal aantasten. Belangrijke zichtlijnen (over de volledige breedte van de polder) zijn aangegeven evenwijdig aan het perceel echter op ruime afstand daarvan ter weerszijden van de belendende bebouwde percelen. Wel is in het LOP opgenomen dat de sloop van de schuur wenselijk is om hierdoor het zichtvenster te vergroten.

Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernwaarden of deze te versterken. De in dit opzicht relevante kernwaarden zijn:

Openheid (Zichtvensters worden niet aangetast)

Agrarisch karakter (Ontwikkeling vormt geen belemmering voor het agrarisch

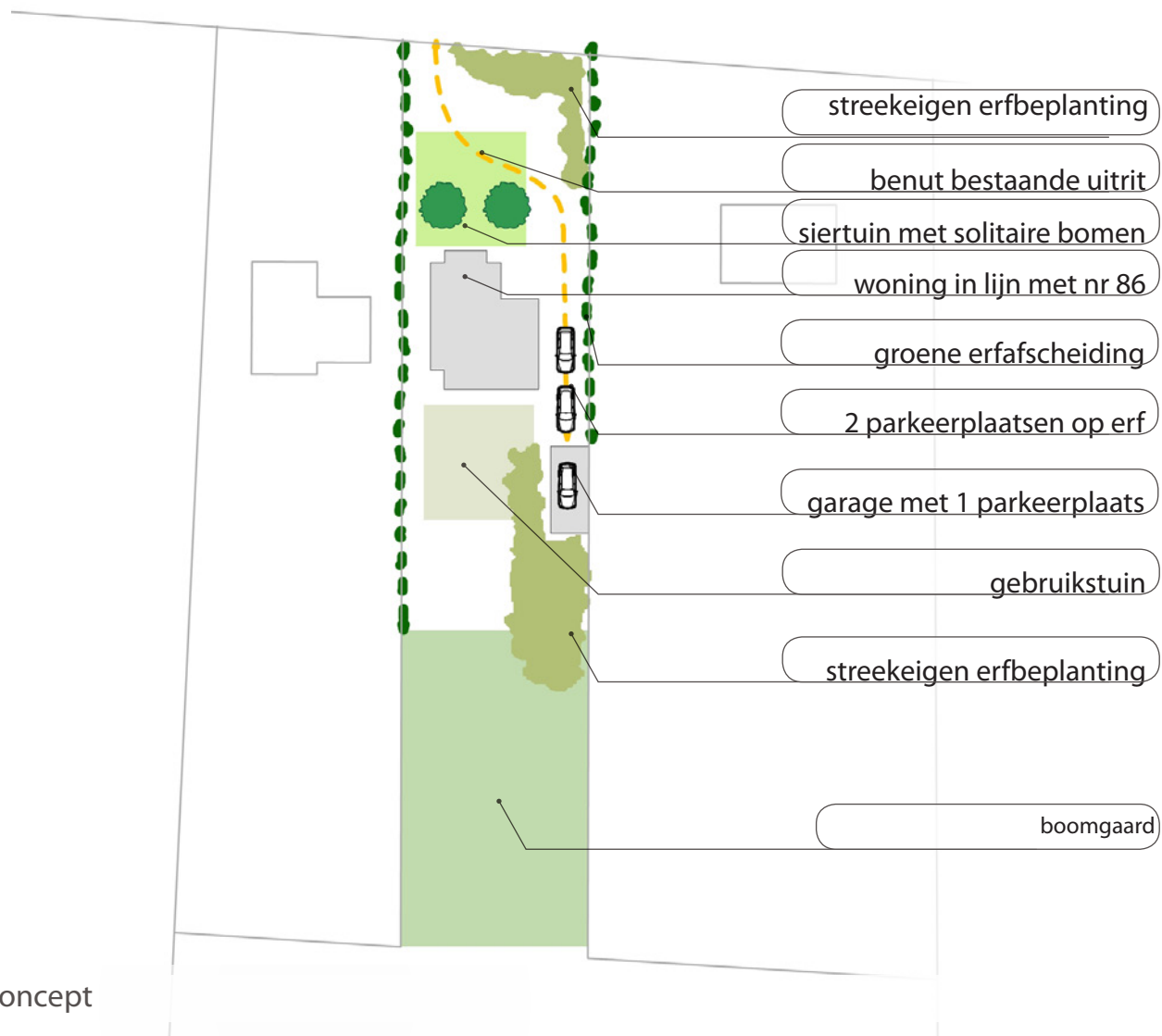
gebruik)

Polder karakteristiek (Alle ontwikkelingen passen bij het agrarische en kleinschalige karakter van de polder)

Wonen in en aan de polder (Er wordt voldoende rekening gehouden met bestaande woonkwaliteiten).

