

Beeldkwaliteitsplan 'Heerlijk Haringvliet'



Beeldkwaliteitsplan 'Heerlijk Haringvliet'

opdrachtgever

Instate Invest
De Hofjes 16
3241 ML Middelharnis
info@estateinvest.nl

opgesteld door

Zeelenberg Architectuur
Ouddorpse haven 3
3253 LM Ouddorp
info@zeelenbergarchitectuur.nl

datum

23 september 2022

Revisie A 24 oktober 2022
Revisie B 2 december 2022
Revisie C 22 augustus 2023
Revisie D 30 augustus 2023

A stylized graphic of an eye, composed of a light gray outer oval and a white inner circle, positioned behind the title.

Inhoud

1. Inleiding	03
2. Context	10
3. Plantoelichting	12
4. Richtlijnen beeldkwaliteit	17
5. Begrippenlijst	33

Inleiding

Het Droomfondsproject Haringvliet werkte van 2015 tot 2019 aan het herstel van de unieke buitendijkse natuur van slikken en schorren rondom het Haringvliet.

Naast verbetering van de natuurkwaliteit werd het gebied ook aantrekkelijk gemaakt voor recreanten door het oprichten van uitkijkpunten en het aanleggen van fiets- en wandelroutes.

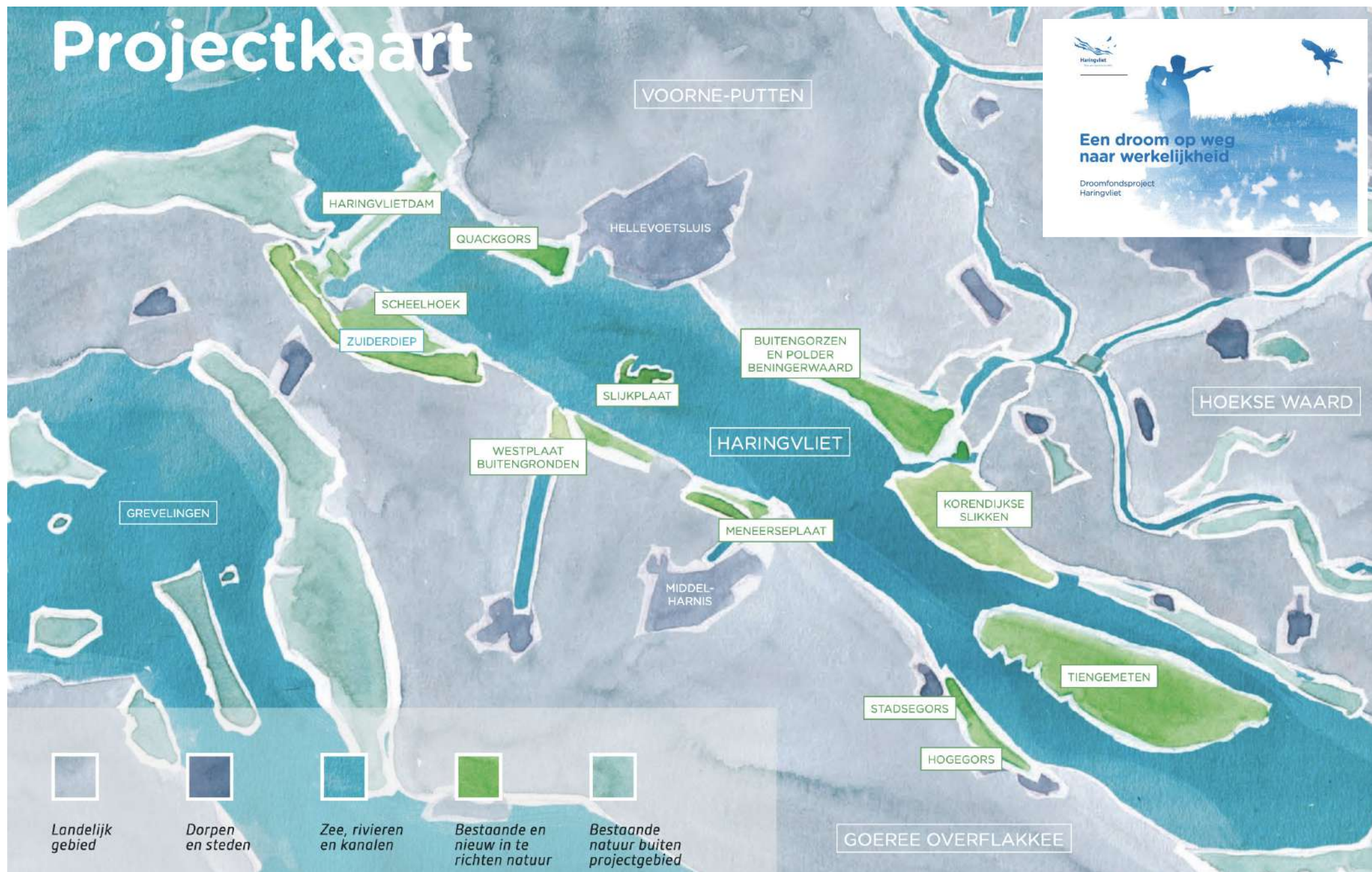
De monding van het Haringvliet is een overgangszone van zoet rivierwater naar zout zeewater. In 2018 gingen de Haringvlietsluizen, het 6e bouwwerk van de Deltawerken, op een 'kier' zodat sindsdien weer zoutwater het Haringvliet instroomt.

