

HOEKSEKADE 117

LANSINGERLAND



Inrichtingsvisie



HOEKSEKADE 117

LANSINGERLAND



Inrichtingsvisie

Datum: 13 januari 2007

Opdrachtgevers: Kwekerij Oosthoek
Contactpersoon: Dhr. Oosthoek

Gemeente Lansingerland
Contactpersoon: Dhr. Bos

Recreatieschap Rottemeren
Contactpersonen: Mevr. Gendronneau en Dhr. Clemens

Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Galerij 8
2771 XJ Boskoop
tel: 0172 231801
fax: 0172 231802
mobiel: 06 28885688
internet: www.pvla.nl
e-mail: info@pvla.nl



Inhoud

1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Werkopzet	7
1.3 Doel	7
1.4 Leeswijzer	7
2. Plangebied	9
2.1 Historie	9
2.2 Huidige situatie	11
2.3 Toekomst	13
3. Randvoorwaarden en uitgangspunten	15
3.1 Kwekerij Oosthoek	15
3.2 Gemeente Lansingerland	15
3.3 Recreatieschap Rottemeren	15
4. Modellenstudie	17
4.1 5 Modellen	17
4.2 Voorkeursmodel	19

5. Inrichtingsvisie	21
5.1 Algemeen	21
5.2 Entree aan de Hoeksekade	23
5.3 Vier buitenplaatsen	25
5.4 Groenstructuur en ecologie	27
5.5 Recreatieve routes	29
5.6 Beheer	31
6. Vervolg	33
6.1 Bestemmingsplan	33
6.2 Randvoorwaarden aan buitenplaatsen	33
6.3 Bouw- en inrichtingsplannen	33

Bijlagen

Bijlage 1: Inrichtingsvisie 1:1000



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het glastuinbouwbedrijf Kwekerij Oosthoek is gelegen aan de Hoeksekade 117 in de gemeente Lansingerland. Het bedrijf is omgeven met recreatiegebied en kan niet uitbreiden. In overleg met de gemeente is besloten gebruik te maken van de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling. De agrarische bedrijvigheid wordt stopgezet en verwijderd, financiële compensatie wordt verkregen door de ontwikkeling van vier woningen op de kavel. Het grootste deel van de kavel wordt openbaar recreatief gebied.



Kas Oosthoek

1.2 Werkopzet

In opdracht van Dhr. Oosthoek, de gemeente en het recreatieschap is een inrichtingsvisie opgesteld voor de kavel. De randvoorwaarden vanuit de gemeente en het recreatieschap zijn de basis voor het ontwerpproces. In drie stappen is het ontwerpproces teruggekoppeld met betrokken partijen: de modellenstudie, het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp. Vervolgens is dit boekje als eindproduct opgesteld als definitief en gezamenlijk voorstel voor de verdere ontwikkeling van Hoeksekade 117.



Topografische kaart (situatie 1998)

1.3 Doel

Het doel van deze inrichtingsvisie is dat een substantiële gebiedsverbetering plaats vindt en dat de juiste balans gevonden wordt tussen de belangen van de betrokken partijen. Het eindresultaat dient als toetsingskader voor de provincie ten behoeve van goedkeuring van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Tevens is het de input voor het nieuwe bestemmingsplan en bijbehorende MER-procedure.



Voorlopig inrichtingsplan Hoekse Park (Groenservice Zuid-Holland)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in woord en beeld een beknopte toelichting gegeven op het plangebied. In hoofdstuk 3 worden de randvoorwaarden benoemd zoals die door betrokken partijen zijn opgesteld. In hoofdstuk 4 wordt de modellenstudie getoond en de keuze voor het voorkeursmodel beargumenteerd. De inrichtingsvisie als uitwerking van het voorkeursmodel wordt in hoofdstuk 5 beschreven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 een overzicht gegeven van de vervolgstappen tot realisatie. Achterin het boekje is los ingevoegd de plankaart (1:1000).



2. Plangebied

2.1 Historie

Het plangebied is onderdeel van de Oosteindsche polder. Het gebied kende oorspronkelijk een stringente en fijnmazige strokenverkaveling met kavels van circa 40 m breed. De oorspronkelijke watergangen van deze verkaveling zijn nog zichtbaar in het Hoge Bergse Bos en de aan het plangebied grenzende weide. Het gebruik was agrarisch.

De randen van het plangebied zijn al op de historische kaart zichtbaar: de Hoeksekade, de Duikertocht en de Achtertocht. Van oudsher vormen deze de landschappelijke hoofdstructuur.



Hoeksekade



Duikertocht



Watergangen met riet geaccentueerd



Insteek sloot verwijst naar oude verkaveling



Kassen Oosthoek



*Fietspad vanaf de Hoeksekade naar
Hoekse Park west*

2.2 Huidige situatie

Het plangebied is ruim 3 ha groot en wordt begrensd door de Hoeksekade, de Duikertocht, de Achtertocht en een fraaie, kleinschalige weide. Op de kavel is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Aan de Hoeksekade 117 is de bedrijfs-woning gesitueerd.

