



Dorpsgaard Nieuw-Beijerland

een stedenbouwkundig
inrichtingsplan voor
herontwikkeling van de
boomgaard langs
de Dorpsweg

11 mei 2019

DEFINITIEF

Ars Vivens

BUREAU VOOR BUITENRUIMTE

op initiatief van:



Roosdom Tijhuis BV
Postbus 237
7460AE Rijssen

Marco Wijntje

bestemd voor:



Gemeente Hoeksche Waard
Postbus 2003
3260 EA Oud-Beijerland

Dhr. P. van Leenen
Mw. M. Maes

Wethouder (o.a. Ruimtelijke Ordening)
Projectleider

opgesteld door:



Ars Virens | bureau voor buitenruimte
Laurens Jansz. Costerstraat 2
3261 LH Oud-Beijerland

Marco van Wetten

Inleiding	pag 5
Aanleiding	pag 5
Grondposities	pag 5
Behoud door ontwikkeling	pag 5
Leeswijzer	pag 5
 1 - Analyse plangebied	 pag 7
De opgave	pag 7
Vergane glorie	pag 7
Geschiedenis	pag 9
Ruimtelijke verschijningsvorm	pag 15
Relict	pag 17
Landschappelijke beplanting	pag 19
 2 -Ruimtelijk concept	 pag 21
Bouwprogramma	pag 21
Ruimtelijk-recreatief programma	pag 21
Ruimtelijke verschijningsvorm	pag 21
Landschapsbeleving	pag 21
Randvoorwaarden	pag 21
 3 - Schetsontwerp	 pag 23
Landschappelijke entiteit	pag 23
Verkaveling	pag 23
Toegang	pag 25
Recreatieve ontsluiting	pag 25



Aanleiding

Roosdom Tijhuis BV heeft circa twee jaar geleden met Gemeente Korendijk het initiatief besproken om de verwaarloosde boomgaard langs de Dorpsweg te Nieuw-Beijerland te herontwikkelen. Hoewel de gemeente indertijd al haar medewerking heeft toegezegd, heeft dit project een tijd stil gelegen in verband met de eventuele ontwikkeling van woningen ter plaatse van de sportvelden. Nadat eind 2017 bekend geworden is dat deze plannen van de baan zijn, is de weg open voor de herontwikkeling van de boomgaard.

Grondposities

De voormalige boomgaard is particulier bezit van de familie Van Tuijl. De naastgelegen, leegstaande woning met de paardenwei is in handen van Roosdom Tijhuis BV. Deze laatste partij treedt namens de familie Van Tuijl op als aanspreekpunt en coördineert de verdere ontwikkeling.

Behoud door ontwikkeling

Doelstelling is het creëren van een aangenaam woonklimaat binnen de landschappelijke karakteristieken van de kavels. Bestaande kwaliteiten kunnen door planontwikkeling voor (verder) verval worden behoed en een belangrijke rol spelen bij de landschappelijke inpassing. Juist de bestaande groenkwaliteiten kunnen fungeren als een natuurlijk aandoend kader voor de toekomstige woningen.

De te ontwikkelen locatie vormt niet alleen een aantrekkelijk decor voor woningbouw. De landschappelijke kwaliteiten spelen een belangrijke rol bij de afhechting van de wijk 'Wonen aan de Kreek'. Er is sprake van een landschappelijke en stedenbouwkundige rol die de locatie overstijgt, hetgeen in de werktitel Dorpsgaard goed tot uitdrukking komt. De locatie hangt nauw samen met 'Landschapszone Zuidrand'. Recreatieve ontsluiting van het gebied

is een vereiste voor de voltooiing van het 'dorpsrondje Nieuw-Beijerland'. Hoewel het een singuliere ontwikkeling betreft, die los staat van de 'Wonen aan de Kreek' of 'Landschapszone Zuidrand', is het plan nadrukkelijk wel in samenhang met deze projecten ontworpen.

Leeswijzer

De samenhang met de de andere (deel-)projecten van Nieuw-Beijerland Zuid is vastgelegd in het visiedocument Nieuw-Beijerland Zuid, dat onderdeel is van het stedenbouwkundig ontwerp van Nieuw-Beijerland Zuid. Vanwege de integraliteit van de benadering is dit visiedocument als een separaat document opgenomen.

In het onderhavige rapport is op de rechtse pagina's het ontwerp in beknopte toelichtingen uitgewerkt. De toegelichte planonderdelen zijn op de linker pagina's verwerkt in een themakaart en/of uitgewerkt in referenties, details en profielen.

