



Landschapsplan
tiny houses
Oud-Beijerland

een ontwerp voor de
landschappelijke inpassing
van zeven tiny houses
aan de Langeweg

14 april 2021

in opdracht van:

AVONED

Avoned
Kievitsweg 151
2987 VM Ridderkerk

Arjan Voorwinden

bestemd voor:

 gemeente
Hoeksche Waard

Gemeente Hoeksche Waard
Postbus 2003
3260 EA Oud-Beijerland

Dhr. P. van Leenen

in samenwerking met:

STUDIO-3D

Studio 3D
Claes de Jongestraat 24
2957 AE Nieuw-Lekkerland

Herwin Verwoerd

opgesteld door:


BUREAU VOOR BUITENRUIMTE

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
 2 - Analyse	 pag 9
Het ontstaan van het plangebied	pag 9
Het inpassen van tiny houses	pag 11
 3 - Landschappelijke inpassing	 pag 13
Ruimtelijk concept	pag 13
Randvoorwaarden	pag 13
Inpassingsplan	pag 13
Parkeeropgave	pag 13





Aanleiding

Al langere tijd speelt de wens om tiny houses in Oud-Beijerland te realiseren. Nadat er aanvankelijk een locatie langs de Zinkweg is gekozen, is er later een nieuwe locatie bedacht. De locatie langs de Zinkweg bleek teveel maatschappelijke onrust te veroorzaken. De nieuwe locatie is gelegen tussen een groen en landschappelijk ogende 'reststukje' tussen de Langeweg en de Groeneweg.

Doelstelling

Het landschappelijk plan is bedoeld om de voorgenomen ontwikkeling zorgvuldig in te passen. De bestaande landschappelijke structuren spelen hierin een belangrijke rol.

Proces

Op 13 november is het eerste rapport opgesteld, dat op 19 december in een brede werkgroep is besproken. Naar aanleiding van dit overleg is het schetsontwerp verder uitgewerkt. Het uitgewerkte ontwerp is opgenomen in de voorliggende rapportage.

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 eerder uitgevoerde planstudies.

In het tweede hoofdstuk wordt de plek ruimtelijk geanalyseerd. Het derde hoofdstuk bevat het eigenlijke inpassingsplan, bestaande uit het ruimtelijk concept en uit een schetsontwerp.



Het plangebied ligt in de oksel van de Groeneweg, tegenover Kikkershoek.



De locatie is gelegen aan en bereikbaar via de Langeweg. Op de achtergrond de Zuiderrotonde.



Een landschappelijke beplanting met onder andere berken en beuken geven het gebied karakter.



De locatie is bereikbaar via een karakteristieke, betonnen brug.

Het plangebied heeft een merkwaardige, ronde vorm, die het trace van de Groeneweg volgt. Een robuuste structuur van elzenbomen, in een kaarsrechte rij geplant, beëindigt deze halfronde vorm. Ruimtelijk is er sprake van een verbinding tussen het plangebied met de elzen-singel en de kaarsrechte bomenrijen langs de Groeneweg, een oude polderontsluitingsweg. De structuur van de elzen deelt het plangebied ruimtelijk op. Ten noorden van de elzen ligt er, behalve een open ruimte, een landschappelijke, gemengde beplanting van bomen, heesters en kruiden. Tussen het bosje en de elzenhaag staat een markante, solitaire es met een imponerende stam. Een andere karakteristiek element is de betonnen brug met relingwerk, die het plangebied ontsluit op de Langeweg. Dergelijke bruggen komen veel voor in de Hoeksche Waard en vormen een streekeigen element. Ook streekeigen is de robuuste rij van elzen (grauwe els en zwarte els). Deze rij is zeer karakteristiek en heeft een hoge landschappelijke waarde, hoewel deze niet is vermeld in de cultuurhistorische waardenkaart.



