

# Inrichtingsplan



**Hoeksekade 117**  
**Lansingerland**

# Inrichtingsplan Hoeksekade 117

Datum: 17 mei 2010

D Oosthoek

Hoeksekade 117

2661JL Bergschenhoek

## Inhoud

|           |                                                             |          |
|-----------|-------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b>  | <b>Inleiding</b>                                            | <b>3</b> |
| <b>2</b>  | <b>Doel</b>                                                 | <b>4</b> |
| <b>3</b>  | <b>Buitengebied</b>                                         | <b>4</b> |
| <b>4</b>  | <b>Uitgangspunten buitengebied</b>                          | <b>5</b> |
| <b>5</b>  | <b>Beheer</b>                                               | <b>5</b> |
| <b>6</b>  | <b>Inrichting buitengebied</b>                              | <b>5</b> |
| <b>7</b>  | <b>Beheer plangebied</b>                                    | <b>8</b> |
| <b>8</b>  | <b>Beheersplan</b>                                          | <b>8</b> |
| <b>9</b>  | <b>Toegankelijkheid vuilnisophaaldienst en hulpdiensten</b> | <b>8</b> |
| <b>10</b> | <b>Kabels en leidingenstrook</b>                            | <b>9</b> |
| <b>11</b> | <b>Algemeen</b>                                             | <b>9</b> |

## 1 Inleiding

Gedurende de jaren 2005 en 2006 is er door gemeente Bergschenhoek, recreatieschap Rottemeren en dhr. D.T.M. Oosthoek uitvoerig overleg gevoerd om te komen tot een haalbare herontwikkeling van het glastuinbouwbedrijf van dhr. D.T.M. Oosthoek, in het kader van de ruimte voor ruimte regeling.

Dit heeft geresulteerd in een inrichtingsvisie Hoeksekade 117 gedateerd 13 januari 2007. Door betrokken partijen is overeenstemming bereikt dat dit stuk de basis vormt voor een verder overleg en invulling van het gebied rond de Hoeksekade, dit zal uiteindelijk tot een definitief bestemmingsplanwijziging moeten leiden.

Het onderliggende stuk zal op deelgebieden de tekst uit de “inrichtingsvisie van 13 januari 2007” vervangen en zal op punten aanvullend op de “inrichtingsvisie van 13 januari 2007” zijn.

Het onderliggende stuk beoogt vooral antwoord te geven op de feitelijke inrichting van het zogenaamde “buitengebied”, waaruit het plan zijn kwalitatieve winst behaalt.

## 2 Doel

Het doel van dit inrichtingsplan is een substantiële gebiedsverbetering. Bezien vanuit het kader van de ruimte voor ruimte regeling.

## 3 Buitengebied

In het kader van de ruimte voor ruimte regeling zal de oppervlakte bestemd voor bestaande en nieuwe woningen maximaal 12.500 m<sup>2</sup> zijn. De contourlijnen van het buitengebied zijn op de kaart aangegeven (afbeelding 1.1).



Afbeelding 1.1 Contourlijnen buitengebied

#### **4 Uitgangspunten inrichting buitengebied**

Bij de inrichting van het buitengebied gelden de volgende uitgangspunten:

- Rekening houden met historische verkavelingstructuur die terugkomt in zichtlijnen.
- Heldere scheiding van landschap en eigendomsgebieden.
- Openbaar toegankelijke en aantrekkelijke entree tot het plangebied.
- Strooien met bomen om visueel aansluiting te creëren met de weide en het populieren bos.
- Gebruik maken van inheemse gebiedseigen beplanting.
- Rekening houden met eisen Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.
- Rekening houden met en voorzieningen creëren voor brandweer en afvalbeheer van gemeente Lansingerland.

#### **5 Beheer**

Beheer blijft gedurende onbepaalde tijd in handen van de eigenaar van het buitengebied, dhr. D.T.M. Oosthoek of diens rechtsopvolger.

#### **6 Inrichting buitengebied**

Langs de Duikertocht ten westen en de Limiettocht ten noorden van het plangebied zal tot aan de scheiding van de kavels een zogenaamd schouwpad/schouwstrook worden gerealiseerd. Hiervoor geldt dat dit een onbelemmerde doorgang moet geven van 5 m, gemeten vanaf de insteek van het talud, voor onderhoud aan de watergang door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (afbeelding 1.2).