Het eerste hoofdstuk bevat een analyse van de plek. Het ruimtelijk concept wordt in het tweede hoofdstuk uitgewerkt, waarna het stedenbouwkundig ontwerp volgt in hoofdstuk 3.

In het kader van een efficiënte presentatie van het plangebied is de noordpijl op de tekeningen gedraaid.

Een separate A1-tekening op gedetailleerd schaalniveau (1:500) maakt tevens onderdeel uit van het stedenbouwkundig ontwerp.



De opgave

Op de plankaart voor het landschapsplan 'Wonen aan de Kreek', dat door bureau Wurck is opgesteld op 26 oktober 2015, is een aantal kavels in de boomgaard ingetekend. Behalve een verkaveling valt de aanwezigheid van een publiek wandelpad op.

Omdat de getoonde plankaart meer suggestief van aard is, is het plan verder uitgewerkt. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- In de boomgaard is ruimte voor vier grote kavels in plaats van drie.
- Kavelgrootte bedraagt 1500 tot 2000m², gemiddeld 1800m²
- kavel met mogelijkheid paardenweide buiten de boomgaard
- De ontsluiting moet efficiënt, bij voorkeur via één centrale inrikker
- Verbinding met dorpsrondje op korte termijn via Wonen aan de Kreek
- Verbinding met park Zuidrand
- Rekening houden met containerwisselplaats van het RAD.

Vergane glorie

De verruigde boomgaard verkeert in vergaande aftakeling zoals op onderstaande foto's is te zien. Vooral ongewenst gebruik als paardenwei en oogstgebied voor haardhout hebben de laatste tijd bijgedragen aan het verval van de boomgaard.

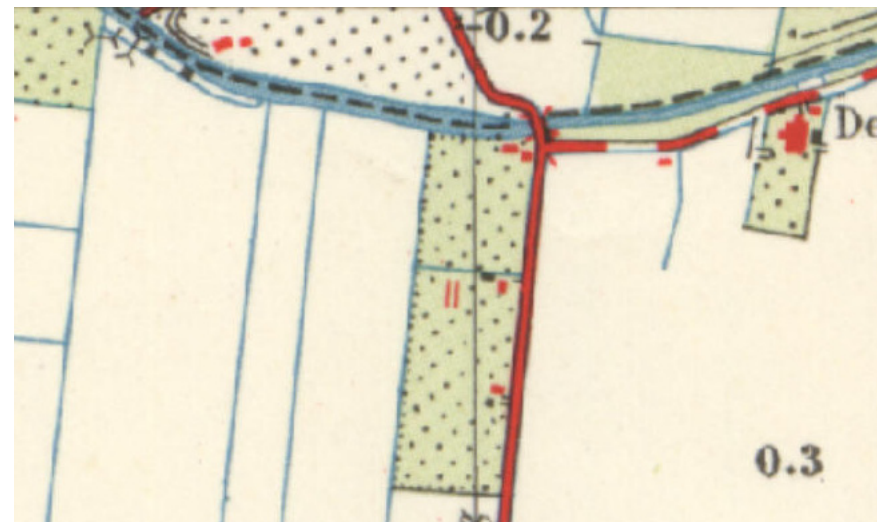
Tegelijk heeft de boomgaard een bepaald karakter. De grillige stammen van de oude fruitbomen, de intieme sfeer, het ecologisch evenwicht dat is ontstaan door de loop der tijd vormen alle intrinsieke kwaliteiten van de locatie. Ook de naastgelegen paardenwei met de landschappelijke beplanting aan de westelijke rand heeft een landelijke en aantrekkelijke uitstraling.

Hoewel de kwaliteit van de boomgaard te wensen overlaat en de teloorgang van de kwaliteiten nog altijd progressief is, is het niet correct om te stellen dat de locatie beter gerooid kan worden. Van de aanwezige kwaliteiten wordt op de volgende pagina verslag gedaan.





Topografische kaart 1935.



Topografische kaart 1965.



Topografische kaart 1945.



Topografische kaart 1985.