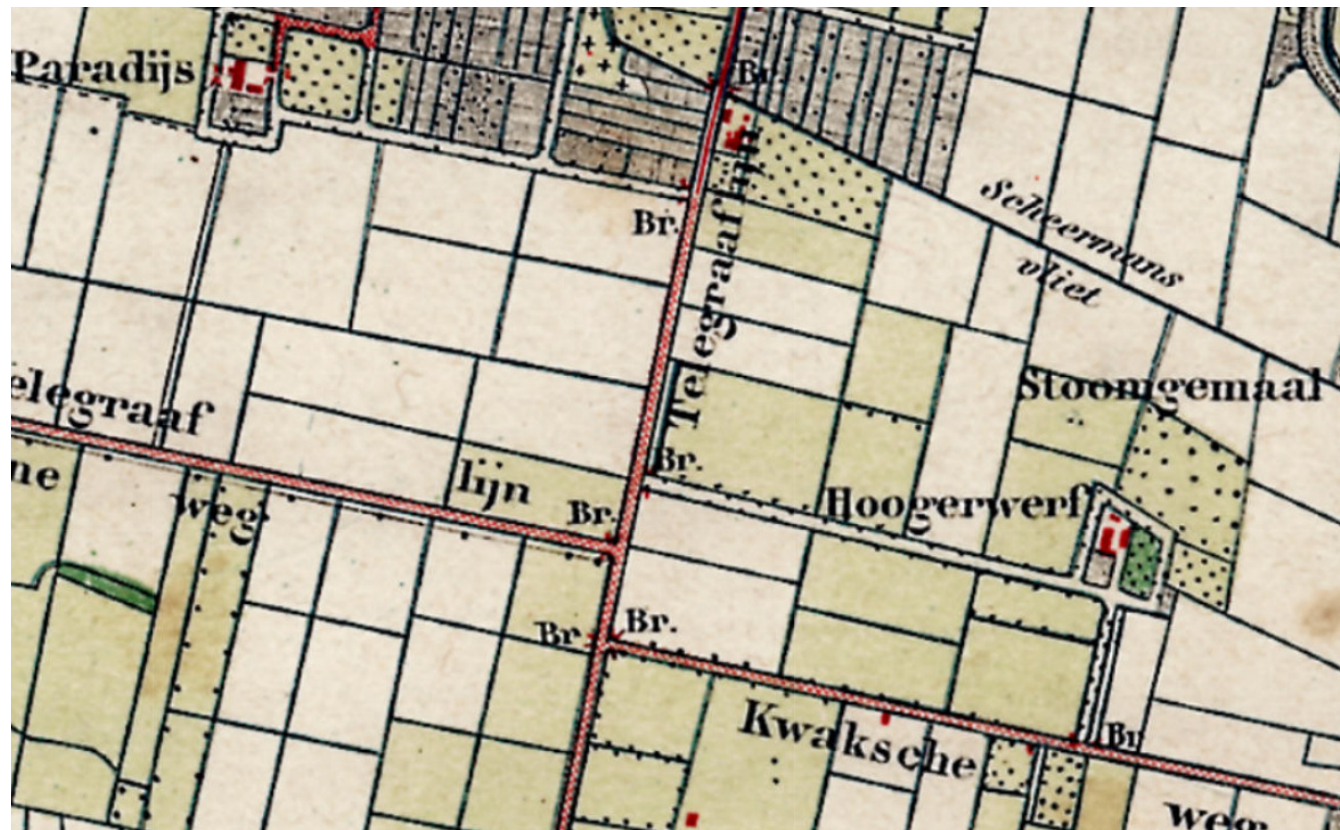
Markante, solitaire es.



Via de laanbeplanting is er een ruimtelijke verbinding met de Groeneweg en de polder.



