



Landschapsplan
Polderweg
Maasdam

een ontwerp voor de
landschappelijke inpassing
van drie woningen

12 februari 2021

in opdracht van:



Van Gelder agrarisch en landelijk vastgoed
2e Barendrechtseweg 302
2992SL Barendrecht

Theo van Gelder
in samenspraak met familie De Winter

bestemd voor:



Gemeente Hoeksche Waard
Postbus 2003
3260 EA Oud-Beijerland

Dhr. P. van Leenen

in samenwerking met:



RoosRos Architecten
Laurens Jansz. Costerstraat 2
3261 LH Oud-Beijerland

Simon Hanemaaijer

opgesteld door:



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

Marco van Wetten

Inleiding	pag 5
Aanleiding	pag 5
Doelstelling	pag 5
Leeswijzer	pag 5
 1 - Ruimtelijke karakteristieken	 pag 7
Historische verschijningsvorm	pag 7
 2 - Landschappelijke inpassing	 pag 9
Ruimtelijk concept	pag 9
Inpassingsplan	pag 9
 3 - Uitwerking landschappelijke inpassing	 pag 11





Aanleiding

Familie de Winter heeft het voornemen de kassen aan de Polderweg 10A te slopen. Met Theo van Gelder is de familie al langere tijd bezig om hiervoor een principe-akkoord te verkrijgen. In samenwerking met gemeente Hoeksche Waard en met Dorp, Stad en Land heeft Simon Hanemaaijer een planstudie opgesteld. In gezamenlijk overleg is hierover consensus bereikt, met de kanttekening dat er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld moet worden.

Doelstelling

Het landschappelijk plan is bedoeld om de voorgenomen ontwikkeling zorgvuldig in te passen in het landschap. Het rapport is zeer beknopt van opzet, en kan desgewenst geïntegreerd worden in de planstudie van RoosRos Architecten.

Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk is het plangebied en met de ruimtelijke karakteristieken in beeld gebracht aan de hand van een aantal foto's en de planstudie van RoosRos Architecten.

Het tweede hoofdstuk bevat het eigenlijke inpassingsplan. Dit bestaat uit een plankaart met een omschrijving van de achterliggende gedachten en het ruimtelijk concept. Het tweede hoofdstuk bevat de 'harde' landschappelijke elementen, die zorgen voor een landschappelijke inpassing, en die onlosmakelijk zijn verbonden met de vergunning om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Het derde hoofdstuk bevat een schetsmatige invulling van de kavels. Deze kavelimpressie is meer suggestief en heeft het karakter van inspiratie voor de inrichting van de kavels te zijner tijd.



Groenopgave uit Verkavelingsstudie RoosRos Architecten.

Het plangebied ligt eigenlijk aan de oude Polderweg. In het begin van de jaren '70 is de Polderweg haaks op de Blaaksedijk aangesloten, waardoor het karakteristieke, doodlopende weggetje is ontstaan. In de verbrede berm, de 'restpunt', is een beplanting van essen ontstaan, die een mooi ruimtelijk effect sorteren. Het plangebied plaatst zich als het ware achter de essen, waardoor er al een stukje landschappelijke inpassing of aankleding aanwezig is. De voorzijde van de kavels loopt hierdoor niet zozeer in het oog. Vanaf de Blaaksedijk is er wel zicht op de achterzijde. Dit wordt enigszins gefilterd door de bebouwing en tuinen langs de Blaaksedijk, maar is wel iets om rekening mee te houden met de landschappelijke inpassing.

Historische verschijningsvorm

De kas, die meer dan 50 jaar het beeld heeft bepaald, verdwijnt. Het is boeiend om de verschijningsvorm van het landschap van voor de ruilverkaveling (en de komst van de kas) te achterhalen. Het plangebied ligt in polder Oudeland, ooit de *Oudelandsche polder of Mijnsheerenland van Moerkerk Binnenpolder* geheten. Karakteristiek aan deze polder was de omzoomde weilandkavels, meestal met wilgen en Italiaanse populieren. Op de onderstaande luchtfoto uit 1945 is dit goed te zien. Daarnaast valt de smalle parcellering op door de greppelstructuur, het oude drainagesysteem. De opvallende kleinschaligheid of kleine korrel in het grootschalige landschap van de Hoeksche Waard is met de ruilverkaveling volledig verloren gegaan.