Het landschap van het plangebied en de omgeving is ingrijpend veranderd. Naast de ontwikkelingen op de kavel zelf is ten noordwesten van de Duikertocht grootschalige glastuinbouw gerealiseerd. Tussen de tocht en deze glastuinbouw

is een recreatieve route gerealiseerd, enigszins verstopt achter de zittende houthandel aan de Hoeksekade. In het plangebied moet langs de Duikertocht een schouwstrook behouden blijven. Noordelijk van het plangebied is een nat populierenbos gesitueerd waar natuurontwikkeling en recreatief medegebruik wordt ontwikkeld. Oostelijk van het plangebied is het Hoge en Lage Bergse Bos gelegen, een groot regionaal recreatiegebied.



Zicht over Duikertocht naar kassen



Populierenbos



Weide met landschappelijk karakter



Recreatieve routes Hoge Bergse Bos



Hoeksekade 117 in relatie tot het Hoekse Park

2.3 Toekomst

De recreatieve druk op het gebied is groot. Zowel vanuit Rotterdam als vanuit het gestaag groeiende Lansingerland. Vandaar dat een nieuw recreatiegebied wordt toegevoegd in aansluiting op het Lage en Hoge Bergse Bos: het Hoekse Park. Voor dit nieuwe gebied is een masterplan opgesteld welke nu wordt uitgewerkt door Groenservice Zuid-Holland. Onderdeel van de planvorming is onder andere een golfterrein, enkele nieuwbouwontwikkelingen, natuurontwikkeling en vooral een uitbreiding van de

recreatieve routes. Met name ten opzichte van deze nieuwe ontwikkelingen is de kavel Hoeksekade 117 zeer strategisch gelegen als recreatief en ecologisch intermediair tussen het Hoekse Park-west en -oost en het Lage en Hoge Bergse Bos.



Behoeftte aan recreatie- en natuurgebied





3. Randvoorwaarden en uitgangspunten

In opdracht van kwekerij Oosthoek, de gemeente en het Recreatieschap is een inrichtingsvisie opgesteld voor het plangebied. Partijen hebben voorafgaand aan het ontwerpproces randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld. Het doel was om tegemoet te komen aan deze randvoorwaarden en uitgangspunten en tot een harmonieus en uitgebalanceerde visie te komen.

3.1 Kwekerij Oosthoek

De eigenaar van het glastuinbouwbedrijf heeft als voorwaarde dat een maximale opbrengst wordt gegenereerd uit de ontwikkeling van de kavels, als alternatief voor de agrarische voortzetting van zijn bedrijf. Dit betekent commercieel aantrekkelijke woonkavels.

3.2 Gemeente Lansingerland

Aan de ontwikkelingen op de Hoeksekade worden door de gemeente een aantal randvoorwaarden gesteld.

- de herinrichting moet een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het gebied inhouden;
- het ontwerp dient qua inhoud in overeenstemming te zijn met de uitgangspunten van het masterplan Hoekse Park;
- het ontwerp moet qua functies afgestemd zijn op de huidige en toekomstige functies van het aangrenzende en omliggende gebied;
- de entree van het perceel aan de Hoeksekade moet representatief, uitnodigend en verkeersveilig zijn; de toegankelijkheid van het achterland moet gewaarborgd zijn voor publiek;
- met betrekking tot nieuwe functies op het perceel moet gedacht worden aan woningbouw, recreatie en ontsluiting;
- er mogen maximaal vier woningen gebouwd worden met een maximale inhoud van 900 m³ per woning;
- de woningen moeten voldoen aan 'Welstandsniveau 1';
- nieuwe en bestaande woningen inclusief ontsluiting mag qua oppervlakte niet meer bedragen dan 12.500 m²;
- de situering van de woningfuncties dient rekening te houden met de onderzoeksresultaten van het flora- en faunaonderzoek wat in het kader van het bestemmingsplan voor het Hoekse Park is uitgevoerd;
- uitgezonderd de kavels zal het gebied in eigendom, beheer en onderhoud komen van het Recreatieschap Rottemeren;
- de kosten die gemoeid gaan met deze ontwikkeling dienen binnen de exploitatie van het gebied te worden opgevangen;
- eventuele planschade van derden is voor rekening van dhr. Oosthoek.

3.3 Recreatieschap Rottemeren

De randvoorwaarden van het Recreatieschap zijn de volgende:

- een gedeelte van de grond dient een openbare bestemming te krijgen, de oppervlakte openbare grond ten opzichte van de woonkavels dient zich minimaal te verhouden als 2:1;
- op de locatie dient een visuele landschappelijke verbinding tot stand te komen tussen de recreatiegronden ten zuiden en ten noorden van de Hoeksekade;
- de entree naar het terrein langs de Hoeksekade dient goed openbaar toegankelijk te zijn en een goede uitstraling te geven;
- op het terrein moet een openbare wandelverbinding, een fietsverbinding en een ruiterspad gerealiseerd worden, in aansluiting op de bestaande infrastructuur er omheen;
- voorts wordt gedacht aan een ecologische verbinding c.q. bosachtige inrichting van de vrijkomende gronden van het bedrijf, dat aansluit op het erachter gelegen bestaande natte bostype.