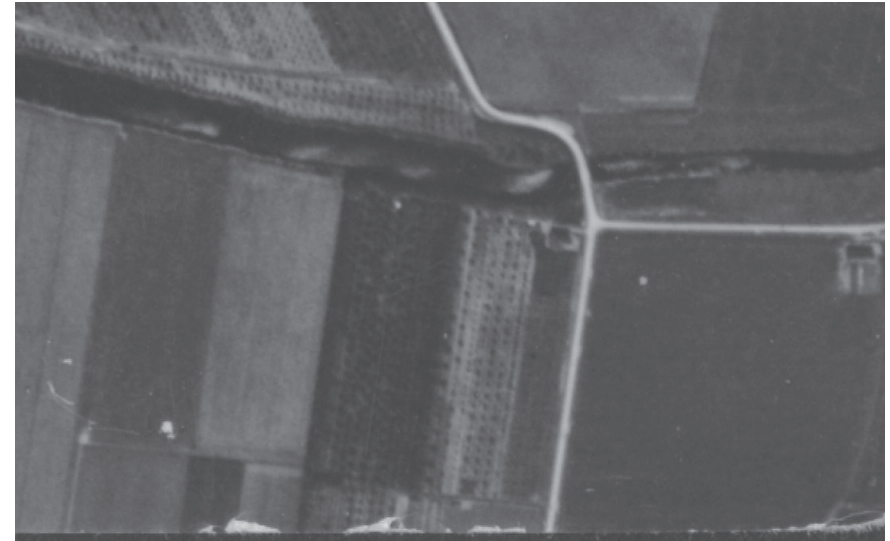
Geschiedenis

Een van de kwaliteiten van de locatie is de geschiedenis. Nieuw-Beijerland werd in het verleden wel 'het dorp in de boomgaarden' genoemd, vanwege al de boomgaarden die om het dorp lagen.

Op de sequens van historische kaarten op de pagina hiernaast is een indruk gegeven van deze boomgaarden. Het plangebied vormt er steeds een onderdeel van.

Op de kaart uit 1935 zijn de percelen niet als boomgaard ingetekend. Rond die tijd zijn ze wel als zodanig in gebruik, getuige een luchtfoto uit 1934. Het bovenste gedeelte van het plangebied staat er net op. De foto is hiernaast weergegeven. Op de foto zijn de jonge fruitbomen goed te zien.

Bij het bestuderen van de topografische kaarten valt op dat het plangebied tot na de Tweede Wereldoorlog slechts voor de helft uit boomgaard bestond.



Het gedeelte van de boomgaard langs de Dorpsweg is ca 55-60 jr oud.



Relicten van de druivenserres.



Luchtfoto 1945.

0 50 100 150 200 250 300 m



Plangebied in 1969, gezien vanuit het noorden, met opvallende orthogonaliteit.

Op de luchtfoto die hiernaast is weergegeven, is dit ook goed waarneembaar. De drie rode streepjes symboliseren een kas. Dit betrof een druivenserre, waarvan de relictten nog aanwezig zijn in het plangebied.

Later zijn deze boomgaarden uitgebreid, zoals de kaart uit 1965.

Ook het gebied waar nu de paardenwei is, bestond in het verleden uit boomgaard.

Behalve de leegstaande woning in bij de paardenwei en de vervallen houten woning bij de boomgaard kende het gebied geen andere woningen.

Samengevat is er sprake van een rijke geschiedenis als boomgaard, die al bijna een eeuw het aanzicht van de zuidrand van Nieuw-Beijerland bepaalt.