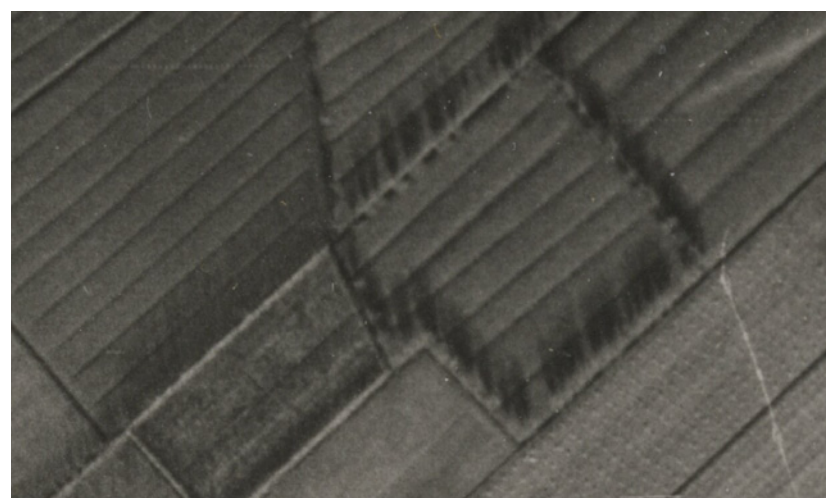
Het plangebied ligt wat van de Polderweg af.



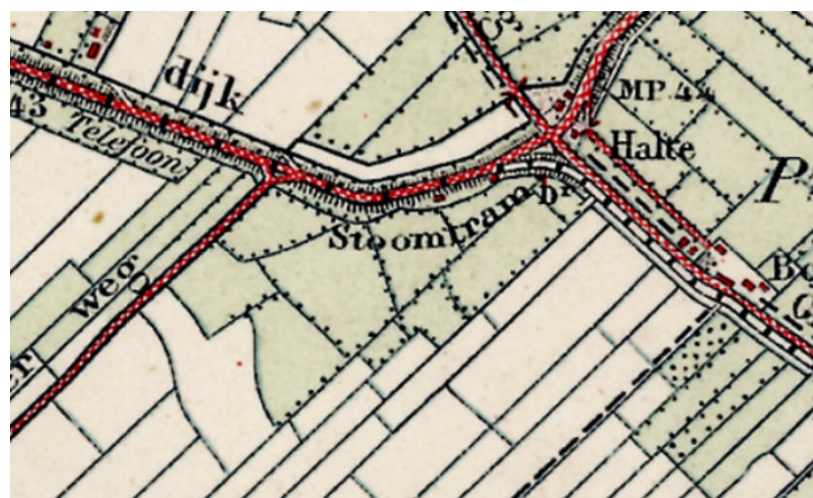
Beplanting van essen tussen Polderweg en plangebied.



Vanaf de Blaaksedijk komt zicht op de polder en de achterkanten.



Historische luchtfoto uit omgeving met typische kavelbeplanting.



Het plangebied in polder Oudeland voor de Tweede Wereldoorlog.



De insteekweg of parallelweg ontsluit het plangebied.



Landschappelijke inpassing, met de noodzakelijke componenten in kleur.