4. Modellenstudie

4.1 Vijf modellen

De randvoorwaarden en uitgangspunten van partijen zijn op diverse manieren te vertalen in een ruimtelijk concept. Vandaar dat vijf ruimtelijke modellen zijn opgesteld. Vanuit verschillende grondgedachten is een verkaveling gemaakt met vier nieuwbouwkavels. De kavels zijn circa 2300 m² groot, op deze manier ontstaat een verhouding tussen openbaar en privé van circa 2:1. Het doel van de modellenstudie was om te komen tot een beargumenteerde keuze of tot een opsomming van elementen die moeten leiden tot een mixmodel. Hieronder een korte toelichting op de modellen.

Model Vista

De grondgedachte van dit model is om de nieuwe woningen te situeren op de oorspronkelijke watergangen in de historische verkavelingstructuur. Hierdoor ontstaan fraaie zichtlijnen (vista's) naar en vanuit de woningen en een sterke koppeling met de omgeving. De nieuwe kavels worden georiënteerd aan de weide, oostelijk van het plangebied. Langs de Duikertocht wordt natuurontwikkeling voorgesteld als ecologische verbinding naar het noordelijk gelegen Hoekse Park-oost. Vanaf de entree aan de Hoeksekade komt er een directe recreatieve verbinding met een wandel-, ruiter- en fietspad.



Model Vista

Poldermodel

De grondgedachte van het Poldermodel is dat heldere landschappelijke eenheden worden gemaakt: de tocht met natuurontwikkeling, de Hoeksekade met z'n lintbebouwing en de weide met vier buitenplaatsen. De nieuwe kavels worden ingepast in de voormalige strokenverkaveling. De kavels onderling krijgen stevige groene erfafscheidingen. De woningen zijn georiënteerd op de weide en op de zichtlijnen vanuit de omgeving. De weide wordt vergroot tussen de nieuwe kavels en de bestaande kavels aan de Hoeksekade. Hierdoor worden mogelijke conflicten met bestaande bewoners voorkomen. Tevens



Poldermodel

wordt de relatief smalle doorgang tussen Hoeksekade 117 en 115 optisch verkort doordat de weide licht en ruimte biedt. Ook in dit model natuurontwikkeling langs de tocht door middel van flinke bospercelen. Door deze percelen snijdt een directe recreatieve verbinding naar het Hoekse Park-oost.

Model Landgoed

De grondgedachte van dit model is om de weide zo groot mogelijk te maken en bestaande en nieuwe woningen geclusterd daarin te situeren. Twee nieuwe kavels zijn gekoppeld aan bestaande woningen aan de Hoeksekade, de twee overige kavels zijn geclusterd aan de



Model Landgoed

noordzijde van de kavel. De weide is het bindmiddel van de bestaande bouw en de nieuwbouw, en tussen het Hoekse Park-oost en het Hoge Bergse Bos. De woningen worden zodanig op de kavel gesitueerd dat een interactie ontstaat met de omgeving. Er is veel vrijheid om de recreatieve routing vorm te geven.

Parkmodel

De grondgedachte van het Parkmodel is dat een nieuwe, commercieel aantrekkelijke omgeving wordt gecreëerd voor de vier nieuwe kavels. De binding met het onderliggende landschap is van ondergeschikt belang; dit model staat los van de omgeving. Met water worden twee eilanden gemaakt waarop twee kavels zijn gesitueerd. De kavels zijn georiënteerd op de weide en op het water. De



Parkmodel

recreatieve structuur voegt zich naar de kavels en meandert naar het achterland.

Mixmodel

Het mixmodel toont aan dat diverse elementen uit de verschillende modellen gecombineerd kan worden tot een nieuw model. In dit geval worden de nieuwe kavels aan de weide gesitueerd en wordt de weide vergroot tussen de kavels. Ook hier natuurontwikkeling langs de tocht en een parkachtige setting grenzend aan de kavels.



Mixmodel

4.2 Voorkeursmodel

De discussie over de modellen leidde tot enkele belangrijke conclusies:

- natuurontwikkeling langs de Duiker-tocht is vanuit ecologisch oogpunt zeer interessant in aansluiting op de natuurontwikkeling in het achtergelegen Hoekse Park-oost;
- de directe en rechtlijnige recreatieve verbinding tussen de Hoeksekade en het achterland, met zicht op de brug, is de meest openbare en toegankelijke recreatieve verbinding;
- aandachtspunt in deze routing is dat geen 'tunnel-effect' ontstaat;
- de situering van de woningen aan de weide is commercieel het meest interessant.

Deze conclusie zijn niet in tegenspraak met elkaar. Veel ervan zijn verenigd in het Poldermodel. Het Poldermodel heeft dan ook de voorkeur van alle partijen.



