

Landschapsversterkingsplan

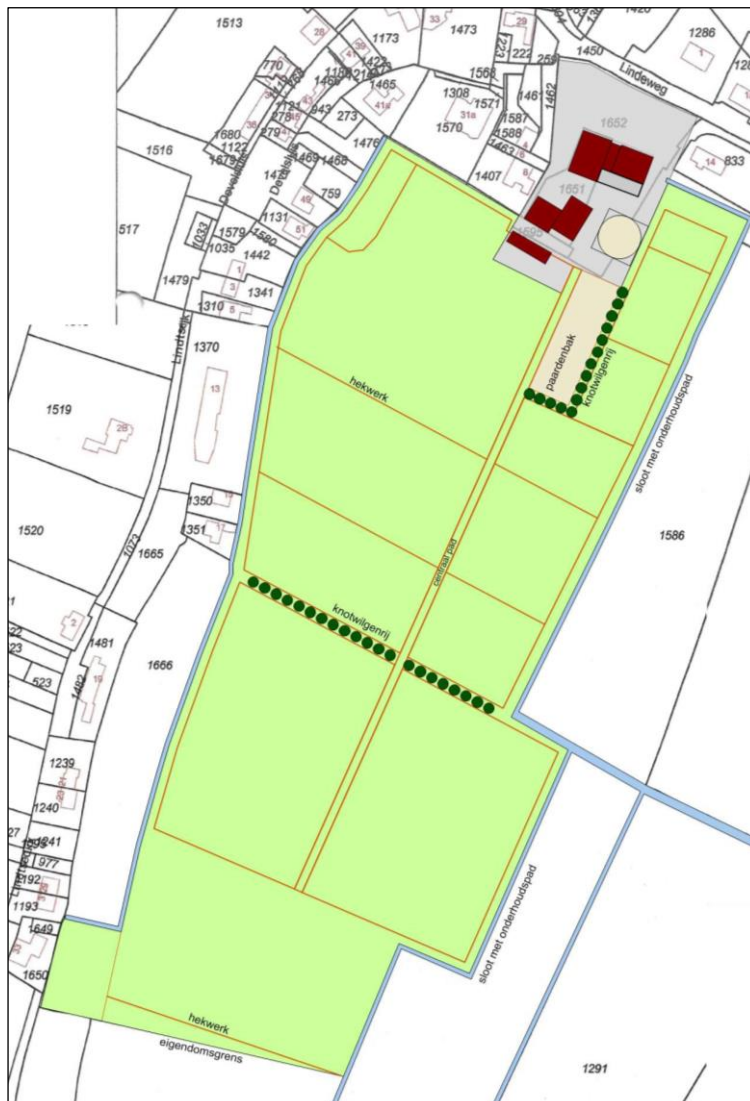
Zorgboerderij Horses & Co, Lindeweg 12, 2995 XK Heerjansdam

11 augustus 2020

1. Inleiding

Zorgboerderij Horses & Co is gevestigd aan de Lindeweg 12 in Heerjansdam. Een boerderij die ontwikkeld is van traditioneel landbouwbedrijf naar een eigentijdse zorgboerderij. De boerderij biedt letterlijk en figuurlijk ruimte aan kinderen met een zorgbehoefte in combinatie met zorgdieren. Het huidige erf voldoet niet aan de wensen die de eigenaren hebben om optimale zorg te kunnen bieden. Ook de gemeente Zwijndrecht heeft haar wensen en voorwaarden ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen. In het voorliggende landschapsversterkingsplan zijn de wensen van beide partijen samengebracht en uitgewerkt tot een inrichtingsplan.

Het landschapsversterkingsplan bestaat uit twee delen. Het eerste betreft het erfinrichtingsplan en het tweede deel bevat de landschappelijke inpassingsmaatregelen voor de bijbehorende weilanden.



Afbeelding 1.

Huidige situatie van de planlocatie. Aan de noordzijde het erf aan de Lindeweg (grijs en donkerrood) met aansluitend de bijbehorende weilanden met hekwerken ten behoeve van de paarden.