Het project heeft unieke natuurverbindingen hersteld voor (trek)vogels en (trek)vissen, waar bovendien mensen van kunnen genieten.



afbeelding 1 | Impressie Droomfondsproject Haringvliet

Projectkaart



Een nog te realiseren onderdeel is het project 'Heerlijk Haringvliet' in de polder Eerste bekading. De intentie is om hier een natuurlandschap met een woonterp te ontwikkelen.





afbeelding 4 | Westplaat Buitengronden



afbeelding 6 | Zuiderdiepgorzen



afbeelding 5



afbeelding 7 | Vogelobservatorium Tijn

Het project Heerlijk Haringvliet streeft naar een innovatieve combinatie van natuurontwikkeling met landschappelijk wonen: het eigendom en het beheer van het nieuw aan te leggen natuurlandschap wordt de verantwoordelijkheid van de bewoners.

Een kleinschalige gemeenschap op een woonterp zal het onderhoud en de bescherming van nieuwe natuur in wording gaan verzorgen; een openbaar toegankelijk natuurgebied, met een beheer op basis van natuurlijke processen.

Het streven is dat het collectief het duurzame beheer gezamenlijk uitvoert. Specialistische beheeraspecten die zij niet zelf kunnen uitvoeren kunnen door derden worden uitgevoerd door de kosten te dragen. Gaandeweg zal men leren om het beheer van het natuurlandschap handen en voeten te geven.

Deze ambities zullen ook juridisch worden geborgd via het oprichten van een Vereniging van Eigenaars. Deze vereniging gaat over de inrichting, het beheer en de bijkomende financiële aspecten. Het bestuur vertegenwoordigt daarbij alle eigenaren van de woonkavels van het project Heerlijk Haringvliet.



afbeelding 8 | inspiratiebeeld collectief beheer

Doel & status beeldkwaliteitsplan

Om de gewenste combinatie van natuurontwikkeling en wonen planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan Heerlijk Haringvliet opgesteld.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn aanvullende randvoorwaarden op het bestemmingsplan opgenomen om het gewenste ambitieniveau van beeldkwaliteit te borgen.

Als een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend zal het bouwplan worden getoetst door de Welstandscommissie op basis van de richtlijnen in dit document. Het vormt daarmee een aanvulling op de nota 'Ruimtelijke Kwaliteit' van de gemeente Goeree-Overflakkee.

Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitsplan bestaat uit een toelichting op de huidige- en de gewenste toekomstige situatie. Vervolgens zijn richtlijnen voor de gewenste beeldkwaliteit omschreven voor het landschap, de woonterp en de bebouwing. Deze richtlijnen zijn geïllustreerd met beelden. Als laatste is een begrippenlijst opgenomen.



afbeelding 9 | artist impression gebiedsontwikkeling Noordrand



afbeelding 10 | plangebied Heerlijk Haringvliet

Context

Het plangebied wordt doorsneden door een zoetwaterkanaal. Met het besluit om de Haringvlietsluizen op een kier te zetten, en op die wijze meer zoutwater in het Haringvliet te laten stromen, zijn de inlaten voor zoetwater op Goeree-Overflakkee verplaatst. Hiertoe is een kanaal en een ondergrondse waterleiding aangelegd om het eiland zo goed mogelijk van zoetwater te kunnen blijven voorzien.

Een deel van de grond die is vrijgekomen met het uitgraven van dit zoetwaterkanaal, is op één plaats in het plangebied verzameld. Hierdoor is een terp in het landschap ontstaan. Op deze terp is woningbouw gepland.

De dijk aan de noordzijde van het plangebied betreft een primaire waterkering langs het Haringvliet. Ten noorden van deze dijk is de Meneerse Plaat gelegen. Dit betreft een buitendijks, internationaal beschermd natuurgebied (N2000) dat door veel vogels wordt gebruikt als broed- en foerageergebied.



afbeelding 11 | plangebied Heerlijk Haringvliet, gezien vanuit het zuiden, met op de voorgrond het zoetwaterkanaal



afbeelding 12 | Bestaand buitendijks oeverlandschap

Plantoelichting

De gebiedspartners provincie Zuid-Holland, gemeente Goeree-Overflakkee, het Wereld Natuur Fonds en Natuurmonumenten werken samen met een projectontwikkelaar aan de ontwikkeling van het project Heerlijk Haringvliet.

In het plangebied van circa 27 hectare wordt een natuurlandschap gecreëerd dat wordt opengesteld voor recreatief medegebruik. Het grootste gedeelte, circa 22 hectare, is bestemd voor de ontwikkeling van deltanatuur. Voor de inrichting van dit natuurlandschap zal aansluiting worden gezocht met de Meneerse plaat door een inheemse vegetatie van kruiden, grassen, ruigte, struweel en kleinschalige bosschages en het opnemen van moeraszones met waterplanten, riet en biezen. Via, door wandelaars gevormde struipaden zal het natuurlandschap toegankelijk worden voor extensieve recreatie. Aanvullend wordt over de dijk, en onderlangs de woonterp, een recreatief fietspad aangelegd.

Om het natuurplan te financieren, worden in het gebied woningen ontwikkeld. Deze woningen worden op de bestaande terp in het plangebied gerealiseerd. Deze 'woonterp', die aansluit op de waterkering, zorgt ervoor dat de woningen op een klimaatbestendige hoogte komen te staan en dat de bewoners vrij uitzicht krijgen op het Haringvliet en het nieuwe natuurlandschap.



afbeelding 13 | Voorontwerp Heerlijk Haringvliet



afbeelding 14 | Voorontwerp Heerlijk Haringvliet

Het plangebied is ruimtelijk onderverdeeld in 3 zones:

1. De woonterp;
2. Het natuurlandschap;
3. De Herontwikkelingslocatie Bekadeweg.

De 'Herontwikkelingslocatie Bekadeweg' is een lopend project van de Provincie Zuid-Holland waarbij woningen kunnen worden gerealiseerd op vrije kavels. Dit project valt juridisch buiten het bestemmingsplan Heerlijk Haringvliet, maar ruimtelijk binnen de polder Eerste Bekading. Om samenhang en het gewenste ambitieniveau van beeldkwaliteit te borgen zijn aanvullende richtlijnen voor de bebouwing van deze vrije kavels opgenomen.