Uitgangspunten





















5. Inrichtingsvisie

5.1 Algemeen

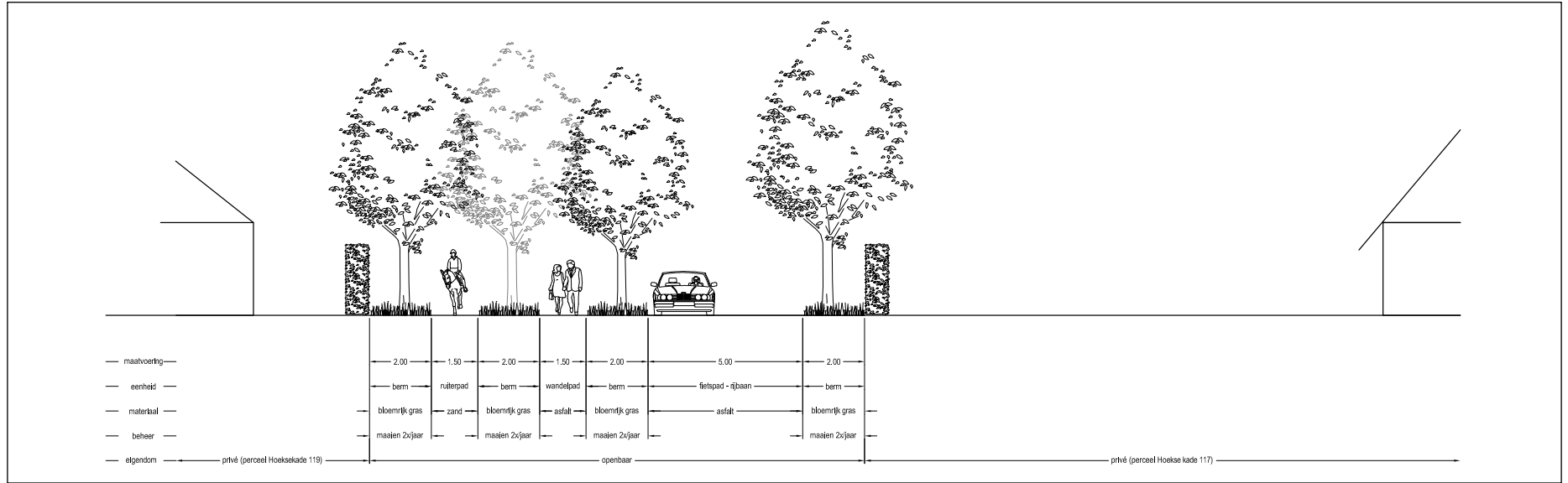
Het Poldermodel is uitgewerkt tot de Inrichtingsvisie Hoeksekade 117. Gekozen is voor een heldere scheiding van diverse landschappelijke eenheden. De weide wordt vergroot achterlangs de bestaande woningen aan de Hoeksekade. De weide scheidt hierdoor de bestaande en nieuwe kavels en biedt ruimte aan de relatief smalle doorgang vanaf de Hoeksekade. Langs de Duikertocht wordt een ecologische verbinding gemaakt met het achtergelegen Hoekse Park-oost. De verbinding bestaat uit

water, natuurvriendelijke oevers en (natte) bospercelen. De bospercelen verzachten tevens het zicht vanaf het plangebied op de grootschalige glastuinbouw ten westen van de tocht. De woningen worden ingepast in de historische verkavelingstructuur en zijn gesitueerd aan de weide. De watergang tussen weide en nieuwbouw wordt verbreed. Ten behoeve van een heldere eigendomsituatie wordt westelijk van de nieuwe kavels een watergang toegevoegd. Vanaf de Hoeksekade wordt met behulp van een wandel-, fiets- en ruiterspad een directe, rechtlijnige recreatieve verbinding

gemaakt met het Hoekse Park-oost. De achtertocht wordt gepasseerd met een gecombineerde brug. De compositie van bospercelen, openheid en zicht op de brug draagt bij aan een optimale recreatieve en ecologische verbinding met het Hoekse Park-oost.

Toelichting					
	Huidige bebouwing		Brug		Riet
	Nieuwe bebouwing		Bossage		Gras
	Rijbaan - Fietspad		Bomen		Water
	Wandelpad		Haag		Toekomstige kade
	Ruiterspad		Houtwal		Talud
	Struinpads		Greppel met riet		Projectgrens