In het BKP zijn eisen ten aanzien van bebouwing opgenomen. Zo moet de woning op ruime afstand van de weg staan. De gevel moet naar de weg toegekeerd en niet gesloten zijn. Een nieuwe woning bestaat uit één laag met kap en kenmerkt zich door een compacte opzet. De voortuin behoort een groene inrichting te krijgen met zo min mogelijk verharding.

Een kavel dient voldoende diep te zijn zonder het zicht op de achterliggende polder te ontnemen. De erven langs de Albrandswaardseweg hebben bij voorkeur een groene erfafscheiding. Aan de voorzijde van de woning mag deze erfafscheiding niet hoger zijn dan 1,00 meter. Het zicht op de bebouwing of de achterliggende kavel mag niet worden weggenomen. De erfafscheiding langs de zichtbare kavelgrenzen vertonen een zekere samenhang. Er is extra aandacht voor de erfafscheiding in de richting van de polder. Per woning moeten minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden opgenomen.



ruimtelijk concept

Inrichtingsconcept

Bij de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning is gezocht naar aansluiting op het agrarische en kleinschalige karakter.

Dit heeft zich vertaald in een ruimtelijk concept dat is ontleend aan historische boerenerven. Karakteristiek bij oude boerderijen is het ordenend principe, dat leidend is bij de inrichting van het boerenerv. Zo is er een voor- en achtererv, toepassing van solitaire bomen, een siertuin, moestuin, geriefhout en boomgaard. En is er streekeigen, beschuttende erfbeplanting die de boerderijkavel omgeeft.

Het inrichtingsconcept is hieronder gevisualiseerd, waarbij een willekeurige historische boerderij (i.c. aan de Albrandswaardsedijk) als referentie dient.



Het ruimtelijk concept is ontleend aan het historisch boerenerv.



landschappelijke inpassing | schaal 1:1000 (rechts 1:500)



landschappelijke inpassing woning fam. Polak

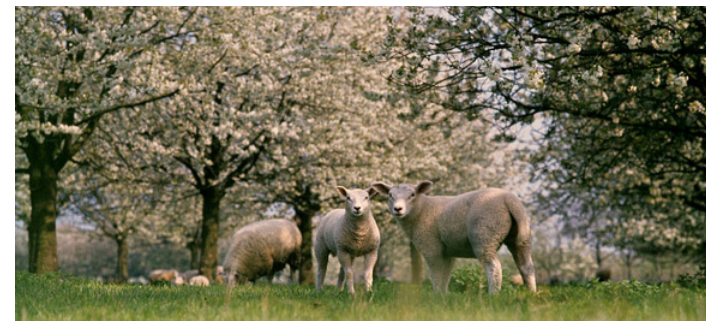
Uitwerking inpassingsplan

De nieuwe woning (144 m² groot) is met de rooilijn in overeenstemming met de naburige kavel. Hierdoor ontstaat er een ruime voortuin. Overeenkomstig het LOP krijgt deze een groen karakter, zoals dat bij historische boerenerven ook gebruikelijk is. Te denken valt aan een gazon met groepen struiken of kleine bomen (zoals bijvoorbeeld gouden regen). Het gazon wordt omkaderd door een haag en door plantvakken. Centraal staan twee markante bomen, zoals linde- of kastanjabomen. De siertuin ligt los van het kavelomvattend groen, dat wegens de verlangde hoogtebeperking aan de voorzijde van de woning bestaat uit geschoren hagen.

Ter hoogte van de halve schuur (indien deze gehandhaafd blijft) is een pergola ontworpen, die de positie van de woning op de kavel onderstreept en een koppeling vormt met de garage, die achter de woning ligt.

De toegang tot de garage bestaat uit een pad van (bij voorkeur) grind, split of halfverharding. Naast de woning is ruimte voor twee parkeerplaatsen, die door de pergola en hagen nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de Albrandswaardsweg. Achter de woning ligt een meer functionele tuin, met het karakter van een siertuin, al dan niet aangevuld met groentetuin. Bij de garage is ruimte voor landschappelijk groen. De overgang van de achtertuin naar de meer landschappelijke inrichting wordt gemarkeerd door een solitaire, markante boom, zoals een linde of een kastanje.

Vanuit de woning is er zicht op het achterliggende landschap. Tussen de achtertuin en het weiland is een boomgaardje ontworpen. Door de middelste rij fruitbomen weg te laten ontstaat er een goed doorzicht op het achterliggende weiland. Dit weiland is in gebruik als weidegrond voor schapen. Het stalletje c.q. de schuilgelegenheid wordt verplaatst naar de achterzijde van de boomgaard. Door toepassing van hoogstamfruit kunnen de schapen ook de boomgaard begrazen.



Inpassingsplan



Ars Virens

BUREAU VOOR BIJTENRUIMTE