Ruimtelijk concept

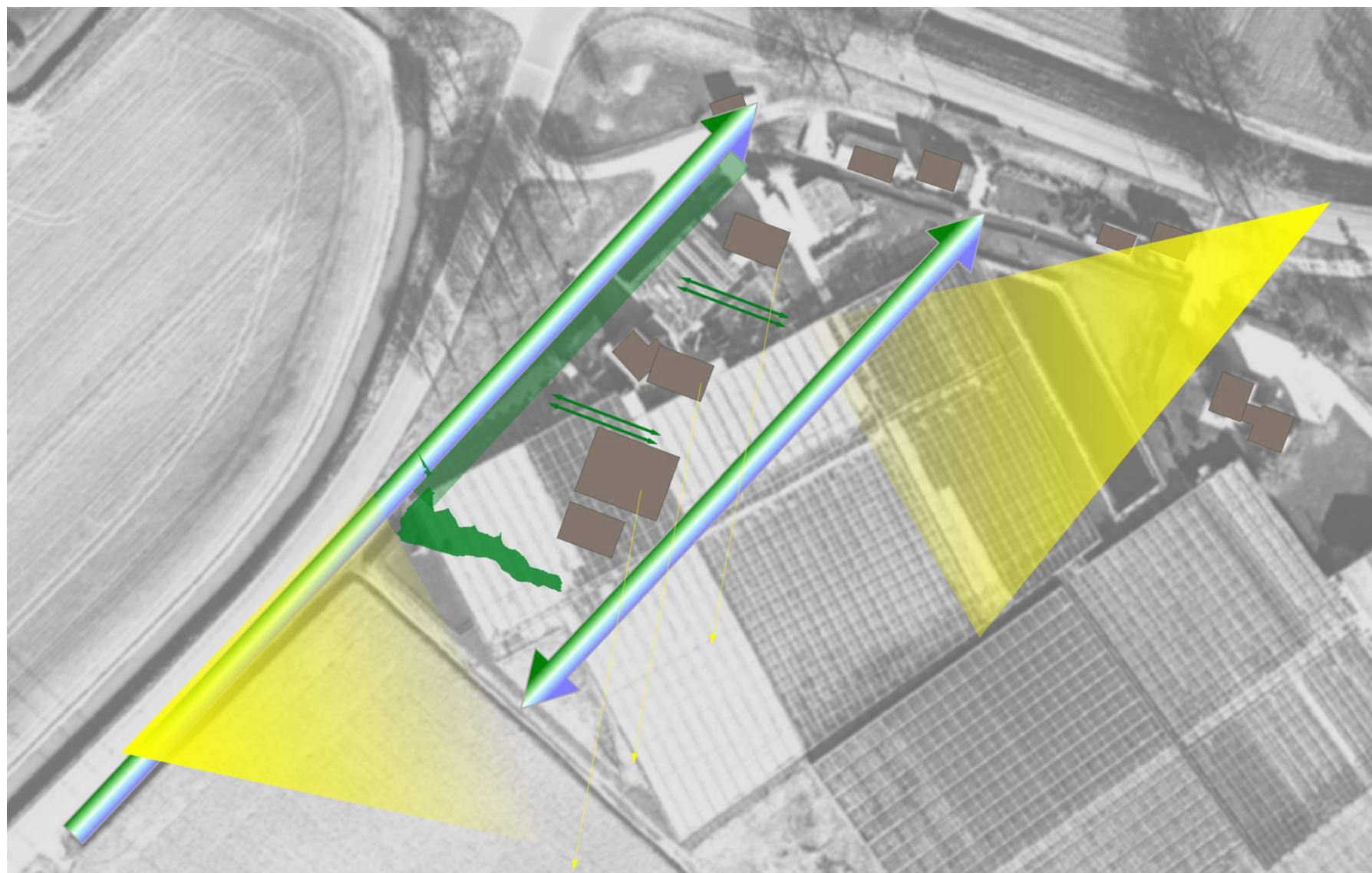
In de planstudie van RoosRos Architecten is aandacht gevraagd voor een groenfilter in het verlengde van de Polderweg, op de kop van de kavels. Hier zijn de kavels vanuit de omgeving het best zichtbaar.