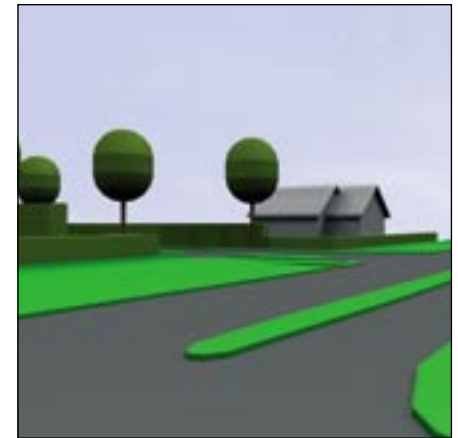
Legenda inrichtingsvisie



Dwarsprofiel: entree aan Hoeksekade



Huidige situatie vanaf Hoeksekade



Toekomstige situatie vanaf Hoeksekade

5.2 Entree aan Hoeksekade

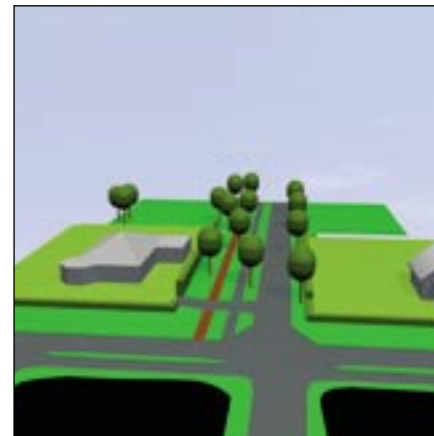
Veel aandacht gaat uit naar een aantrekkelijke en openbaar toegankelijke entree van het recreatieve achterland vanaf de Hoeksekade. De poortwerking van de twee bestaande woningen moet geminimaliseerd worden. De weide en de directe zichtlijn naar het achterland zijn hierin van belang. Ook de vormgeving van de erfafscheidingen speelt een belangrijke rol. Voorgesteld wordt om lage hagen te situeren langs de voortuin en hagen van 1,80 m hoogte langs de zijtuin.