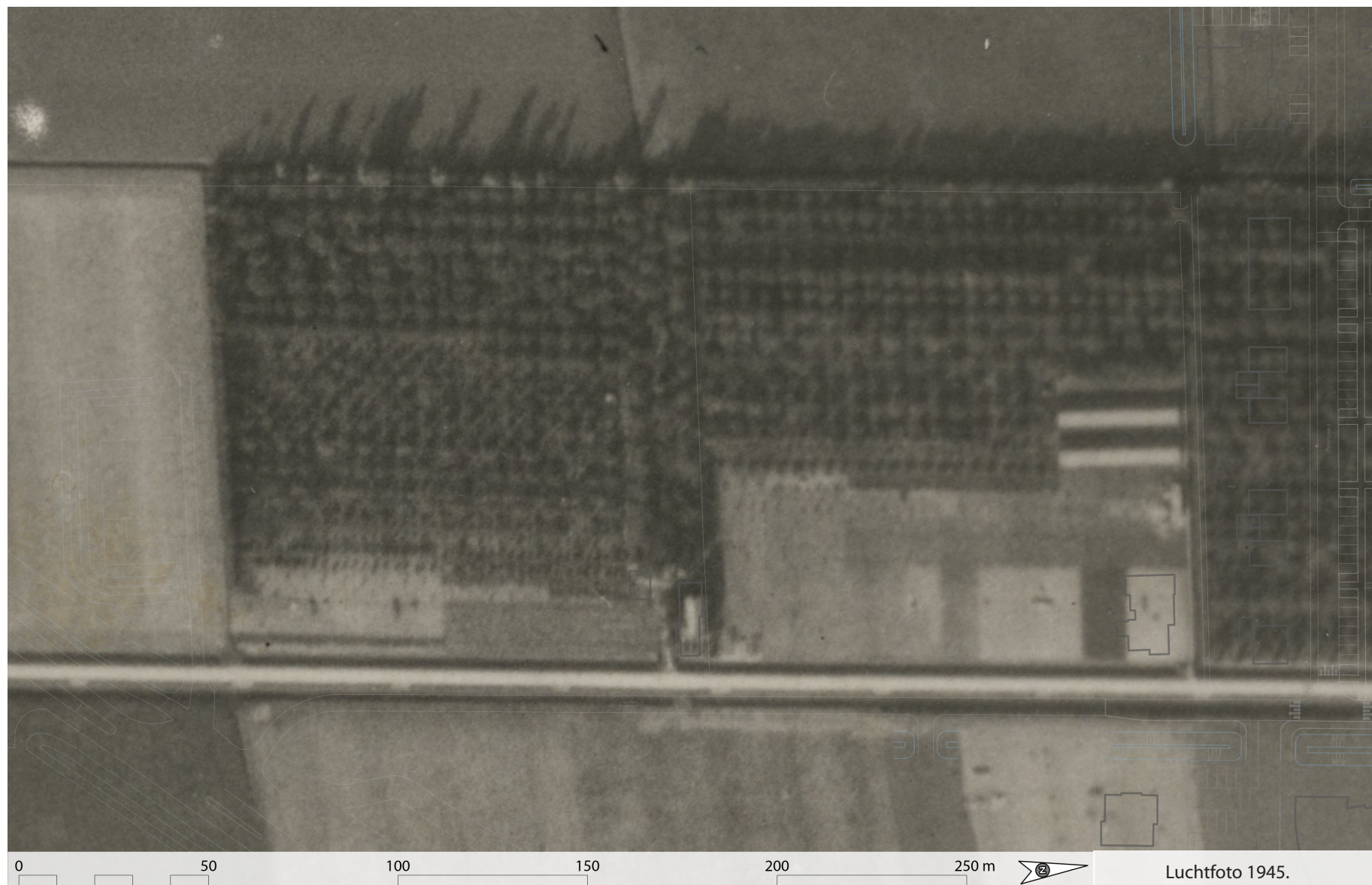
Ter vergelijking van de huidige situatie met die uit 1945, zijn op de volgende pagina de twee luchtfoto's afgebeeld. Ter oriëntatie is de topografie opgenomen.



Het plangebied in de jaren '30 met de druivensserres.



Foto van de Kreek (eind jaren '60) met rechts de boomgaard waar nu woningen staan.





analyse plangebied



Lineaire werking van de rijen fruitbomen.



Westelijke kavelgrens.



Kavelsloot langs 'Wonen aan de Kreek'.



Watergang langs de Dorpsweg.

Ruimtelijke verschijningsvorm

De orthogonaliteit van de kavel is karakteristiek en overeenkomstig de historische verkaveling. Deze orthonogonaliteit laat zich in de eerste plaats goed aflezen via de watergangen, die de kavel omgeven.

In de tweede plaats markeren de rijen fruitbomen voor een deel de orthogonaliteit. Door de vele uitval in het hart van de boomgaard en vooral door de verruiging is deze lineariteit niet zo goed waarneembaar. Opvallend is wel, en dat is nog wel af te lezen in het huidige landschap, de noord-zuidrichting. In deze richting zijn de bomenrijen geplant. Deze lijn is ook conform de verkavelingsrichting.

De forse windsingel aan de achterzijde (westzijde) van de boomgaard benadrukt de lengte van de kavel vanuit de polder gezien.



Door verruiging is de lijnvormigheid van de fruitbomenrijen slecht waarneembaar.



Forse windsingel aan de achterzijde.



In het open middendeel is de strakke rechtlijnigheid van de boomgaard weg.



Stramien van fruitbomen, overgaand in verwildering en bosschages.



Lang de Dorpsweg is het stramien van fruitbomen grotendeels intact.



Aanzetten van bomenrijen langs de zuidkant, in het midden is alles weg.



Vraatschade door paarden, leidend tot kroonsterfte op korte termijn.

Relict

Zoals al eerder is opgemerkt, is de boomgaard niet als geheel verloren, hoe-
wel grote delen wel weg zijn.