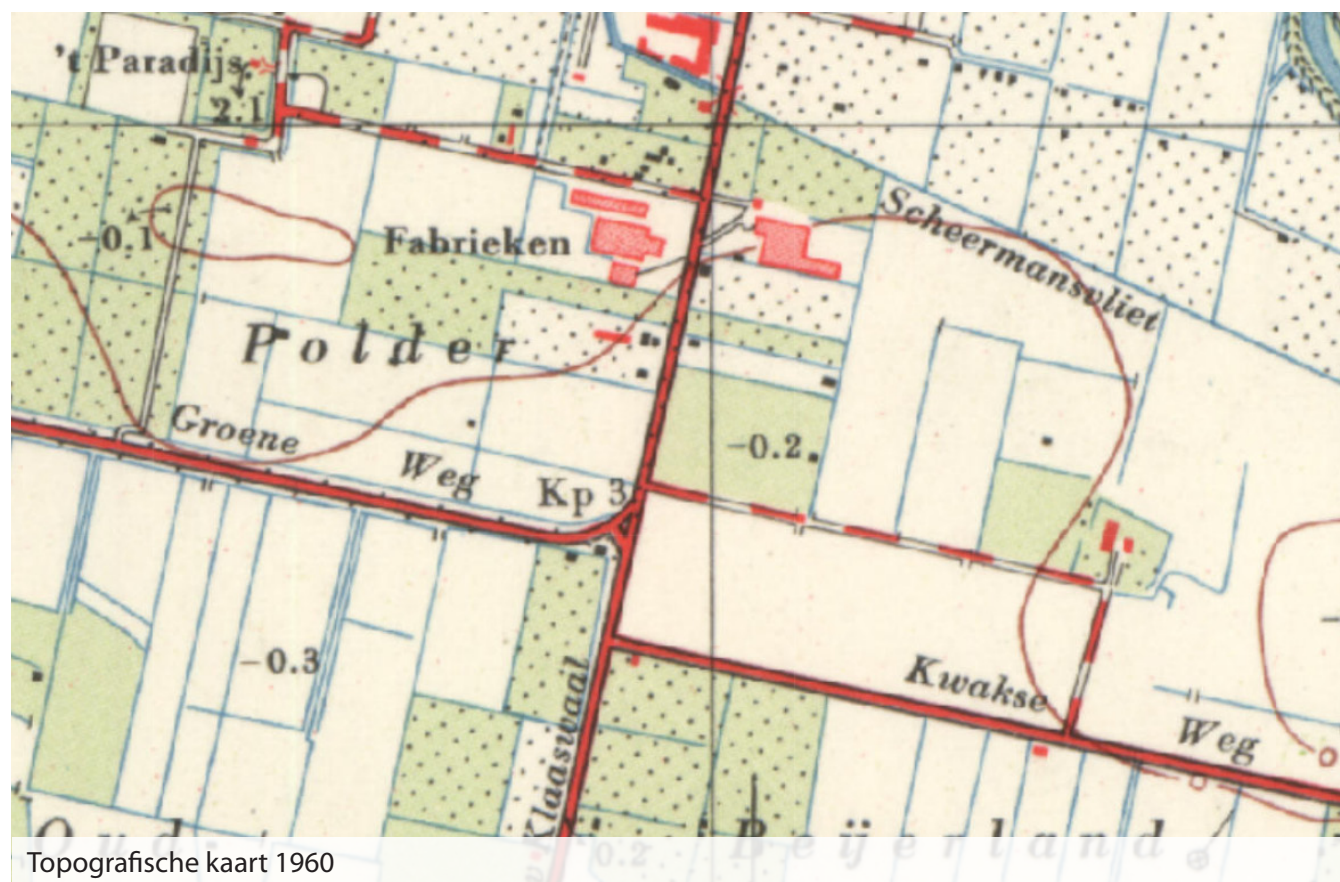
Landschappelijk van hoge waarde: de rij met elzen.



