

BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

1. Algemeen

De Verordening Ruimte (provincie 1e herziening 2011)

De Verordening Ruimte benoemt dat “bestemmingsplannen voor gronden, gelegen buiten de bebouwingscontouren of binnen maar aansluitend aan de bebouwingscontouren, zoals aangegeven op kaart 1 (Lid3)”, een beeldkwaliteitsparagraaf dienen te bevatten, waarin -voor zover relevant- tenminste aandacht wordt besteed aan de volgende aspecten:

- de kernkwaliteiten (zie Kwaliteitsatlas Groene Hart)
 - de belangrijkste kwaliteiten van de landschapstypen en aardkundige waarden
 - de belangrijkste kwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd
 - de openheid van het landschap
 - de historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten
 - de bebouwingskarakteristieken ter plaatse (architectuur, stedenbouw en openbare ruimte)
 - de ordeningsprincipes en ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap
- Voor zover relevant zijn bovenstaande onderwerpen in de voorgaande hoofdstukken behandeld.

Welstand

De Nota Cultuurhistorie Plus (gemeente 2010) benoemt twee gebieden, waar het plangebied onderdeel van uit maakt: de historische polderlinten en de woon-/werklinten in het glastuinbouwgebied. Het welstandsbeleid voor het historisch polderlint is ‘vrij met excessenregeling’, voor het glastuinbouwgebied ‘vrij’. De samenhang wordt vooral bepaald door het landschappelijke raamwerk.

2. Contrast

Historisch polderlint vs droogmakerij

De regels of randvoorwaarden, zoals omschreven in de Visie Transformatiegebied maken geen onderscheid tussen het bovenland en de droogmakerij. Dit is opvallend: uit de cultuurhistorische analyse komt duidelijk het verschil naar voren in historische identiteit en kwaliteit tussen beide: het bovenland als een zorgvuldig bewaard gebleven kleinschalig ontginningsas vs de grootschalige polders daarachter, die enkele keren transformeerden in ondergrond en gebruik, maat en identiteit. De duidelijke beeldkwaliteitsregels zoals omschreven in de Visie Transformatiegebied lijken zich te concentreren op ontwikkelingen binnen het lint, daar waar de opgave binnen het plangebied zich met name richt op de ontwikkeling binnen de invloedssfeer van de daarachtergelegen lage polderdelen.

Als aanvulling op de omschreven beeldkwaliteit voor de eerstelijnsbebouwing, richt dit hoofdstuk zich op de beeldkwaliteit van de tweedelijnsbebouwing.

3. Beeldkwaliteit van de droogmakerij

Referentiekader

De bebouwing in de polder is monotoon en monofunctioneel in vergelijking met de diversiteit aan het lint. Ook de schaal verschilt ten opzichte van de kleinschalige woningen in de eerstelijnsbebouwing langs het lint. De bebouwing in de polder is veel grootschaliger, waarbij de bedrijfsruimten, maar vooral de kassencomplexen de onderliggende maat en richting teniet hebben gedaan.

In de omgeving komt nog wat oorspronkelijke agrarische bebouwing voor: de bedrijfswoning gekoppeld aan de grotere schuur of loods daarachter. Deze lijkt nog het meest het gebruiken als referentie voor de woon-/werkcombinaties in de lager gelegen polder.



Richting op de kavel

Zoals de Visie Transformatiegebied en de Verordening Ruimte aangeven, is vooral het landschap bepalend in het raamwerk van maat en schaal op de kavel. Inpassing van bestaande richtingen in het landschap bepaalt in grote mate de maat, richting en dieptewerking van de polder. Dit kan door bijvoorbeeld de versterking van bestaande waterlijnen met erfafscheidingen of perceelbeplanting in inheemse soorten. De bebouwing is aan het landschap ondergeschikt, maar mag die richting wel versterken.

Binnen het plangebied komen twee richtingen samen, waarbij de landschap met name de richting haaks op het lint versterkt. De richting van de bebouwing kan haaks of parallel aan het lint. Om deze (variatie in) richting te krijgen, dient het gebouw ook een richting te krijgen, door bijvoorbeeld de lengtemaat van een gebouw **tenminste 1,5 keer de breedtemaat van dat gebouw te laten zijn**. Deze richting wordt verder benadrukt door de toepassing van een zadeldak of een variatie daarop. De keuze voor de richting wordt vrij gelaten.

Bouwvorm en bouwhoogte

Het volume van een bedrijfsgebouw wordt in de Visie Transformatiegebied beperkt tot 500m². Dit lijkt wat beperkt in vergelijking tot de omliggende bedrijvigheid en kassen. Aan de andere kant is het wel weer een schaalsprong ten opzichte van de kleinschaligheid langs het lint.

Een combinatie van bedrijfswoning en bedrijfsloods is per kavel mogelijk, waarbij een verspringing in de rooilijn, goothoogte en nokhoogte wel belangrijk is om het onderscheid te behouden. Vanwege de lage ligging van de polder ten opzichte van het bovenland, lijkt een verhoging van de daklijn voor woningen naar anderhalve laag inpasbaar, zonder aantasting van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Daarmee is een verhoging van de nokhoogte, met behoud van de daklijn op maximaal 4,5 meter onder voorwaarden mogelijk. Van belang is de toepassing van eenzelfde dakhelling (>40 graden) voor alle bebouwing.