De historische verkavelingslijnen zullen terugkomen in een greppelstructuur die de historische lijnen terugbrengt en accentueert. Deze lijnen worden vertaald in zichtlijnen die ook over de woonkavels doorlopen. Deze zichtlijnen blijven vrij van bebouwing en beplanting hoger dan 0,30 m. Uitzondering is de situatie waarin één woning op twee kavels wordt opgericht.

Om een duidelijke scheiding te realiseren tussen de woonkavels en het buitengebied zal ten westen en ten zuiden van de woonkavels een watergang worden aangelegd. Deze zullen door een duiker met elkaar worden verbonden (afbeelding 1.2). Het gebied tussen de toegangsweg en de westelijk gelegen watergang zal worden geaccentueerd door een krachtige beplantingsstrook van laagblijvend groen versterkt met een aantal solitaire bomen die de privacy van de bewoners waarborgen.

Het buitengebied zal worden ingezaaid met bloemrijk gras en verspreid in het gebied zullen groenpartijen worden aangeplant, afgewisseld met boomgroepen bestaande uit inheemse gebiedseigen soorten om zo een visuele aansluiting met het populierenbos te realiseren.

Direct achter de bestaande woonlijn aan de Hoeksekade zal, ter scheiding van de bestaande woningen en het buitengebied een watergang worden aangelegd, deze zal door een tweetal duikers worden aangesloten op de Duikertocht (afbeelding 1.2).

Voor de beplanting van het gebied zal gebruik worden gemaakt van inheemse gebiedseigen beplanting, de bomen vallen onder de categorie 1<sup>ste</sup> grote.

Op advies van landschapsbeheer Zuid-Holland zal bij de inrichting de keuze worden gemaakt uit de volgende gebiedseigen soorten namelijk:

Voor de laanbeplanting:

- Zomereik
- Gewone Es
- Zwarte populier
- Zachte Berk

Voor de solitaire beplanting:

- Zwarte populier
- Zwarte Els
- Gewone Es
- Zachte Berk

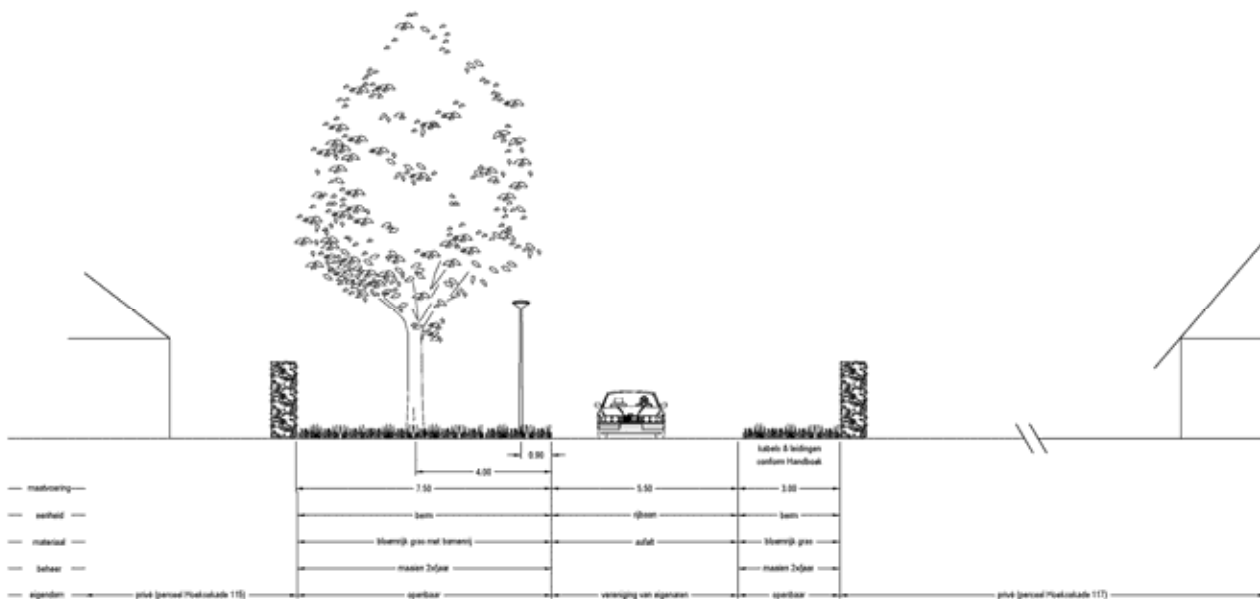
Op het "eiland":