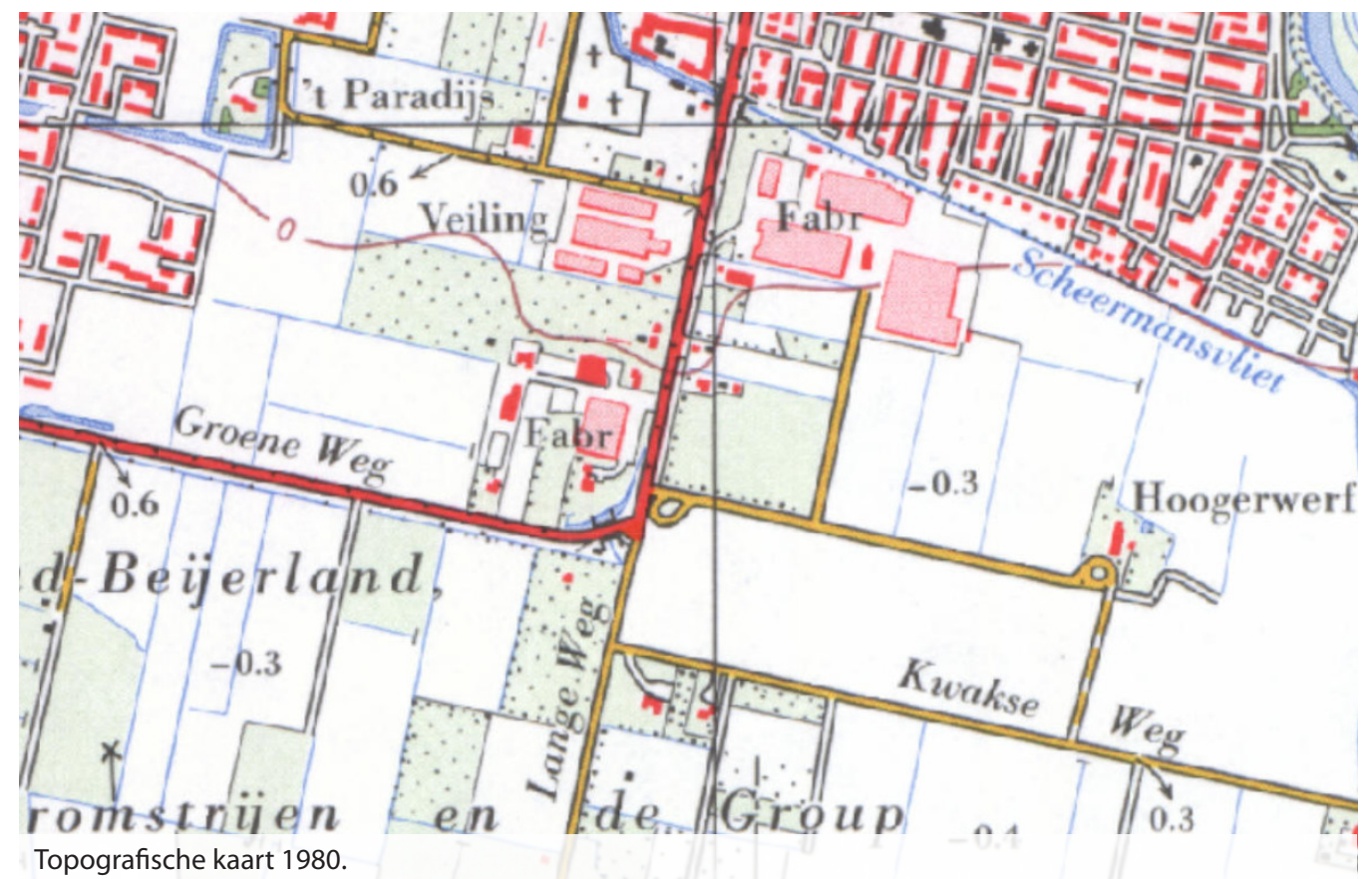
Topografische kaart 1900



Topografische kaart 1940



Topografische kaart 1960



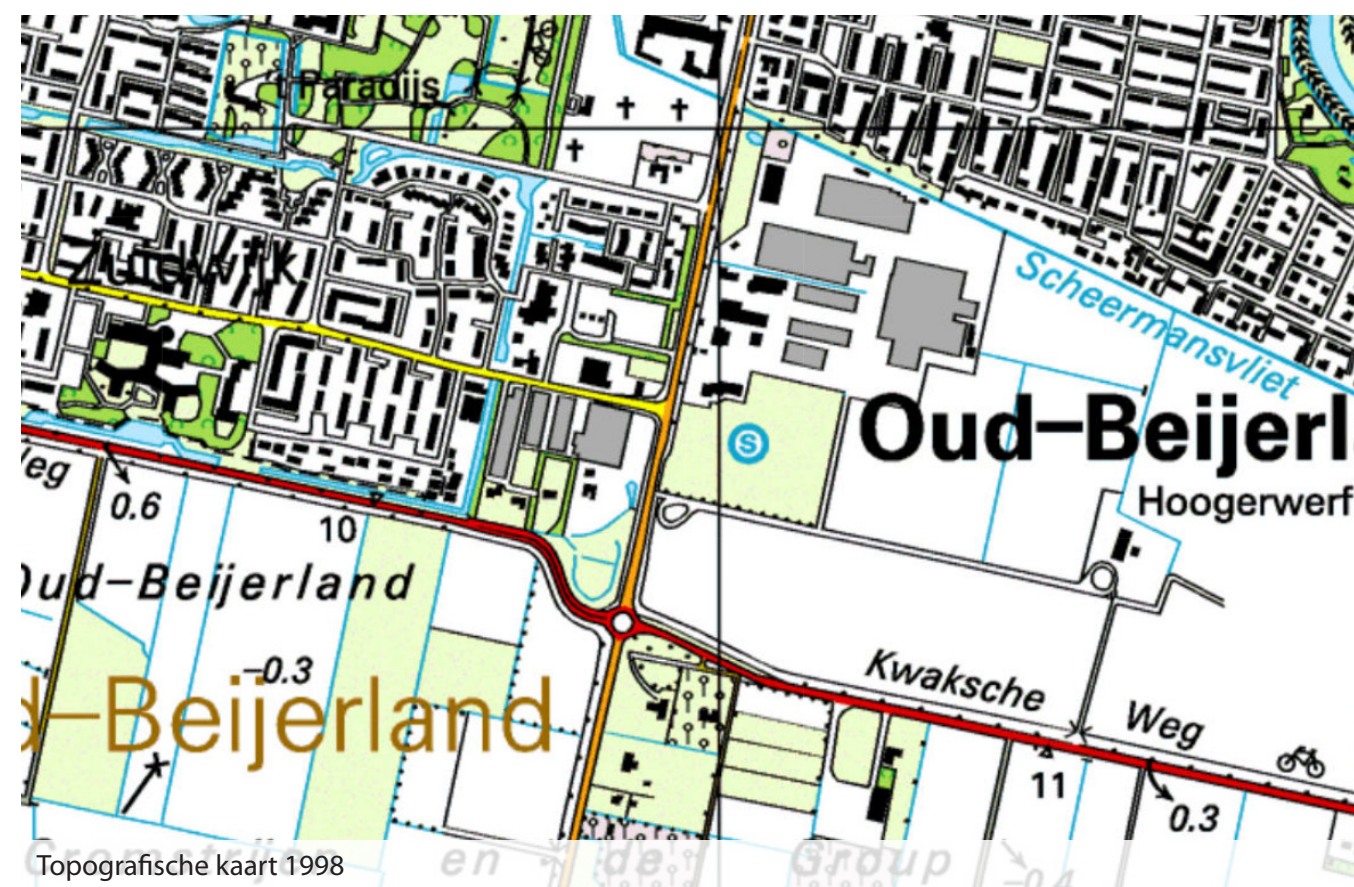
Topografische kaart 1980.