Om de woonterp toegankelijk te maken voor autoverkeer wordt een ontsluitingsweg aangelegd met een landelijke uitstraling. Aanvullend wordt op de bestaande waterkering (c.q. de dijk), en onderlangs de woonterp, een fietspad aangelegd, zodat het recreatieve fietsnetwerk van Goeree-Overflakkee wordt vergroot en beter verbonden.

Het natuurlandschap, de ontsluitingsweg, het recreatieve fietspad, als mede de wegen en de groene ruimte op de woonterp worden openbaar toegankelijk gebied.



afbeelding 15 | Inspiratiebeeld binnendijks landschap



afbeelding 16 | Inspiratiebeeld woonterp



afbeelding 17 | Informatieve fotocollage planconcept

Richtlijnen Beeldkwaliteit

Natuurlandschap

Uitgangspunt is om de inrichting van het natuurlandschap aan te laten sluiten bij het bestaande oeverlandschap van het Haringvliet. Dit buitendijkse gebied kenmerkt zich door moerasland en kruidenrijke grasvlaktes.

Richtlijnen beeldkwaliteit nieuwe Natuurlandschap:

- N1. In het natuurlandschap groeit op natuurlijke wijze inheemse vegetatie;
- N2. In de basis bestaat dit natuurlandschap uit kruidenrijk grasland, aangevuld met moeraszones met open water, riet, biezen en waterplanten.
- N3. Spontaan te ontwikkelen kleine ruigtevelden, plaatselijk struweel en kleinschalige bosschages vormen het opgaande groen;
- N4. De ontsluitingsweg en het fietspad worden landschappelijk vormgegeven, enerzijds doordat het kleur- en materiaalgebruik harmonisch past in het landschap, anderzijds door een minimale inzet van verkeerselementen (bijv. verkeersborden). Het streven is om de hoeveelheid verharding te beperken;
- N5. Noodzakelijke openbare verlichting langs de ontsluitingsweg is minimaal in aantal, eenvoudig qua vormgeving en benadrukt het landschappelijke karakter waar duisternis wordt gewaardeerd als kwaliteit.
- N6. Struinpaden door het natuurlandschap worden niet aangelegd maar gevormd door wandelaars: wanneer zich eenmaal een zichtbaar spoor heeft gevormd, volgen meer mensen het spoor en ontstaat er een pad.
- N7. Er worden kleinschalige, landschappelijk ingerichte parkeervoorzieningen aangelegd voor bezoekers van het natuurlandschap (kort parkeren auto's en fietsen).



afbeelding 18 | Bestaand buitendijks oeverlandschap Haringvliet



afbeelding 19



afbeelding 20



afbeelding 21



afbeelding 22



afbeelding 23

streefbeelden kruidenrijk grasland





afbeelding 27



afbeelding 28



afbeelding 29



afbeelding 30

streefbeelden opgaand groen





afbeelding 36 | inspiratiebeeld gevarieerde begroeiing dijktaud



afbeelding 37 | inspiratiebeeld gevarieerde begroeiing dijktaud

Bureau Stroming, adviseur van de gebiedspartners, provincie Zuid-Holland, gemeente Goeree-Overflakkee, het Wereld Natuur Fonds en Natuurmonumenten, heeft het advies uitgebracht om de bestaande primaire waterkering tussen de Meneerse Plaat en het project Heerlijk Haringvliet aan de binnen- en buitenzijde een meer landschappelijke uitstraling te geven om zo onderdeel te worden van het natuurlandschap.

Deze dijk valt juridisch buiten het bestemmingsplan Heerlijk Haringvliet, maar is ruimtelijk onderdeel van de polder Eerste Bekading.