- Knotbomen, bijvoorbeeld de Schietwilg



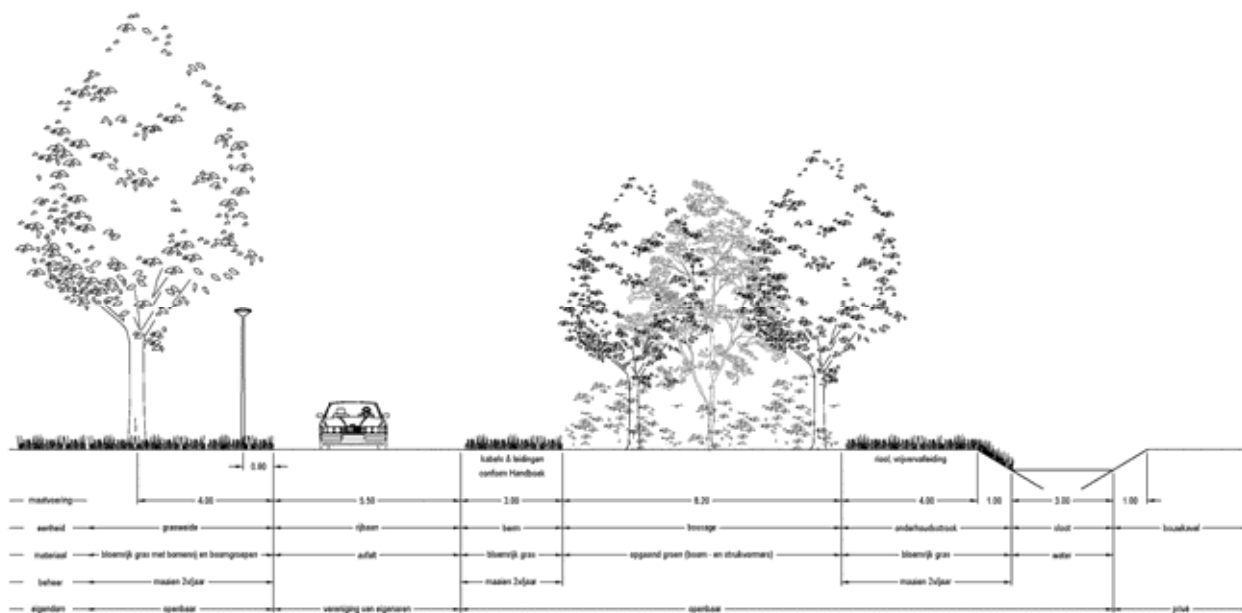
Afbeelding 1.2 Schouwpad, watergangen en duikers

De ontsluiting van het gebied op de Hoeksekade zal via een openbaar toegankelijke weg plaatsvinden. De nieuwe weg zal een duidelijke zichtlijn vormen tussen de Hoeksekade en het Hoekse Park Oost en begeleid worden door zogenaamde laanbeplanting. De entree zal worden vormgegeven zoals in onderstaand dwarsprofiel van de entree aan Hoeksekade is weergegeven.



Afbeelding 1.3: Dwarsprofiel entree Hoeksekade

De ontsluitingweg langs de woonkavels naar de Hoeksekade zal plaatsvinden via een weg die van het buitengebied wordt gescheiden door de aanleg van de westelijke watergang. Dit alles volgens het dwarsprofiel van de toegangsweg tot de kavels (afbeelding 1.4).