2. Beknopte historie van de plek

Polder Groote en Kleine Lindt

In de negentiende eeuw was het poldergebied grotendeels in gebruik als weiland. Op de huidige planlocatiestond een grote boerderij die behoorde tot de buurtschap Kleine Lindt. De bijbehorende graslandpercelen waren relatief groot.

Het is opvallend dat de kavels in de omgeving van Kleine Lindt zowel langgerekt als blokvormig waren. Langs de sloten kwam incidenteel beplanting voor. Deze beplanting zal vooral uit knotwilgen en zwarte elzen bestaan hebben. Een aquarel uit de achttiende eeuw geeft een mooi beeld van het halfopen polderlandschap in die periode.



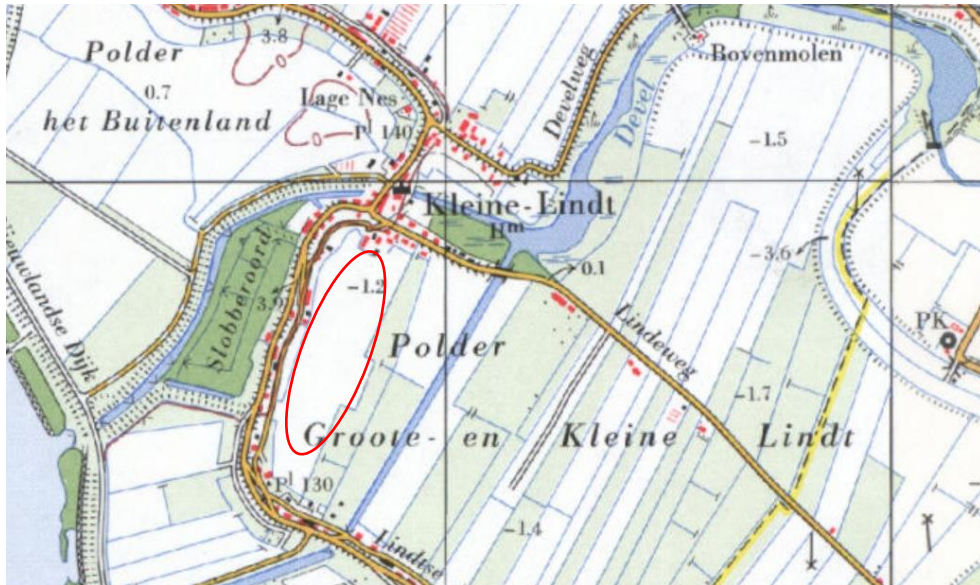
Afbeelding 2. Situatie rond 1880: weilanden met kavelgrensbeplanting (in de omgeving)
Bron: www.topotijdreis.nl



Afbeelding 3. Aquarel uit 1742 van Aart Schouman. Deze aquarel moet gemaakt zijn vanuit de buurt van Kleine Lindt. Links de kerktoeren van Kijfhoek en rechts de Lindensche watermolen (gesloopt in 1926). Bron: beeldbank Regionaal Archief (inv. 552-318705).

Akkerbouw

In de tweede helft van de twintigste eeuw veranderde het gebruik van de gronden bij de boerderij naar bouwland. De percelen werden tot een grote eenheid samengevoegd. De waterhuishouding van de polder werd gewijzigd en de grote watergang dwars tussen de percelen werd gedempt. Er staat momenteel een rij knotwilgen. De oorspronkelijke boerderij is afgebroken en op enige afstand van de oorspronkelijke plek vervangen door de huidige woning.



Afbeelding 4. Situatie rond 1975: grootschalige akkerbouw. Bron: www.topotijdreis.nl

Beëindiging akkerbouwbedrijf

Het akkerbouwbedrijf werd ruim 15 jaar geleden beëindigd en de gronden werden weer omgevormd tot weilanden, die in gebruik zijn genomen als paardenweides. Op de topografische kaart uit 2018 lijkt er nog steeds sprake te zijn van één groot perceel. In de werkelijkheid zijn er meerderde kleinere percelen die door sloten en houten hekwerken worden gescheiden.