Om samenhang en een integraal ambitieniveau van beeldkwaliteit te creëren zijn aanvullend inspiratiebeelden opgenomen van dijktauds met een gevarieerde begroeiing van grassen, kruiden en bloemen.

Woonterp

Uitgangspunt is dat de woningen worden gebouwd op een kunstmatig aangelegde hoogte, door gebruik te maken van de verzamelde, vrijgekomen grond van het zoetwaterkanaal, aangevuld met de ontgronding van het omringende natuurlandschap.

Richtlijnen beeldkwaliteit Woonterp:

- W1. Alle woningen zijn gesitueerd op de terp;
- W2. De terp is landschappelijk ingericht, openbaar toegankelijk, er zijn geen zichtbare kavelgrenzen;
- W3. De bouwvolumes zijn vrijstaand, zodat er rondom ruimte is voor natuurlijke vegetatie die een eenheid vormt met het natuurlandschap;
- W4. De bouwvolumes zijn informeel gesitueerd en ten opzichte van elkaar gedraaid;
- W5. Er zijn geen gebouwde erfafscheidingen zoals hekken of schuttingen;
- W6. Alle noodzakelijke parkeervoorzieningen zijn in of onder de woningen opgenomen of landschappelijk ingepast op de private kavels, zodat voertuigen uit het directe zicht staan.
- W7. Het aanzicht van de woonterp dient zowel vanuit het natuurlandschap, als vanaf het Haringvliet harmonisch in de natuur te zijn ingebed.



afbeelding 38 | Inspiratiebeeld vrijstaande, informele gesitueerde woningen

Toelichting begrip Bouwvolume

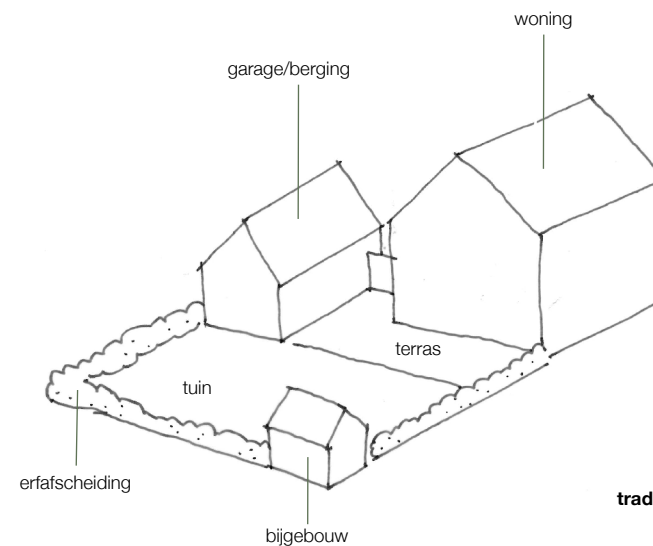
Landschappelijk uitgangspunt voor de inrichting van een privaat kavel op de woonterp is, om alle (traditioneel losse) bebouwingselementen zoveel mogelijk samen te voegen tot 1 compact, architectonisch samenhangend bouwvolume.

Dit bouwvolume heeft dan rondom open ruimte. Deze private, onbebouwde ruimte wordt landschappelijk ingericht, zodat ze harmonisch overgaat in het collectieve omringende natuurlandschap.