Afbeelding 1.4 Dwarsprofiel toegangsweg kavels

## **7 Beheer plangebied**

Het beheer van het plangebied zal, waar het de woonkavels betreft, worden gedaan door de eigenaren. De weg die de ontsluiting realiseert zal voor onderhoud komen van een zogenaamde Vereniging van Eigenaren (VVE).

De verantwoordelijkheid voor het beheer van het buitengebied zal conform het beheersplan in handen zijn van de eigenaar van het gebied.

## **8 Beheersplan**

Rondom beheer van de watergangen is met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard het volgende afgesproken.

Met de afdeling beheer is afgesproken dat alleen ter plaatse van de meest noordelijke bouwkwavel geen onderhoudsstrook noodzakelijk is. Ter verduidelijking verwijs ik u naar afbeelding 1.2.

De onderhoudsstrook heeft een breedte van 5.00 m<sup>1</sup> gemeten vanaf de insteek van het talud en is vrij van obstakels, dus ook geen bomen, bosschages, greppels en grondophogingen. Het hoogheemraadschap draagt zorg voor het onderhoud aan de hoofdwatgang.

Het onderhoud aan “overige” watergangen rond de bouwkwavels komt voor rekening van de eigenaren. Op dit moment is de watgang aan de oostzijde van het plangebied volledig in eigendom van het recreatieschap, wij gaan er vanuit dat deze situatie zo blijft en het recreatieschap ook zorg blijft dragen voor het onderhoud van deze watgang.

Onderhoud van de “overige” watergangen dient één maal per jaar te gebeuren, de jaarlijkse schouw door het schap dient hier als controle.

Het maaien van de graszone zal twee maal per jaar gebeuren.

De noodzaak van de snoei van de bomen en overige beplanting zal jaarlijks worden bekeken en afhankelijk van de groeisnelheid van de beplanting worden uitgevoerd.

## **9 Toegankelijkheid vuilophaaldienst en hulpdiensten**

Het gehele gebied zal een openbaar karakter krijgen. Er zal worden aangegeven dat de toegangsweg een eigen weg betreft, met een maximumsnelheid voor het gehele gebied van 30 km/uur. De aansluiting op de Hoeksekade zal als uitrit worden ingericht.

In overleg met de vuilophaaldienst is afgesproken dat gebruik kan worden gemaakt van de bestaande inritten om te kunnen draaien. Ter hoogte van de laatste kwavel zal hiervoor de toegangsweg worden doorgetrokken (zie bijlage technische tekening).

Voor wat betreft de brandveiligheid zal als primaire blusvoorziening van het waterleidingnet gebruik worden gemaakt, als secundaire blusvoorziening dienen de watgangen om de kwavels.

Verder zal de weg belast zijn tegen een asdruk van 10 ton, een vrije doorgangsbreedte hebben van 5.50 meter en een vrije doorgangshoogte van 4.20 meter.