Afbeelding 5. Huidige situatie: ligging *Horses & Co*. De gronden zijn weer in gebruik als weiland, maar nu voor de beweiding van paarden. Bron: www.topotijdreis.nl

3. Programma van voorwaarden voor het erf

Gebiedsprofiel IJsselmonde en Kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland

- Openheid en weidsheid polder Kleine Lindt zoveel mogelijk behouden.
- Beplantingen koppelen aan de dijk en de erven.
- Herkenbaar houden van het verkavelingspatroon van lange smalle kavels.
- Ruime doorzichten vanaf de Lindeweg naar het open landschap.
- De huidige korrel, de variatie in bebouwing en de doorzichten naar de polder zijn richtinggevend.
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de relatie met het omliggende landschap versterkt. Kavelrichting en structuur worden gerespecteerd, het erf wordt direct ontsloten vanaf het lint en doorzichten naar het achterland worden hersteld.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Gemeente Zwijndrecht

Stedenbouwkundige kaders d.d. 08 -10-2019, ontvangen 21-01-2020:

- De rioleringsleiding en de vrijwaringszone (2x3 m) zijn bepalend voor de plaatsing van de nieuwbouw.
- De maximale oppervlakte van de nieuwe bebouwing bedraagt 300 m² zorgfunctie en 560 m² paardenstalling.
- Groene uitstraling aan de Lindeweg.

Naar aanleiding van de bespreking op 26-02-2020 wordt op de volgende punten afgeweken van de Stedenbouwkundige kaders:

- In verband met de gewenste zichtlijnen vanaf de Lindeweg naar het landschap is besloten om de richting van de nieuwbouw te draaien: zowel de provincie als de gemeente wensen een langgerekt bouwblok ten zuiden van de rioleringsleiding.
- De begrenzingen van ingetekende bouwvlakken zijn i.v.m. het gewenste langgerekte bouwblok niet meer van toepassing.
- Zorgfunctie en paardenstal combineren in een "schuurgebouw" met kopse voorzijde zijde op 3 meter afstand van de riolering en de noklijn van voor naar achter.

Omgevingsafstanden:

- Geurafstand gevel paardenstal – gevel buurwoning 25 m.
- Geurafstand vaste-mestopslag – buurwoning: 50 m.

Paardenbak:

- Afmeting huidige paardenbak 20 x 60 m, verkleinen naar 20 x 40 meter.

Ecologie:

- Geen verlies fauna zoals vleermuis bij sloop.
- Nieuwbouw natuur-inclusieve aandacht, zoals nestkasten.

Verkeersafwikkeling en parkeren:

- Aansluiting op bestaande 30 km zone.

Water:

- Afname van het agrarisch bouwvlak leidt tot afname potentiële verharding.

Welstand:

- Bedrijfsgebouwen achter hoofdmassa met flauw hellende kap.
- Sober en zorgvuldig vormgeven.
- Paardenbak op het erf mag niet verstorend zijn.

Functionele eisen van de initiatiefnemersVeilige zonering:

- Erfafscheiding en toegangshek voorzijde behouden.
- Toegang weilanden voor zorgbegeleiding en routing paarden gaat via het bestaande "centrale pad". Dit is het vroegere kavelpad. Het centrale pad is het 'verzamelpad' voor cliënten bij onzekere situaties.

Inrichting erf:

- Zonering met veilige indeling/routing van dieren en cliënten moet mogelijk zijn.
- Heldere scheiding buiten dagbesteding en spelen met verkeersafwikkeling auto's.
- Scheiding werk-privé.
- 22 parkeerplekken op eigen erf (i.p.v. 21 parkeerplaatsen volgens de Stedenbouwkundige kaders van de gemeente).
- Veilige/omsloten buitenruimte voor 'groene' activiteiten en speeltoestellen.