Er is grofweg een vierdeling te maken in de verschijningsvorm:

1. Waar de bomenrijen het aanzicht bepalen, voornamelijk langs de Dorps-
weg, in de zuidwestelijke en in de noordwestelijke hoek.
2. Waar opschot (wilde pruim) de originele boom heeft overwoekerd of ver-
vangen, voornamelijk zuidoostelijk en ter plaatse van de druivenserres.
3. Waar open plekken zijn ontstaan door uitval van bomen, vooral in het
hart. Recente kap en vraatschade resulteren in fors meer openheid.
4. Waar de boomgaard verruigd is tot struweel met verschillende soorten
zoals vlier en braam.

Juist doordat de randen intact zijn manifesteert zich de boomgaard nog wel
als zodanig. Het ontstane grillige patroon van de boomgaard is kansrijk.



Struweelvorming.



Uitgelopen opschot van pruimen.



Gesloten beplanting van opschot, met open middengedeelte



Bossingel langs de westelijke kavelgrens.



Diversiteit van bomen langs de westelijke kavelgrens.



Markant rijtje Italiaanse populieren.

Landschappelijke beplanting

Naast de boomgaard is er de windsingel langs de westelijke kavelgrens. Deze windsingel bestaat uit schietwilgen achter de boomgaard. Achter de paardenwei is de windsingel veel losser van structuur en bestaat deze uit verschillende soorten. De opstallen zijn omgeven door verschillende soorten beplanting, waarvan een rijtje Italiaanse populieren nadrukkelijk aanwezig is.

Grosso modo zijn er drie lagen te onderkennen in de landschappelijke verschijningsvorm van de beplanting:

De boomgaard als geheel met relictten van lineaire fruitbomenrijen

De fors uitgegroeide windsingel en bossingel aan de westzijde

Solitaire bomen en kleine bosschages langs de paardenwei

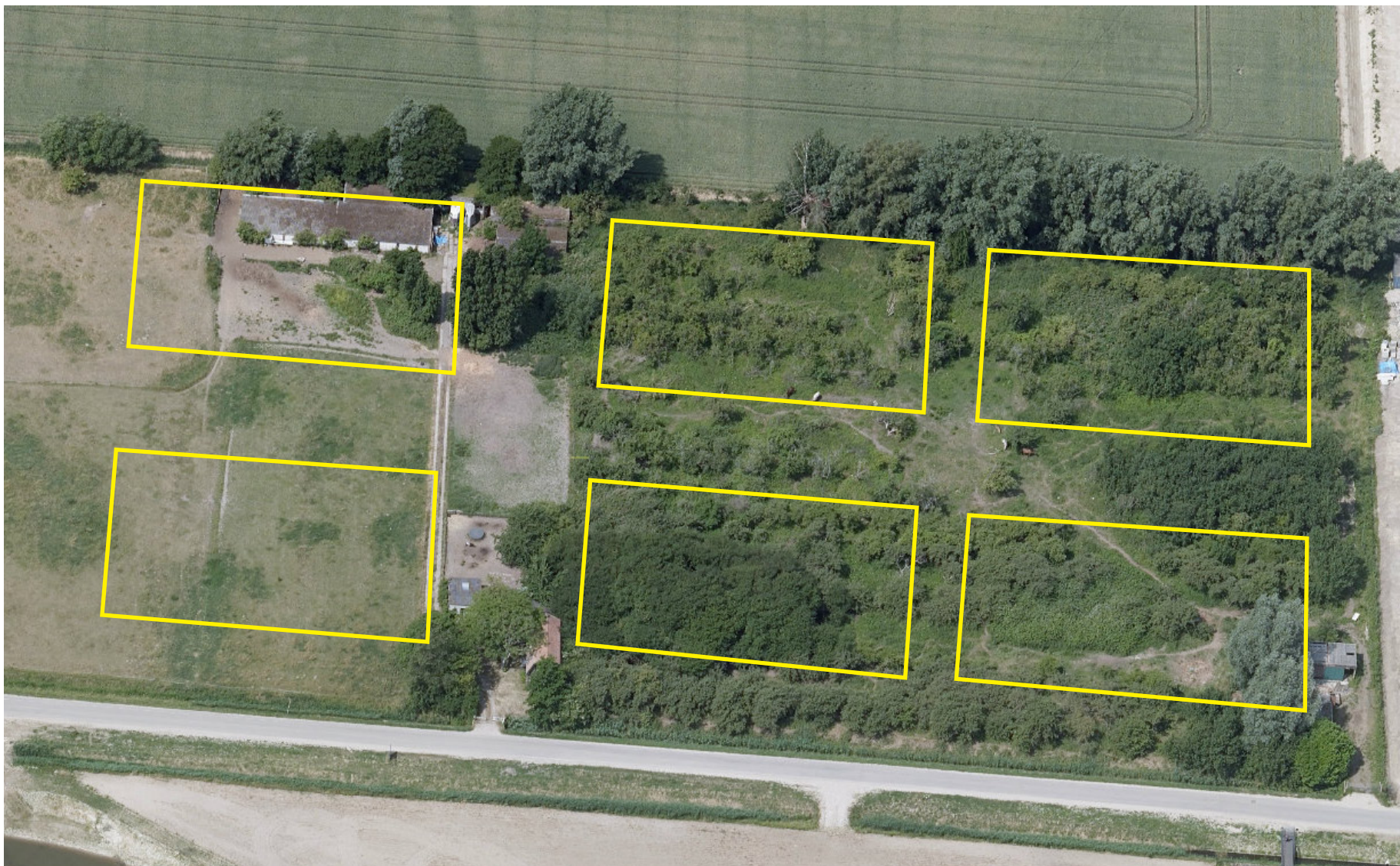
Samen met de orthogonale kavelsloten vormen deze de landschappelijke structuur van het plangebied. Opvallend is de verscheidenheid in soorten en hoogtes, waardoor er in landschappelijk opzicht een interessant geheel ontstaat.