Een streekeigen groenfilter is hier op zijn plaats. Deze moet gezien worden in verband met het verlengde van de Polderweg, de huidige insteekweg. Naast de weg ligt een berm met watergang, die voor de woningen langs loopt. Deze vormen een subtiel element om de kavels te scheiden van de openbare weg en enige distantie te creëren. Het is kansrijk om het voorgebied, dat bestaat uit insteekweg, berm, en watergang, iets te verbreden door een uniform ontworpen groenstrook, bestaande uit gras en solitaire bomen. Aan de achterzijde van de kavels is een landschappelijke overgang wenselijk vanweg het zicht vanaf de Blaaksedijk. Tegelijk mag dit het uitzicht van de drie woningen niet belemmeren. Ook dienen de kavels onderling gescheiden te worden met opgaand groen. Dit mag niet te hoog zijn om bijvoorbeeld lichttoetreding naar de hobbykas te belemmeren of veel schaduw op de kavels te veroorzaken.

Inpassingsplan

Op de luchtfoto hiernaast is het landschappelijk inpassingsplan geprojecteerd. De zwartwitte delen van de schets vormen geen onderdeel van het inpassingsplan, maar zijn meer een suggestie voor de invulling van de kavels, waarover meer in het volgende hoofdstuk.

De landschappelijke inpassing reikt (gelukkig) verder dan sec de projectgrens. De structuur met essensbomen langs de Polderweg speelt een belangrijke rol in de landschappelijke inpassing. Wanneer ingezoomd wordt op uitsluitend het projectgebied dan is er een repeterend haagelement van elzen te zien. Deze zijn tussen de kavels onderling getekend en vormen bovendien het groenfilter op de koppen van het plangebied. In de zuidwesthoek wordt het groenfilter versterkt met 3 solitaire essen. De groenstrook voor de woningen langs bestaat uit gras met solitaire bomen. Dit kunnen essen zijn, maar bijvoorbeeld ook vruchtbomen, notenbomen, elzen of esdoorns. De watergang achter de kavels heeft een oever met moerasvegetatie langs de tuinen. De sloot garandeert de eigendomspositie van de kavels. Enkele elzen en grauwe wilgen zorgen voor een subtiel opgaand accent. Tussen de kavels onderling is voorzien in greppels, die een verbinding met beide watergangen suggereren. Water vormt op deze manier met de elzen voor een structurerend effect.



Ruimtelijk concept van landschappelijke inpassing



Elzensingel in losse haagstructuur als kavelscheiding



Watergang met oevervegetatie scheiden kavels en landschap.

2 - Landschappelijke inpassing



Groenopgave uit Verkavelingsstudie RoosRos Architecten.

Uitwerking inpassingsplan

De greppels met elzensingels tussen de tuinen in vormen een onderdeel van de landschappelijke invulling.

Op de hiernaast getoonde schets is een suggestie gegeven ten aanzien van de verdere invulling van de kavels. De landschappelijke inpassing met onder andere elzen, zoals uiteengezet in het vorige hoofdstuk, vormt de landschappelijke hoofdstructuur. De schets hiernaast bevat een suggestie voor een landschappelijke invulling kavels, aansluitend op de landschappelijke hoofdstructuur. Als uitgangspunt geldt dat er minimaal drie parkeerplaatsen per kavel zijn. Daarnaast is er een invulling met groentetuin, gazon, bomen en borders gesuggereerd. Deze elementen zijn ontleend van een historisch boerenerf.

Het streven is naar een landschappelijk integraal ogend geheel, waar de woningen zich voegen in het landschap en binnen de landschappelijke kaders.



Grauwe wilg langs de kavelgrens, op de scheiding met landschap



Suggestie voor boomgaardje op de kavels.



Notenboom als suggestie op de groenstrook



Elzensingel met greppel als kavelscheiding



Voorbeeld van een geïntegreerde tuin in het landschap.



Hooilandjes met solitaire bomen langs Polderweg.



Ars Virens

BUREAU VOOR BUITENRUIMTE