Het ontstaan van het plangebied

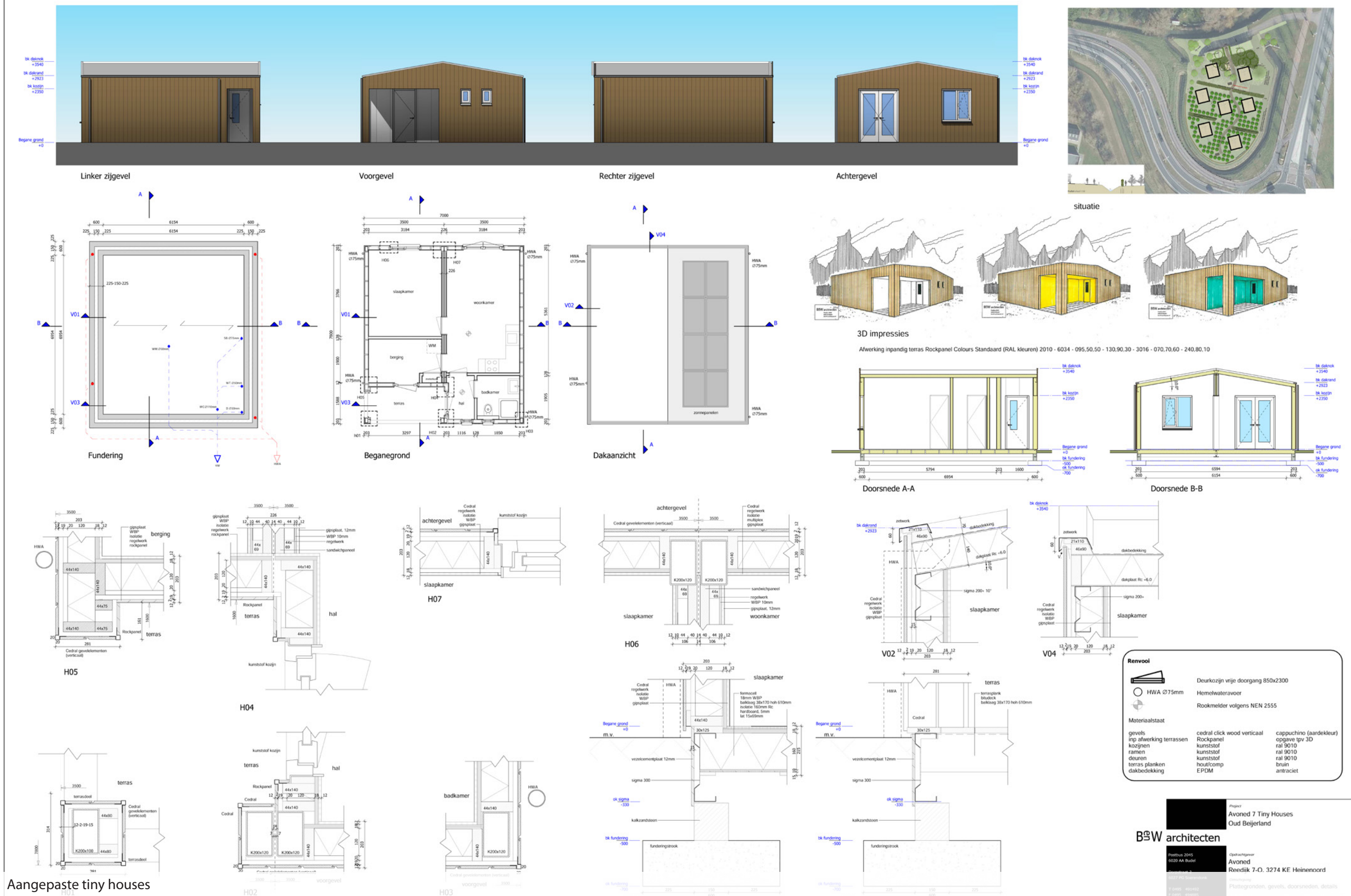
De merkwaardige vorm van het plangebied, alsook de markante elzenrij en de betonnen brug zijn eenvoudig verklaarbaar vanuit het verleden. De topografische reeks geeft hier inzage in.