Boomgaard met eracht de bossingel.



Het ensemble van boomgaard en beplantingsranden vormt in zijn geheel een fenomenale landschappelijke beplanting met veel diversiteit.



Blokvormige kavels leggen een fors ruimtebeslag en kunnen door de maat conflicteren met het uitgangspunt dat de boomgaard als entiteit gehandhaafd blijft.

Bouwprogramma

Het bouwprogramma behelst vier grote kavels in de boomgaard. De kavelgrootte bedraagt 1500 tot 2000m², gemiddeld 1800m².

Daarnaast is er een grote kavel bij de paardenwei. Hier is bovendien de mogelijkheid om paarden te houden.

Ter plaatse van de leegstaande woning langs de Dorpsweg (of Dorpsgaard) is een zesde kavel getekend. Optioneel kan de de leegstaande woning gehandhaafd blijven. In dat geval kan de kavel ook verkleind worden.

Ruimtelijk-recreatief programma

In het kader van de landschappelijke afhechting van de zuidkant van Nieuw-Beijerland en vooral de nieuwbouwwijk Wonen aan de Kreek is de boomgaard in ruimtelijk opzicht van groot belang. De combinatie met park Zuidrand is in landschappelijk opzicht belangrijk en kansrijk.

In recreatief opzicht is de boomgaard een verbindende schakel tussen de Dorpsweg en park Zuidrand. Een recreatieve routing door het plangebied is een waardevolle aanvulling op het 'dorp rondje Nieuw-Beijerland'.

Ruimtelijke verschijningsvorm

Het realiseren van vier grote kavels in de boomgaard dient zodanig plaats te hebben dat de ruimtelijke verschijningsvorm van de boomgaard als geheel (als entiteit) intact blijft. Vooral de randen spelen een belangrijke rol. Blokvormige kavels leggen een fors ruimtebeslag op het plangebied als geheel en kan door de maat conflicteren met het uitgangspunt dat de boomgaard als entiteit gehandhaafd blijft. Het kan niet zo zijn dat de boomgaard gereduceerd wordt tot groene reststroken met enkele fruitbomen.

Op de vogelvluchtopname hiernaast zijn vier kavels van 1.800 m² à 2.000 m² globaal ingetekend. De ligging van de kavels conflicteert op deze wijze met

het streven naar het behouden van de boomgaard als entiteit.