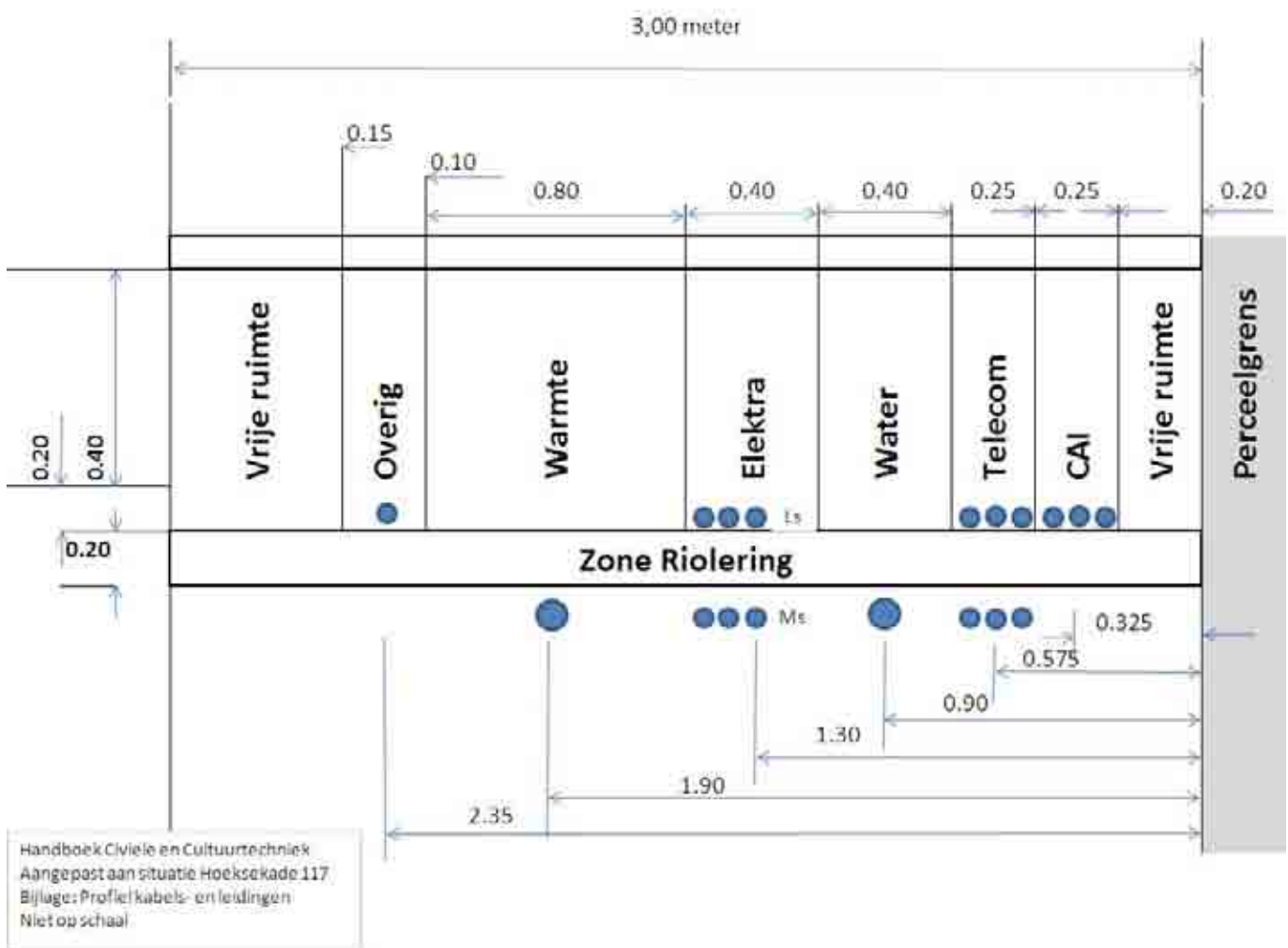
Een en ander dient getoetst te worden aan de normen van de NVBR en door de lokale brandweer te worden goedgekeurd.

## 10 Kabels en leidingenstrook

Ten behoeve van de nutsbedrijven en de rioleringspersleiding wordt een leidingenstrook aangelegd. Aan de oostzijde van de toegangsweg zal er over een minimale breedte van 3.00 m<sup>1</sup> een vrije ruimte zijn ten behoeve van de diverse leidingen en kabels van de nutsbedrijven en riolering (zie afbeelding 1.5).

In de bermstrook ten oosten van de toegangsweg is ruimte gereserveerd voor de verzamelleiding met voldoende vrijerval en het opstellen van een pompput. In het definitieve maat- en leidingplan zal in overleg met de afdeling Beheer en Onderhoud van de gemeente Lansingerland in de maatvast tekening de definitieve locatie van de pompput worden bepaald.

Een en ander wordt ingericht conform het "Handboek Civiele en Cultuurtechniek, Herziening 2006", Bergschenhoek.



Afbeelding 1.5 Dwarsprofiel kabels en leidingen

## 11 Algemeen

Er zal bij de notaris een zakelijk recht worden gesloten op de kabel en leidingstrook.

Gemeente Lansingerland zal moeten voorzien in een tijdige aanleg van het openbaar riool waarop de persleiding van de nieuwe woningen kan worden aangesloten.

Er zal met gemeente Lansingerland en/of energiebedrijf een overeenkomst moeten worden gesloten voor wat betreft de energiekosten van de rioolpompput en de straatverlichting.