Rond 1900 had de Polder Oud-Beijerland ook ter plaatse van het plangebied nog zijn kenmerkende, rechtlijnige opzet, met de Langeweg als polderontsluitingsweg, en de Kwakscheweg en Groeneweg als dwarsverbindingen. De strakke blokverkaveling onderstreept het rationele, rechtlijnige karakter van de polder. In het begin van de twintigste eeuw breiden de boomgaarden rond Oud-Beijerland enorm uit. In de zuidwesthoek van de Langeweg en Groeneweg ontstaat eveneens een boomgaard. Op de luchtfoto uit 1928 is deze net aan-geplante boomgaard te zien. De rij met bomen staat aan de laning (oprijlaan) naar boerderij Hoogerwerff. Door de toenemende verkeersdruk wordt de Groeneweg middels een bocht aangesloten op de Langeweg (1960). De boomgaard blijft hierbij ontzien. Deze situatie is nog beter te zien op de kaart uit 1980, waar de brug ook ingetekend is. Door de aanleg van de Zuiderrotonde eind jaren '90, min of meer in het verlengde van de Kwakscheweg, is er een lus nodig om de Groeneweg aan te sluiten. Hiermee ontstaat het 'overhoekje'. De watergang langs de achtertuin volgt het oude tracé, dat nog als een doodlopend asfaltweggetje in het plangebied ligt.

Inzoomend op de kaart uit 1980 is goed te zien dat er langs de boomgaard een windsingel staat, in het verlengde van de laanbomenstructuur langs de Groeneweg. De windsingel is aangeduid met een dichte stippel-arcering. De elzenbomen in het plangebied is dus een restant van deze windsingel en een van de laatste verwijzingen naar de vele boomgaarden die ooit ten zuiden van Oud-Beijerland lagen, en waarom het dorp in het verleden geroemd werd. "Men heeft in deze gemeente ook vele boomgaarden met allerlei vruchtboomen, waaronder uitmunten die van de zwarte kriecken...", aldus de geschiedschrijver J.W. Regt in 1849.



Luchtfoto uit 1928.



Het inpassen van tiny houses

Er zijn reeds verschillende studies gemaakt ten aanzien van het inpassen van de zeven tiny houses. Op de linkerpagina is het aangepaste, meest recente ontwerp weergegeven. Rechts onderin is een verbeelding van Gemeente Hoeksche Waard. In het verleden heeft RoosRos Architecten heeft een plan gemaakt voor de positionering van zeven tiny houses.

Wanneer de plannen met elkaar vergeleken worden dan valt op de de opzet van de gemeente de slinger van de Groeneweg leidend laat zijn in de opzet. De elzensingel moet in dit plan wijken voor de huisjes.

RoosRos maakt twee groepen van woningen: vier op het grasveld en drie in de smalle strook tussen de elzensingel en het bosje. De huisjes hebben een schijnbaar toevallige plaatsing.

Ook de opzet van Avoned heeft een schijnbaar toevallige groepering. Hier is gekozen voor een weg die uitwaaiert in drie delen. Ten behoeve van het geluid is in de opzet van de gemeente een kokosscherm van 2 m hoog getekend. Avoned voorziet in een grondwal. In de impressie van RoosRos is geen voorziening tegen het geluid getroffen.

Zowel Avoned als RoosRos benutten de bestaande beplantingsstructuren. In geen van de plannen wordt de landschappelijke structuur versterkt of uitgebreid. Hierdoor hebben alle plannen een wat toevallig karakter. De woningen zijn niet voldoende 'geland' op de plek. Anders gezegd, de woningen worden in het landschap geplaatst, maar het landschap beantwoordt deze ingreep niet.