Landschapsbeleving

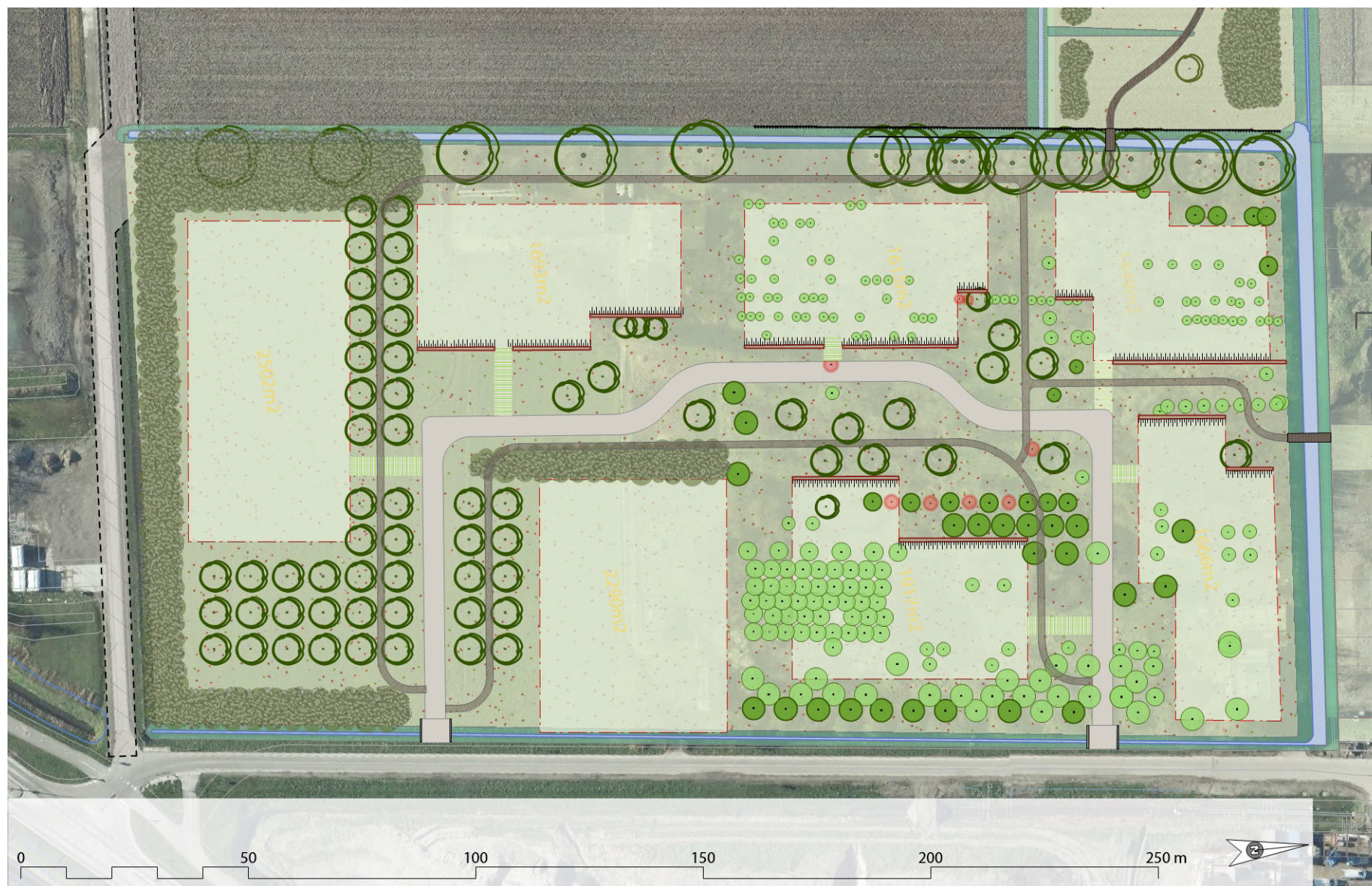
In het ruimtelijk concept is de beleving van het landschap de rode draad die voor zowel de verkaveling als de openbare ruimte leidend is.

Van ruimtelijke beleving van de bijzondere kwaliteiten van de boomgaard en de landschappelijke beplanting is momenteel wel sprake wanneer vanuit het landschap naar het plangebied en de dorpsrand van Nieuw-Beijerland gekeken wordt. Deze kwaliteiten moeten in het ruimtelijk concept doorvertaald worden naar een intrinsieke ruimtelijke beleving, dus binnen de grenzen van het plangebied.

Randvoorwaarden

Een set randvoorwaarden vormt het ruimtelijk concept:

- De uitgifte van private kavels vindt plaats binnen de ruimtelijke entiteit van het plangebied.
- De verkaveling mag niet leiden tot versnippering van het plangebied.
- Deze ruimtelijke entiteit wordt bepaald door de historische invulling en verschijningsvorm als landschappelijke boomgaard c.q. landschappelijke beplanting.
- De orthogonaliteit (met name noord-zuid) van het plangebied én de grillige invulling met bomen vormen twee ontwerpmotieven.
- Via een centrale weg worden de verschillende kavels in de boomgaard ontsloten.
- De kavel in de paardenwei kan rechtstreeks aansluiten op de Dorpsgaard.
- Recreatieve paden sluiten aan op Dorpsgaard, Perenggaard en op het toekomstige park Zuidrand.