Zorggebouw:

- Dagopvang 12 cliënten/max tegelijk aanwezig met 14 begeleiders/max en 5 overige medewerkers.
- Eveneens opslag voor werktuigen die cliënten gebruiken: tuigage, kruitwagens, regenkleding e.d.

Paardenstal:

- Veiligheid cliënten staat centraal
- Groeps- en individuele boxen voor 28 paarden (box 4x4 m, groepsstal 4x8m) en voergang (3m)
- Stro en hooi op zolder.

Onderheijng gebouwen:

- Geen kelder of graafwerk.

Paardenbak en paddock:

- Huidige paddock behouden en huidige paardenbak met omheining bij voorkeur behouden.
- Huidige lichtmasten voorzien van schermkap (t.b.v. burenen).

Zorgdieren:

- Plek voor kleine dierversblijven, zoals voor konijnen, kippen, mini-koeien.

4. Erfinrichtingsplan

Ontwerpuitgangspunten erf

- Functioneel en besloten erf aan de Lindeweg
- Groene uitstraling aan de Lindeweg met een beperkte hoeveelheid parkeerplaatsen
- Alle gebouwen logisch gesitueerd aan een functioneel erf
- Privéterrein bij woonhuis
- Bestaande stalling aan woonhuis wordt machineberging/werkplaats
- Handhaven centrale verbinding (veiligheid) tussen erf en landerijen
- Passende landschapselementen op en om het erf



Afbeelding 6. Ruimtelijk en functioneel concept voor de erfinrichting. Zichtlijnen zijn met witte lijnen weergegeven.

Planbeschrijving

De ontwikkeling van het erf is gericht op de herkenbaarheid van een agrarisch erf, de verhoging van de biodiversiteit en het behoud en waar mogelijk verbeteren van de veiligheid.

Het bestaande hekwerk langs de Lindeweg blijft gehandhaafd, maar de laurierhaag zal worden verwijderd en vervangen door streekeigen soorten. De bestaande woning krijgt weer een eigen tuin, deze wordt omzoomd door een bladverliezende haag (bijv. haagbeuk, veldesdoorn, liguster of gemengde soorten).

Voor en naast de machineberging liggen grasvelden met diverse soorten fruitbomen. Nabij de entree worden 6 parkeerplaatsen aangelegd voor de bewoners en bezoekers van de woning.

Een aandachtspunt bij de planuitwerking en -uitvoering is de hoogteligging van het terrein. Het maaiveld rondom de woning en de machineberging ligt ca. 0,65 m hoger dan het achterliggende terrein.

De nieuwbouw (zorggebouw en paardenstal) worden in één langgerekt gebouw met de nokrichting in de verkavelingsrichting op het erf geplaatst. Het zorggebouw (300 m²) heeft een centrale plaats op het erf met uitzicht op het erf en op het landschap. Er is ruimte om een veilige zorgtuin in te richten met moestuin en kleinvee. De paddock en (een deel van) de bestaande paardenbak blijven gehandhaafd.

Het ruime erf tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw wordt benut voor de inpassing van 16 parkeerplaatsen met een groenstrook waar hemelwater in opgevangen kan worden. Het erf wordt omzoomd met knotwilgenrijen. In verband met de gewenste doorzichten wordt in de zuidelijke rij een ruime plantafstand aangehouden.

Op drie plekken heeft het erf een functionele verbinding met het landschap. De oost- en westverbindingen zijn vooral van functionele aard, maar de centrale verbinding is belangrijk voor het zorgconcept van Horses & Co. Het bijna 5 meter brede graspad biedt een overzichtelijke en heldere structuur voor de kinderen. Van hieruit is er goed zicht op de trainingspercelen en het is de plek waar kinderen in noodgevallen snel een veilig heenkomen kunnen vinden.