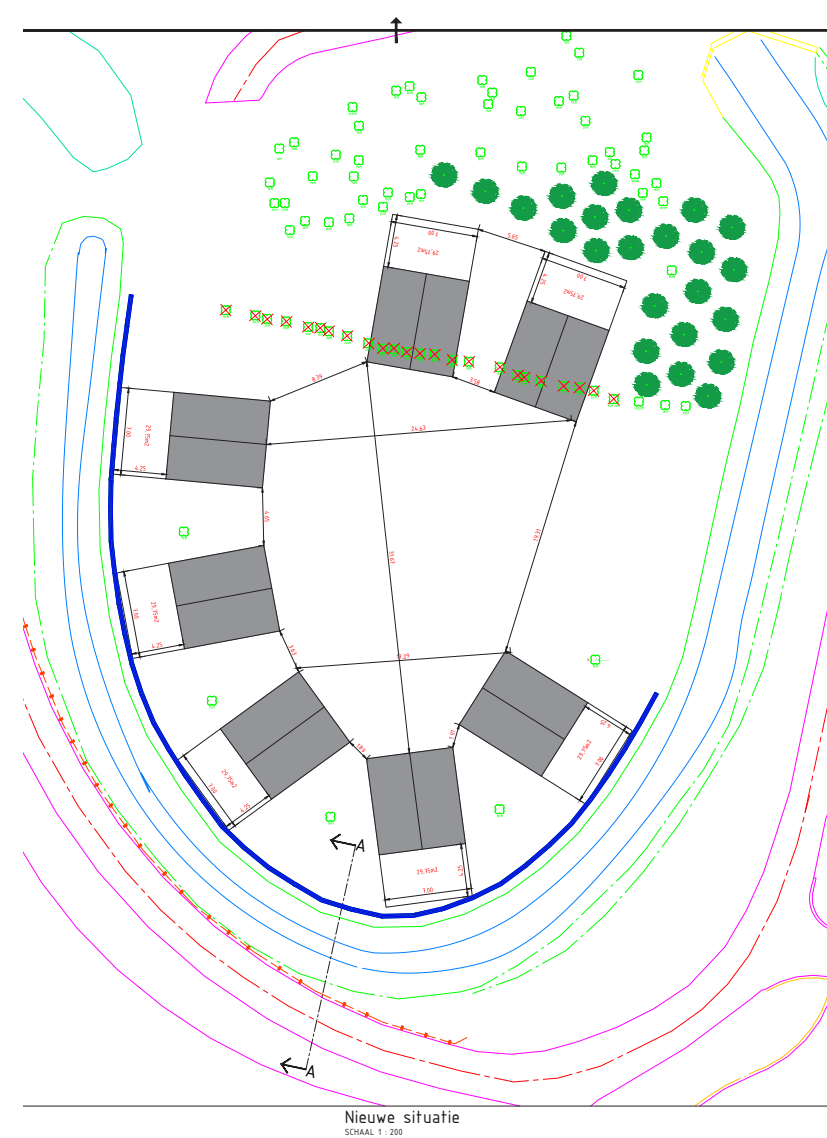
Verbeelding van RoosRos Architecten.



Impressie van Avoned. Deze woningen zijn aangepast



Schetsontwerp van 13 november 2019



Opzet van gemeente Hoeksche Waard met kokosscherm.



Verbeelding op ooghoogte van het oude ontwerp van Avoned. De nieuwe woningen hebben een simpeler vorm.



Ruimtelijk concept

Tiny houses worden doorgaans geassocieerd met termen als 'eenvoudig leven', 'groen wonen', 'lage ecologische voetafdruk', 'ecolodge' en 'puur'. Kortom, de duurzaamheidsgedachte speelt een belangrijke rol.

Duurzaamheid is volgens het CBS *'als een ontwikkeling tegemoet komt aan de levensbehoeften van de huidige generatie, zonder die van de toekomstige generaties tekort te doen'*. En wikipedia: *'Meer in het algemeen is duurzaamheid het uithoudingsvermogen van systemen en processen'*.

Het is merkwaardig en een gemiste kans om alleen de zeven huisjes te beschouwen als duurzaam. Ook het landschap verdient een respectvolle bejegening, met de ambitie om landschappelijke waarden te koesteren en een plek als zodanig beter leesbaar te maken.

Het is niet de uitdaging van de opgave om zeven woningen te plaatsen in een landschap. Het is juist de uitdaging om een landschap te maken dat betekenis geeft aan de woonambities van zeven huishoudens. Een landschap dat de zeven woningen opvangt, omarmt, positioneert en voor woonkwaliteit zorgt. Inwendige kwaliteit, zodat het fijn wonen is. En kwaliteit naar buiten toe, zodat er een betekenisvolle plek ontstaat.

Randvoorwaarden

Geluidshinder is een niet te verwaarlozen aspect voor de planlocatie. In het plan van Avoned is daarom voorzien in een geluidswal. Het plan van de gemeente voorziet in een kokos geluidsscherm. Dit laatste kost minder ruimte, maar doet wel afbreuk aan de beeldwaliteit.

Aan de hand van geluidsmetingen dient onderzocht te worden of er geluidwering nodig is, en zo ja, in welke vorm dit optimaal kan geschieden. Hierbij moet de landschappelijke kwaliteit niet uit het oog worden verloren.

Het nadeel van iedere geluidsvoorziening is dat er snel een geïsoleerde plek ontstaat, die nauwelijks interactie met de omgeving heeft.