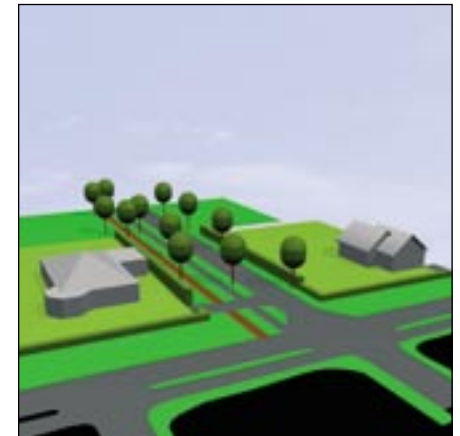
Huidige situatie



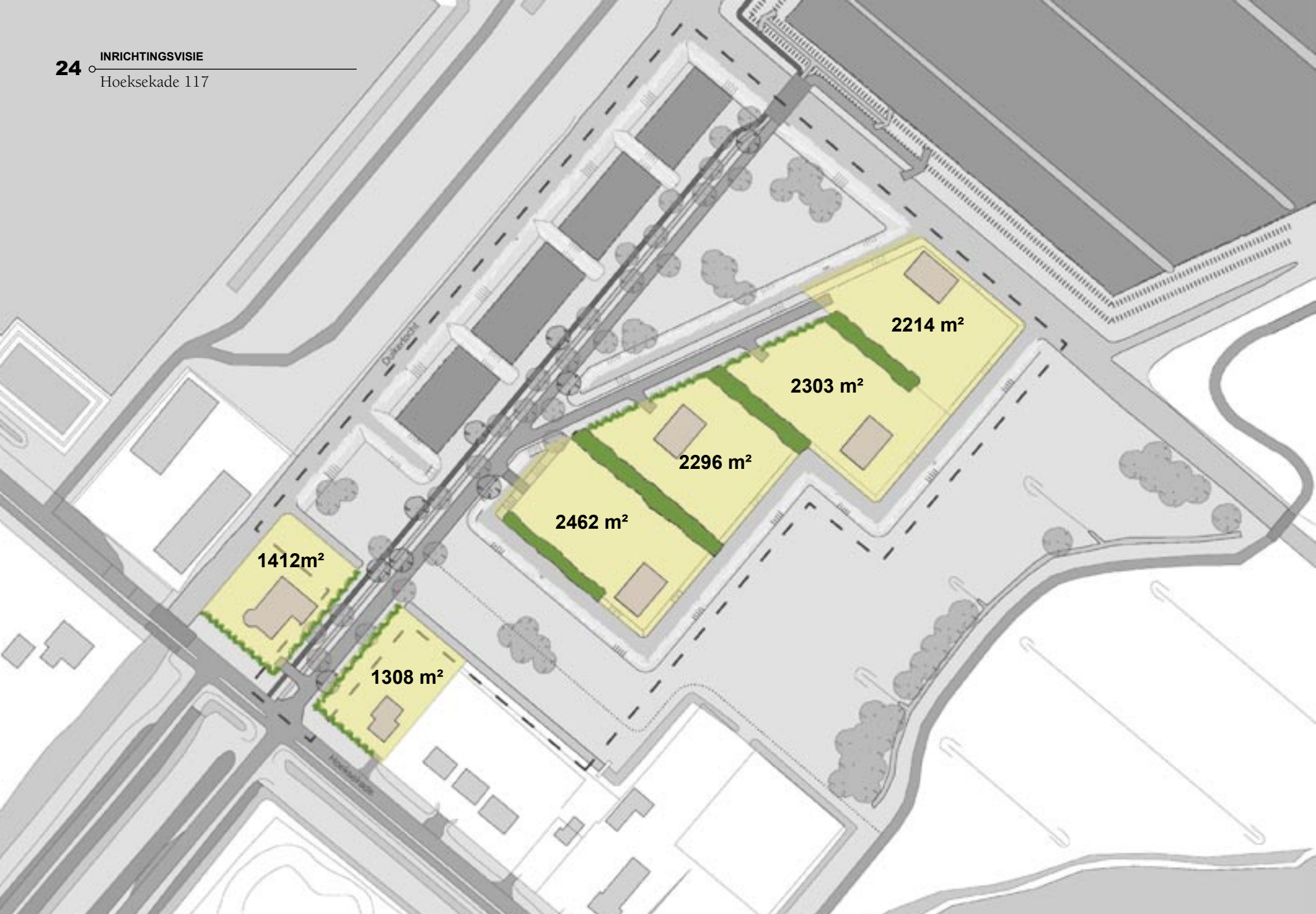
Toekomstige situatie entree



Vogelvlucht



Vogelvlucht



1412m²

1308 m²

2462 m²

2296 m²

2303 m²

2214 m²

5.3 Vier buitenplaatsen

De vier nieuwe kavels zijn circa 2300 m² groot en gelegen aan de weide. De meest zuidelijke kavel is via een brug ontsloten op de gecombineerde rijbaan/fietspad. De overige drie kavels zijn ontsloten via een smalle oprijlaan die van het openbare recreatiegebied wordt gescheiden door een watergang. Tussen de kavels worden stevige houtsingels aangebracht als erfafscheiding en verwijzing naar de oorspronkelijke strokenverkaveling. De erfafscheiding aan de rijbaan bestaat uit een losse haagbeplanting, eventueel gecombineerd met een transparant hekwerk. De woningen zijn zodanig op de kavels gesitueerd dat ze in de zichtlijnen

staan van de omgeving. Op deze wijze ontstaat interactie tussen de buitenplaatsen en de omgeving.

De nieuwe begrenzing voor de bestaande woningen aan de Hoeksekade wordt gevormd door een oorspronkelijke, gereconstrueerde watergang. Deze woningen krijgen derhalve iets meer grond aan de achterzijde. Dit compenseert het verlies aan privacy aan de voorzijde.



Erfafscheiding met losse hagen



Referentie voor een buitenplaats



Houtsingels als erfafscheiding tussen kavels



Woningen in de zichtlijn van het recreatiegebied



Bossages met ecologische potenties



Natuurvriendelijke oevers



De weide



Ecologische verbinding



Vergroten van de weide

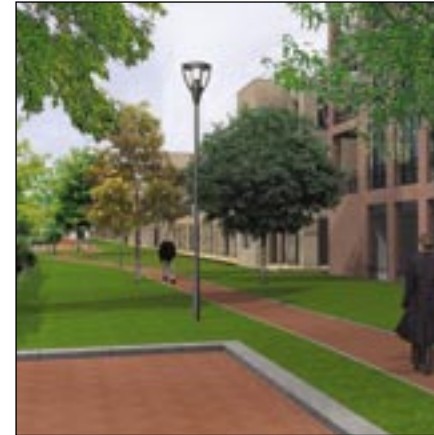
5.4 Groenstructuur en ecologie

Langs de Duikertocht worden enkele bospercelen aangeplant. Net als in het Hoge Bergse Bos worden tussen de percelen greppels met riet gemaakt als verwijzing naar de historische verkavelingsstructuur. Tezamen met het water en de natuurvriendelijke oevers vormen de percelen een stevige ecologische verbinding met het achtergelegen, natte populierenbos. In het definitieve beplantingsplan kan deze afstemming nader worden vormgegeven. Gedacht kan worden aan een geleidelijke overgang naar nattere

vegetatie. De weide wordt vergroot tussen de bestaande woningen aan de Hoeksekade en de nieuwe kavels.

De recreatieve route wordt begeleid door een strooisel van landschappelijke bomen: eik, es, els en berk. Ook worden enkele groepen populieren toegevoegd zoals die ook in de bestaande weide staan.

Tussen de nieuwe kavels worden stevige houtsingels aangeplant als erfafscheiding en verwijzing naar de oorspronkelijke verkaveling. Geschikte soorten zijn els, es, meidoorn, gelderse roos, prunussoorten, et cetera.