Afbeelding 7. Stedenbouwkundig plan en erfinrichting

Referentiebeelden landschapselementen



Afbeelding 8. Boomgaard: aan te planten voor de machineberging

Afbeelding 9. Wilgenrij: aan te planten rondom het erf (Bron: <https://www.paardenplant.nl/wil-je-een-wilg/>)

Referentiebeelden architectuur nieuw zorggebouw en paardenstal



Afbeelding 10, 11, 12 en 13. Langgerekte gebouw met doorgaande nokrichting (architectuurstijl nader te bepalen).

5. Landschappelijke inpassing van de weilanden

Programma van voorwaarden gemeente Zwijndrecht

- Borging van de polderstructuur, doorzicht vanaf de weg op open landschap.
- Terugbrengen van het aantal hekken en bekijken welke alternatieven er voor de verschijningsvorm van de hekken mogelijk zijn (natuurvriendelijke oplossing).



Afbeelding 14. Landschappelijke uitgangspunten. Behoud van de kavelstructuur, plaatselijke verdichting ter hoogte van de bestaande bebouwing langs de Lindtsedijk en openheid in het zuidoostelijke deel van de weilanden.

Programma van voorwaarden van de initiatiefnemers

- Veiligheid voor mens en dier staat voorop: het bestaande centrale pad met hekwerken en poorten blijft gehandhaafd.
- Momenteel worden de zuidelijke percelen, naast beweiding, gebruikt voor de productie van hooi voor gebruik op het eigen bedrijf. Er hoeft geen extra hooi van elders aangekocht te worden. Het is de wens om te kunnen blijven doen, vanwege de kwaliteit van het hooi en de duurzaamheid (kringlooplandbouw, geen aanvoer van elders).
- Het centrale pad vormt de functionele én ruimtelijke verbinding tussen de deelgebieden.
- Langs de sloten is een grasstrook met minimale breedte van 3 meter nodig voor het onderhoud.
- Vrijkomende grond wordt niet afgevoerd, maar op het eigen terrein verwerkt (gesloten grondbalans).
- De toe te passen beplanting moet passen in het landschap én veilig zijn voor kinderen en paarden.

Plantoelichting

Er worden 4 verschillende deelgebieden onderscheiden (zie afbeelding 15). Op pagina 12 is de plankaart opgenomen.

1. Kleinschalige weides grenzend aan het erf.

Het erf is een aparte ruimtelijke eenheid door de omzoming met rijen knotwilgen. De aanliggende weides worden gebruikt voor kleinvee (kinderboerderij) en de zorg voor oudere paarden. Aan westzijde wordt het gebied begrenst door de bebouwing langs de Lindtsedijk. Om de landschappelijke kwaliteit te verhogen, en schaduw te kunnen bieden aan de paarden en het kleinvee, worden in de weides enkele solitaire bomen en boomgroepen aangeplant. Er wordt rekening gehouden met het uitzicht van de omwonenden.

2. Middelgrote paardenweides en hooilanden.

Het gebruik als hooiland wordt in stand gehouden. Om de landschappelijke kwaliteit te verhogen, en schaduw te kunnen bieden aan de paarden, worden in de westelijke weides enkele solitaire bomen (essen en iepen) aangeplant.

In de oostelijk gelegen weides wordt, i.v.m. de openheid van het landschap, volstaan met de aanplant van enkele vrijstaande bomen (zwarte els, schietwilg). In de nabijheid van de sloten kunnen enkele knotwilgen aangeplant worden.

De bestaande knotwilgenrij, op de plek van de vroegere poldersloot, blijft behouden. Deze bomenrij vormt een mooie overgang naar het derde deelgebied: het open landschap.