Een mogelijk betere oplossing is de integratie van wonen binnen het werkvolume. Dan is een noodzakelijk onderscheid in nok- en goothoogte niet meer aan de orde, maar kunnen beide functies onder één volume vallen. Daarmee wordt zowel het aantal volumes op de kavel beperkt en kan ook de toename van verharding beperkt worden. Wel is het dan nodig om flexibel om te gaan met het maximaal aantal m² per bouwvolume.

De maximale goot- en nokhoogte van 5 en 10 meter biedt voldoende ruimte voor zowel een goede plattegrond als een goede inpassing van de bouwvorm in haar agrarische omgeving.

Het is goed te streven naar een eenduidige eigentijdse bouwvorm, zonder teveel aantastingen van de hoofdvorm.

Materialisatie

Belangrijk binnen de polder tussen de bedrijfsbebouwing is de afstemming tussen vorm en materialisatie. Door te kiezen voor een samenhang tussen de verschillende bouwvormen, wordt een familie in bouwvorm en materialisatie bewerkstelligt die pas binnen de monotonie van de bedrijvigheid, maar voldoende individualiteit per woning geeft.

Materialisatie kan traditioneel, maar ook heel eigentijds en vernieuwend. Kleurgebruik en onderling kleurverschil kan, maar zoals de welstand al aangeeft: vrij met excessenregeling. Fel kleurgebruik en vloekende tonen worden niet gewaardeerd. Aardse kleuren hebben de voorkeur.

Groen en beplanting

De richtlijnen met betrekking tot landschap staan een versterking van de agrarische polderstructuur voor met inheemse beplantingsstructuren. Koppeling van waterlijnen met opgaande beplanting versterkt elkaar.

Door grote kavels met grote tuinen uit te geven wordt het groene karakter met doorzichten en ruimtebeleving verder versterkt. Hoge beplantingslijnen parallel aan het lint zijn ongewenst: dit zou de mogelijkheid voor lange doorzichten over de diepte van de kavel belemmeren.

Erfafscheidingen

Bij voorkeur lage erfafscheidingen om zo het zicht op weelderig beplante erven en tuinen te behouden. De erfafscheidingen zijn natuurlijk, van beplanting, of in hout hekwerk.

Ook de te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein dienen met groen omkleed te worden.



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



De inpassing van de woon-werk kavels in een omgeving achter het lint wordt niet alleen bepaald door de kwaliteit die met het plan wordt gerealiseerd, maar ook door de bestaande omgeving, die het plangebied omsluit.

Om onafhankelijk van de bestaande omgeving van kassen en bedrijfsloodsen de ruimtelijke beleving en kwaliteit te kunnen borgen, is in het inrichtingsplan gekozen voor een groene omkadering van het plangebied, waarmee een eigen landschappelijke lijst en horizon wordt geboden voor de ontwikkeling. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plan zelfstandig bepaald en niet langer beïnvloedt door de activiteiten en ambities van de aangrenzende kavels.

Voor de realisatie van de bedrijfskavels is naast de toets op architectonische beeldkwaliteit ook een inrichtingsplan van de onbebouwde ruimte op de kavels gewenst om de landschappelijke inpassing van de functies en activiteiten in haar omgeving te kunnen toetsen. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- versterking en beleving van de richting en dieptewerking van de polderverkaveling
- verbetering van de zichtbaarheid en functionaliteit van de bestaande waterlijnen
- verbeteren van de landschappelijke natuurwaarden en waterkwaliteit door toepassing van natuurvriendelijke ecologische oevers en diervriendelijke erfafscheidingen
- het bieden van een duurzame buitenruimte als biotoop voor flora en fauna
- toepassing van gebiedseigen landschapstypologie en beplanting

Voor de ruimtelijke inpassing in de omgeving wordt specifiek aandacht gevraagd voor een groene overgang van de kavels aan het lint naar de achterliggende functies.

Bomen



De bomenlijnen maken de lijnen en richtingen in het landschap zichtbaar. Op de kavels staan losse boomgroepen.

Watergangen



Bestaande watergangen worden versterkt en verbreed t.b.v. de leesbaarheid van het polderlandschap en de waterkwaliteit.

Onderbeplanting



De onderbeplanting ondersteunt bestaande landschapsstructuren en benadrukt de omkadering van de linkavels. Natuurlijke oevers met riet dragen daar aan bij.

Erfafscheidingen



Erfafscheidingen zijn landschappelijk en bij voorkeur wintergroen.

Toepassing van beplanting

Voor de inrichting van de kavels kan gedacht worden aan de volgende opbouw en soorten:

Bomen o.a.:

- Berk
- Els
- Kleinbladige linde
- Wilg
- Gele kornoelje
- Gewone vogelkers
- Veldesdoorn

Struiken o.a.:

- Gelderse roos
- Gele kornoelje
- Hazelaar
- Liguster
- Sleedoorn
- Veldesdoorn
- Vlier

Oeverbeplanting o.a.:

- Riet
- Gele lis
- Groot hoefblad
- Kattenstaart
- Koninginnekruid
- Lisodde

Erfafscheidingen o.a.:

- hekwerk met Klimop (wintergroen)
- haag Liguster (half wintergroen)