Landschappelijke entiteit

De boomgaard met de bossingel aan de achterzijde en de paardenwei vormt één geheel. De ruimtelijke verschijningsvorm uit het verleden, met een omzomende landschappelijke beplanting vormt hierbij een referentie. De orthogonaliteit wordt gevormd door de kavelsloten. Strict genomen vormde een smalle windsingel in het verleden (Italiaanse populier, later schietwilg) het omzomende groenkader. De meer weeldige invulling in de vorm van de huidige bossingel is landschappelijk gezien boeiender.

Verkaveling

Door de kavels L-vormig te maken, wordt versnippering van de ruimtelijke entiteit van de boomgaard voorkomen.

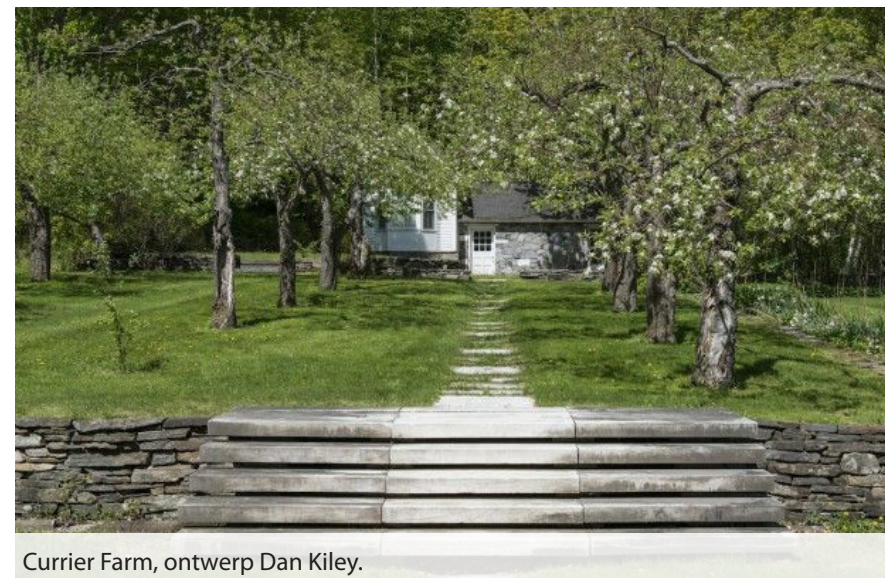
Bij de bestaande woning aan de Dorpsgaard is de kavel eveneens vergroot tot L-vorm. Deze vergroting kan eventueel vervallen wanneer besloten wordt de betaande woning te handhaven.

Op de bestaande paardenwei is een zevende kavel ingetekend. In tegenstelling tot het schetsontwerp van bureau Wurck sluit deze rechtstreeks aan op de Dorpsgaard. Het pad naar de containerwisselplaats wordt door een brede houtwal gescheiden van het plangebied. In ruimtelijk opzicht wordt hiermee de situatie uit het verleden hersteld.

De woningen op de kavels zijn gesitueerd binnen de ruimtelijke kaders die worden aangereikt door de landschappelijke laag, de entiteit van de boomgaard. Als referentie geldt het Brouwhuis in Oisterwijk (Bedaux de Brouwer Architecten), waar de landschappelijkheid van de omgeving als het ware het gehele kavel omsluit en aan de woning geborgenheid geeft.



Brouwhuis in Oisterwijk door Bedaux de Brouwer.



Currier Farm, ontwerp Dan Kiley.



De grilligheid van de bestaande boomgaard vormt een ontwerpmotief.



Panoramische route door de boomgaard.



Toegang

De grillige stammen van de fruitbomen en het ontstane grillige patroon door uitval van veel fruitbomen vormt een boeiend contrast met de toegangsweg en het wandelpad, die de orthogonaliteit van de landschappelijke structuur volgen..

De route, die kan bestaan uit betonklinkers in aardse tinten, rijgt de verschillende kavels aaneen. De particuliere toeritten sluiten aan op de ontsluitingsweg en bestaan bij voorkeur uit groene, halfopen verharding.

Recreatieve ontsluiting

Centraal door de boomgaard is een recreatieve as getekend. Deze ligt enigszins verlaagd, in een soort wadi. Hiermee wordt een verwijzing gemaakt naar de watergang die hier vroeger lag. Belangrijker is echter de introductie van een lineair element, die de orthogonaliteit versterkt. Kleine steilranden scheiden de



Landschappelijke invulling van de kavels.



Het ensemble van boomgaard en beplantingsranden vormt in zijn geheel een fenomenale landschappelijke beplanting met veel diversiteit.



Ars Vivens

BUREAU VOOR BUITENRUIMTE