3. Grote weilanden en hooilanden in het open landschap.

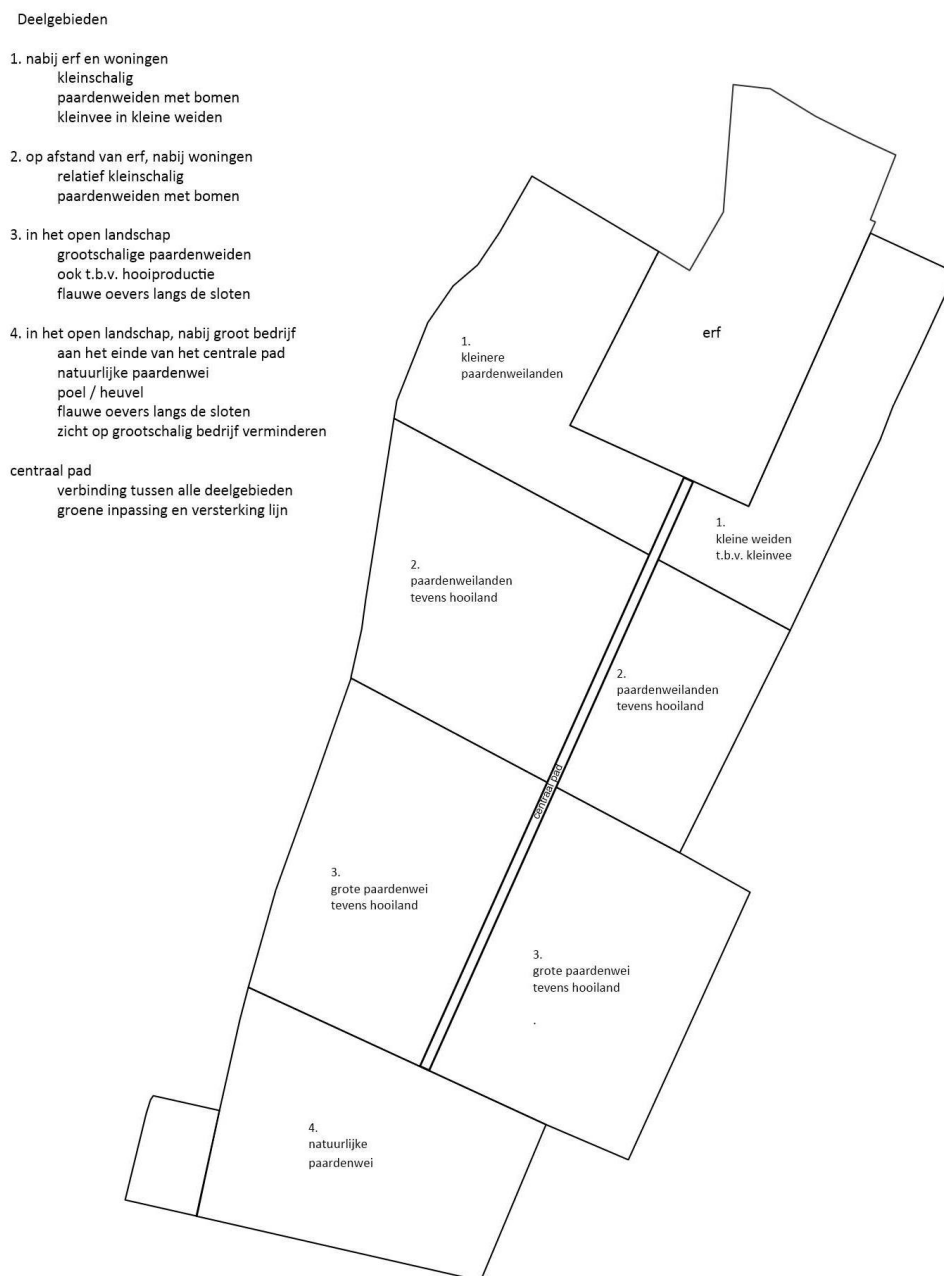
Meer zuidelijk liggen twee grote paardenweides die eveneens als hooiland worden gebruikt. Hier staat behoud van de openheid van het landschap centraal. In dit gebied is landschappelijke en ecologische winst te bereiken door de aanleg van flauwe taluds of bredere plas-draszones langs de bestaande watergangen. Er zal een waardevolle moerasvegetatie kunnen ontwikkelen, waarbij het ontstaan van bosopslag voorkomen zal worden door gefaseerd maaibeheer.