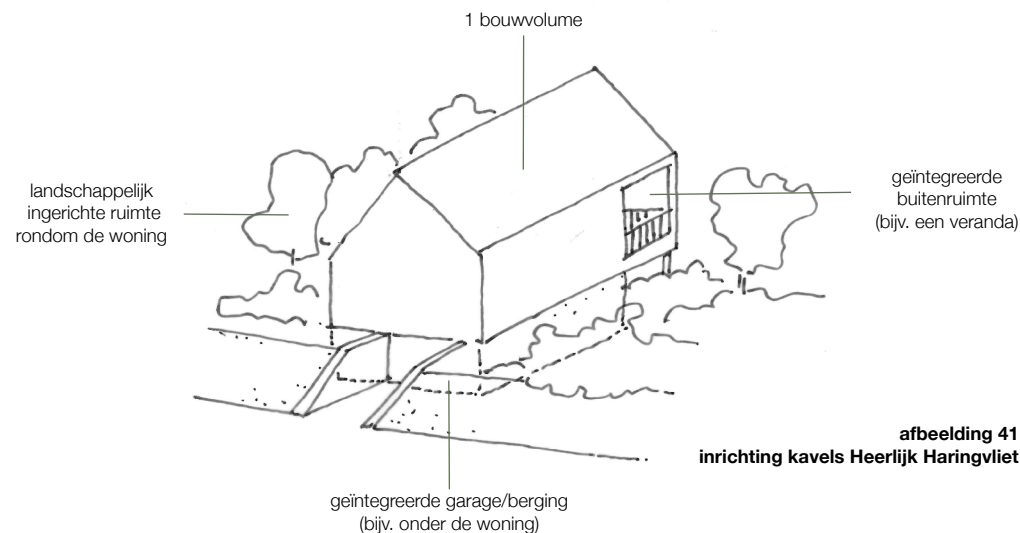
De beschreven bebouwingselementen zijn de woning, een garage/berging, en een terras (eventueel met een luifel of pergola). Per kavel is een vrijstaand bijgebouw toegestaan als dit landschappelijk is ingepast.



afbeelding 39 | Inspiratiebeeld landschappelijk ingericht kavel met een compact, architectonisch samenhangend bouwvolume



afbeelding 40
traditioneel ingericht kavel



afbeelding 41
inrichting kavels Heerlijk Haringvliet



afbeelding 42 | Inspiratiebeeld landschappelijk ingericht kavel met mee ontworpen buitenruimte



afbeelding 43 | Inspiratiebeeld parkeervoorziening onder woning

Bebouwing Woonterp

Het streven is om duurzame woningen te bouwen, met een minimaal energie- en waterverbruik, een maximaal circulariteitsgehalte en aandacht voor natuurinclusief bouwen (bijvoorbeeld door het opnemen van nestgelegenheden voor vogels). Voor de beeldkwaliteit zijn de uitgangspunten dat het ensemble van woningen harmonisch opgaat in het omringende natuurlandschap, en dat er speciale aandacht is voor de overgangen tussen binnen en buiten. De architectuur dient een fraai accent te vormen op de terp.

Richtlijnen beeldkwaliteit Bebouwing Woonterp:

- B1. De woningen hebben onderling een sterke samenhang in vormgeving, materiaal- en kleurgebruik;
- B2. De woningen zijn alzijdig ontworpen, met een eigentijdse vormgeving en vertonen eigenheid binnen de samenhang;
- B3. De woningen hebben schuine- of platte daken, of een combinatie van beide dakvormen. Bijgebouwen en overkappingen worden intergaal mee ontworpen als onderdeel van het bouwvolume.
- B4. Buitenruimtes (bijvoorbeeld terrassen of veranda's) zijn onderdeel van het architectonisch ontwerp;
- B5. Technische installaties worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het architectonisch ontwerp;
- B6. In het exterieur worden natuurlijke materialen toegepast;
- B7. Het kleurgebruik van het exterieur is in harmonie met kleurenpalet van het natuurlandschap. De kleuren zijn gedekt.