Referentie: strooien met bomen



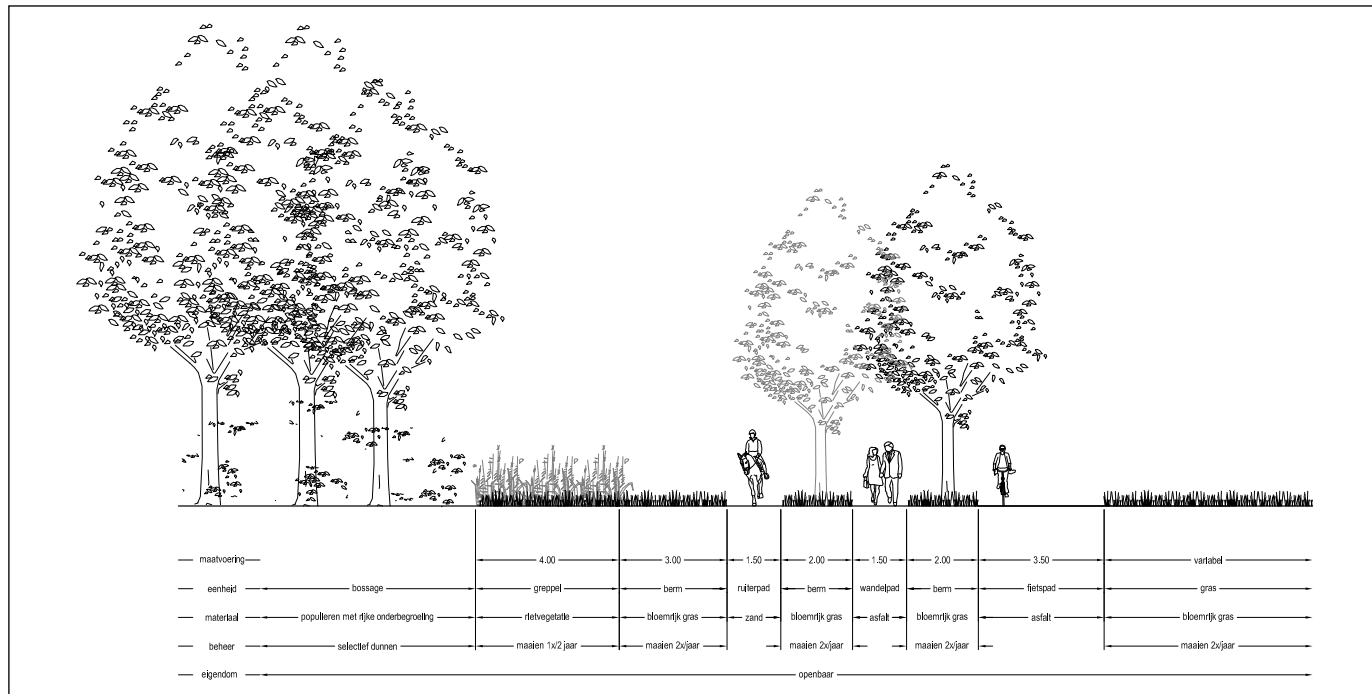
Verkavelingsstructuur Hoge Bergse Bos



Strooien met bomen



Accentueren van de historische verkaveling



Dwarsprofiel: Recreatieve routes



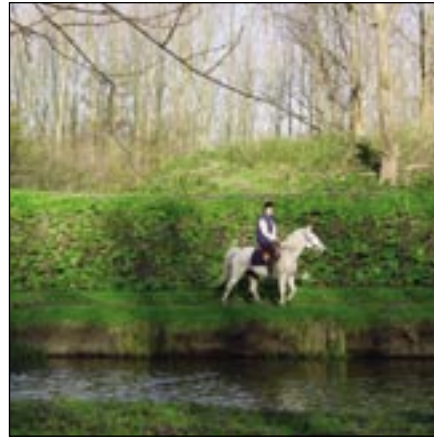
Fietspaden



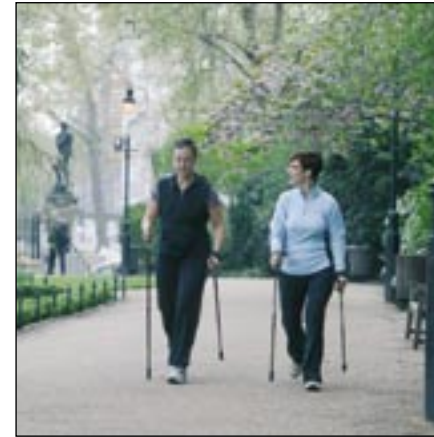
Themakaart: Fietspaden

5.5 Recreatieve routes

Het plangebied wordt een belangrijke schakel in de recreatieve structuur. Een fiets-, wandel- en ruiterspad takken aan op de toekomstige recreatieve structuur van het Hoekse Park-oost. Langs en op de kade rondom het populierenbos worden nieuwe routes aangelegd. Het fietspad takt aan op het bestaande fietspad in het Hoge Bergse Bos. Het wandelpad takt aan op een struinroute over de kade. Het ruiterspad wordt vervolgd ten westen van het populierenbos. Tevens wordt een struinroute gemaakt door de weide in aansluiting op het fietspad in het Hoge Bergse Bos. In een vervolgstadium dient een zorgvuldig verkeersontwerp gemaakt te worden voor de aansluitingen op de Hoeksekade.