4. **Natuurlijke paardenweide.**

Het huidige hekwerk aan zuidelijke grens staat niet op de feitelijke eigendomsgrens. Dit hekwerk wordt verwijderd en (op de juiste locatie) vervangen door een sloot met een natuurvriendelijke oever. In dit deelgebied is het mogelijk om de inrichting te baseren op de principes van de ‘paddock paradise’, mits de openheid en de polderstructuur niet wordt aangetast.

Er wordt minimaal één poel gerealiseerd die ook geschikt is voor gebruik door de paarden. Met de vrijkomende grond wordt elders op het perceel een heuveltje aangelegd. Op dit perceel zullen bloemrijke overhoekjes ontstaan die niet worden beweid of gemaaid.

Het centrale pad vormt de functionele én ruimtelijke verbinding tussen het erf en alle deelgebieden. Om de landschappelijke en ecologische kwaliteit te verhogen wordt langs één zijde (westzijde) een gemengde haag aangeplant. De haag wordt op de hoogte van het hekwerk gesnoeid.



Afbeelding 15. Deelgebieden.

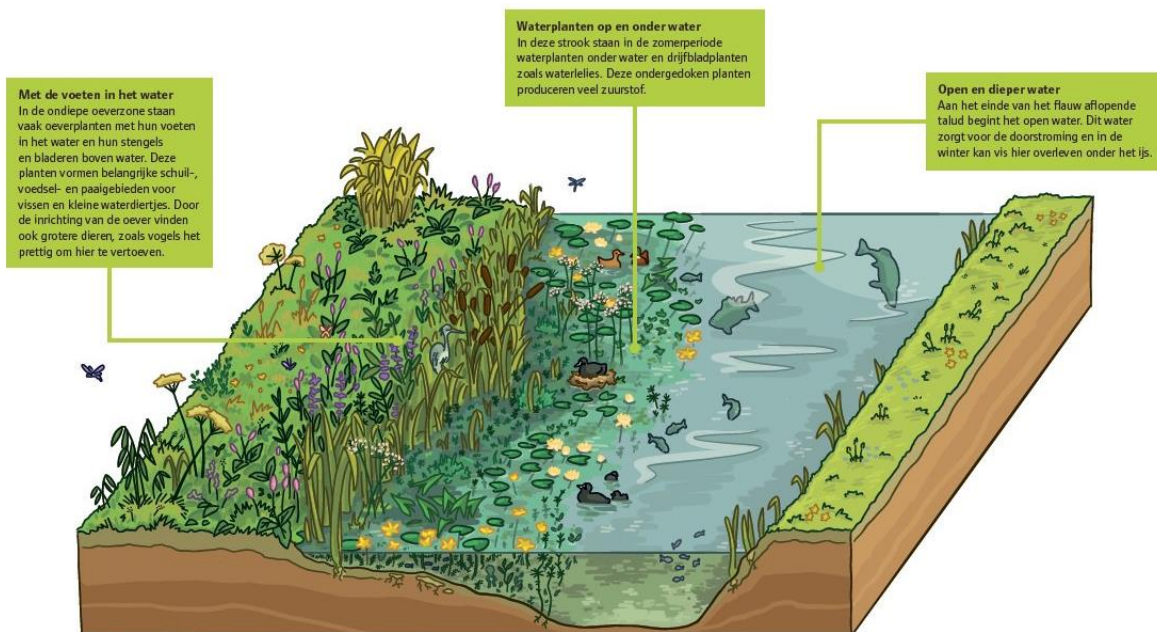


Afbeelding 16. Plankaart landschapsversterkingsplan.

Referentiebeelden landschappelijke inrichting weilanden



Afbeelding 17. Flauwe oever (linker zijde)



Afbeelding 18. Principetekening flauwe oever



Afbeelding 19. Poel mede voor gebruik door paarden in de zuidelijke weide



Afbeelding 20. Solitaire boom in open landschap (zwarte els).



Afbeelding 21. Gemengde haag langs het centrale pad (te gebruiken soorten: zwarte els, hazelaar, meidoorn, hondsroos, iep, schietwilg).