Inpassingsplan

De geschiedenis van de plek is de leidraad voor de inrichting van het landschap. Op deze wijze krijgt het plangebied betekenis.

De karakteristieke elzenhaag is een landschappelijke kwaliteit die volledig intact blijft, en op basis waarvan de plek verder ingevuld wordt. In het plan is voorzien in fruitbomen, waarmee het histori-

sche karakter van de plek wordt onderstreept. De fruitbomen staan in strakke rijen, waardoor er een geordend grit van bomen ontstaat. Bovendien wordt een tweede windsingel aangeplant, zodat er meer massa en groene kwaliteit ontstaat. De eerdere gemaakte visualisaties laten duidelijk zien dat, wanneer de woningen tegen een achtergrond (een decor) worden geplaatst, deze beter uitkomen en een behaaglijker gevoel geven, dan wanneer ze los in de ruimte staan. In het grit van fruitbomen worden uitsparingen gemaakt, waar de tiny houses in geplaatst worden.

De huisjes verschillen van richting, om optimaal uitzicht op de omgeving te bieden en voldoende privacy te waarborgen.

Een wandelpad, dat tussen de bomen door slingert, rijgt de woningen aaneen.

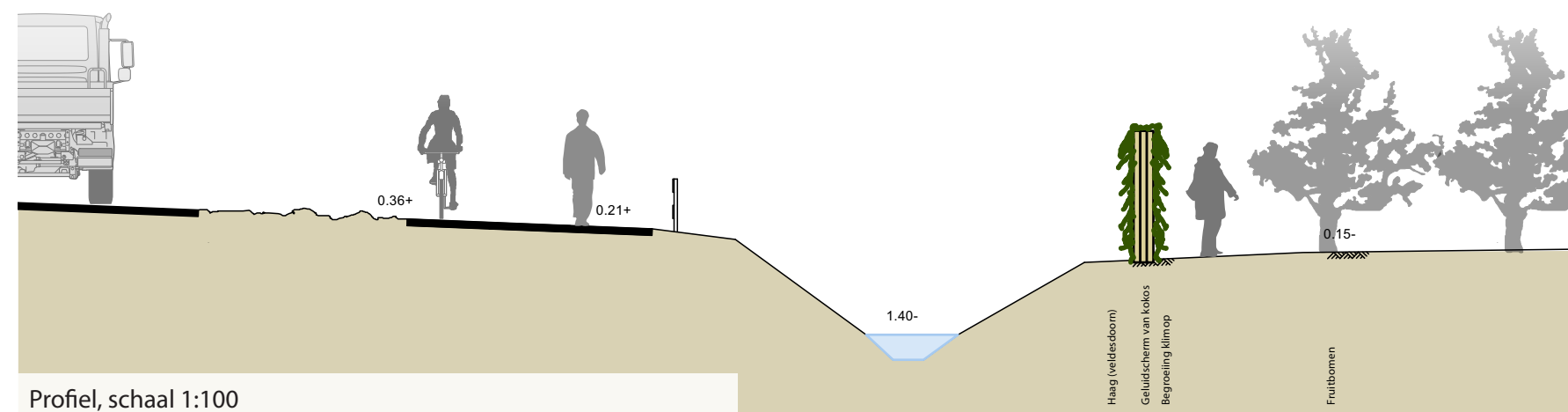
Ook de bosschage blijft intact, zij het dat er wel dunning nodig is.

Het middelste huisje staat in de rand van het bosje. Hier is de kap van enkele bomen en struiken onontkoombaar. De huisjes mogen namelijk niet te dicht bij de elzensingel worden gebouwd, vanwege de kwetsbare kwaliteit hiervan.

Langs de Groeneweg is voorzien in een geluidsscherm, voorzien van klimplanten. Het profiel hiermaast laat zien hoe dit landschappelijk kan worden uitgevoerd.

Parkeeropgave

In de parkeerbalans is gerekend met 1,4 auto per woning, dus 10 parkeerplaatsen. Een deel hiervan kan tegen de bosschage worden opgelost. Drie parkeerplaatsen zijn in het noordwesten opgenomen. Hier is bovendien een aanvullende landschappelijke beplanting ontworpen. De parkeeropgave kan op een duurzame en landschappelijke wijze worden uitgevoerd door parkeren op TTE-roosters, waar gras tussendoor groeit. Voor deze roosters zijn geringe cunetten voldoende, zodat de bodem grotendeels intact blijft.



Ritme van fruitbomen onderstreept rechtlijnigheid van de polder.



Fruitbomen in strakke rijen.



Ars Virens

BUREAU VOOR BUITENRUIMTE