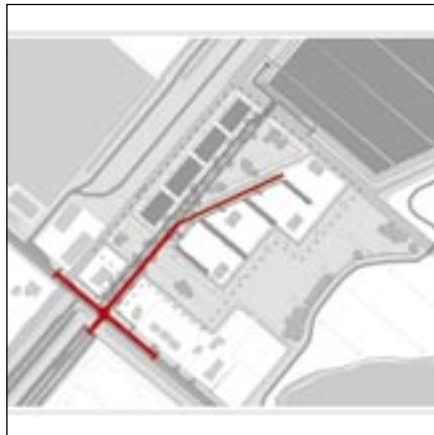
Ruiterspaden



Wandelvoorzieningen



Struinpad



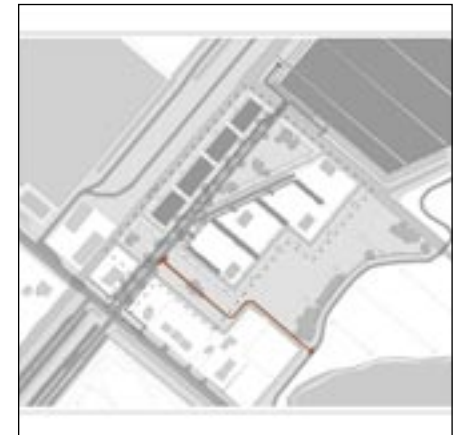
Themakaart: Autowegen



Themakaart: Ruiterspaden



Themakaart: Wandelpaden

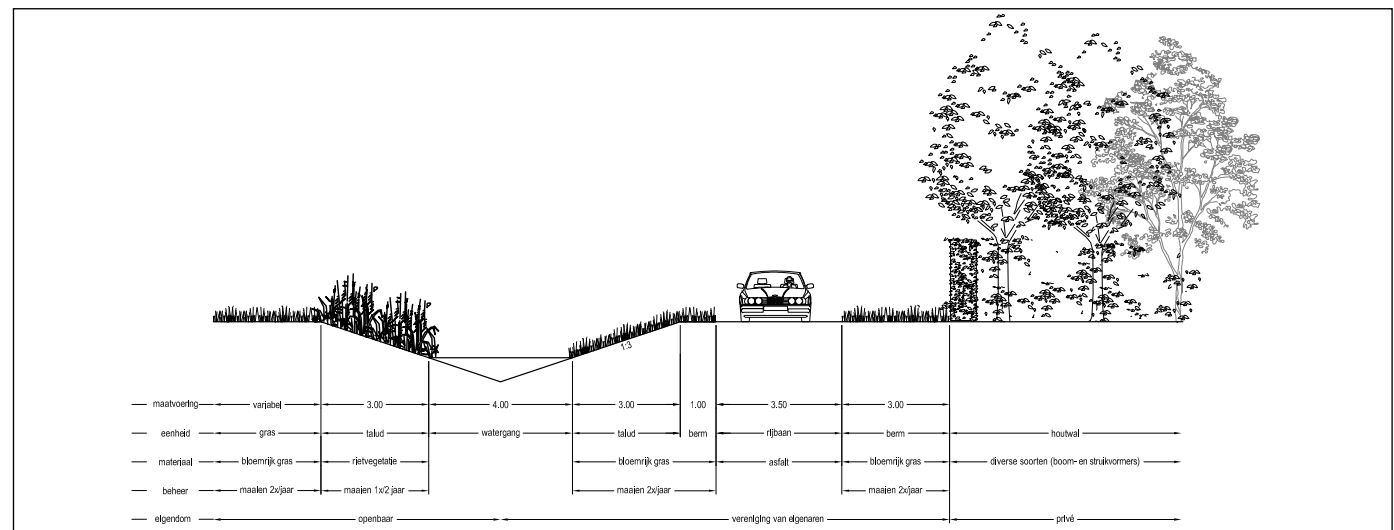


Themakaart: Struinpad



5.6 Beheer

Het openbare recreatiegebied wordt beheerd door het Recreatieschap Rotterdam. De inrichting is afgestemd op de beheercapaciteit. Voor de weide wordt voorgesteld om het huidige beheer te continueren en uit te breiden naar de nieuwe weide achter de bestaande woningen. De privekavels komen vanzelfsprekend in eigen beheer bij de toekomstige eigenaren. Zo ook de houtsingels als erfafscheiding. Voor het beheer van de toegangsweg zijn de drie noordelijke kavels verantwoordelijk. Met betrekking tot de afvalinzameling moet een oplossing op maat gevonden worden. Gedacht kan worden aan een steekplek voor de vuilniswagen.



Dwarsprofiel: Toegangsweg kavels

6. Vervolg

6.1 Bestemmingsplan

Voor het plangebied en omgeving wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Deze inrichtingsvisie wordt als input gebruikt voor het bestemmingsplan en de bijbehorende Milieu Effect Rapportage.

6.2 Randvoorwaarden aan buitenplaatsen

Aan verschillende aspecten van de buitenplaatsen kunnen randvoorwaarden gesteld worden. In de inrichtingsvisie is een aantal aspecten reeds globaal beschreven: erfafscheidingen, situering van woonhuis op de kavel, maximale grootte van de woning. Desgewenst kunnen in een later stadium nadere randvoorwaarden worden opgesteld waaraan de bouw- en inrichtingsplannen getoetst worden. Gedacht kan worden aan randvoorwaarden aan architectuur, tuininrichting, erfafscheidingen, waterkanten, aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, et cetera.

6.3 Bouw- en inrichtingsplannen

Door de ontwikkelaar en/of toekomstige eigenaren moet de standaard bouwplanprocedure worden doorlopen. Voor het openbare gebied moet een inrichtingsplan opgesteld worden met gedetailleerde gegevens als materialisering, beplantingsplan, hoogtepeilen, et cetera. Aandachtspunt hierin is de verkeersaansluiting op de Hoeksekade.