inspiratiebeelden van ensembles in een natuurlijk landschap

- B09. De buitenafwerking van gevels bestaat in de basis uit hout , gecombineerd met andere natuurlijk materialen, zoals bijvoorbeeld zink of steen;
- B10. De houten gevelbekleding kan met een (circulaire, biologisch afbreekbare) kleur worden behandeld, op voorwaarde dat de houtuitstraling waarneembaar blijft;
- B11. Er is een sterke eenheid in kleur tussen de verschillende bouwdelen. Bijvoorbeeld past de kozijnkleur harmonisch bij het materiaal van de gevelbekleding;
- B12. De afwerking van de schuine daken bestaat uit een materiaal met een natuurlijke uitstraling en dat harmonisch past bij het materiaal van de gevels. Bijvoorbeeld keramische leipannen, zinken felssysteem of een dakbedekking van hout;
- B13. Indien zonnepanelen worden toegepast op schuine daken, zijn deze integraal onderdeel van het dakvlak en geplaatst in een geordend patroon zonder uitsparingen. Reflectie van zonnepanelen dient zo veel mogelijk te worden voorkomen;
- B14. Het niveau van de bouwkundige details is kwalitatief hoogwaardig. Bijvoorbeeld is de maat van de kozijnen uitgelijnd op de maat van de planken/latten van de gevelbekleding;
- B15. Materiaalmonsters van gevels en daken zullen ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie;
- B16. Per kavel is een vrijstaand bijgebouw toegestaan, als dit landschappelijk is ingepast en in samenhang is mee ontworpen met de woning qua vormgeving, materiaal- en kleurgebruik.



Afbeelding 46 | Houten gevelbekleding met gemetselde schoorsteen.



Afbeelding 47 | leipannen met geïntegreerde zonnepanelen in een geordend patroon.



Afbeelding 48



Afbeelding 49



Afbeelding 50



Afbeelding 51



Afbeelding 52



Afbeelding 53



Afbeelding 54



Afbeelding 55



Inspiratiebeelden mee ontworpen buitenruimtes

Bebouwing 'Herontwikkelingslocatie Bekadeweg'

Uitgangspunt voor de gewenste beeldkwaliteit is om de kenmerkende ruimtelijke kwaliteiten van het agrarische buitengebied te behouden, maar eigentijds vorm te geven.

Specifiek voor deze locatie is de typologie van een boerenerf. Kenmerkend daarbij is een brede erfafscheiding van streekeigen beplanting.

De heldere silhouetten van traditionele boerschuren gelden hier als basis voor de nieuwe bebouwing op de geplande vrije kavels.

Richtlijnen beeldkwaliteit Bebouwing herontwikkelingslocatie:

H01 Het plangebied wordt ruimtelijk ontwikkeld als een boerenerf met verschillende vrijstaande bouwvolumes die samen een informeel, maar samenhangend ensemble vormen;

H02 De architectuur refereert aan de verschijningsvorm van traditionele boerschuren, maar met een eigentijdse vormgeving;

H03 De bouwvolumes hebben heldere silhouetten; aan- en uitbouwen zijn niet wenselijk;

H04 Bijgebouwen worden inpandig in het bouwvolume geïntegreerd, zodat het aantal gebouwde objecten beperkt blijft;

H05 De bouwvolumes hebben zadeldaken in verschillende richtingen, zodat een interessante compositie van kappen ontstaat binnen het ensemble. Toevoeging van dakkapellen is niet wenselijk;

H06 Er worden zoveel mogelijk lage gootlijnen toegepast, zodat de dakvlakken dominant zijn in het gevelbeeld;



Afbeelding 63 | inspiratiebeeld eigentijds boerenerf



Afbeelding 64 | inspiratiebeeld eigentijds schuurhuis

H07 Er worden gedekte, en bij voorkeur zo veel mogelijk natuurlijke bouwmaterialen toegepast in het exterieur zodat het nieuwe boeren erf harmonisch opgaat in het omringende bestaande agrarische landschap én het nieuwe natuurlandschap van Heerlijk Haringvliet;

H08 De gevels hebben een informele uitstraling die past bij de landelijke omgeving. Kenmerkend is een zekere verscheidenheid aan vensters, die als gaten in vrij gesloten gevels zijn geplaatst;

H09 De private buitenruimtes vormen een fysiek onderdeel van het architectonisch ontwerp, bijvoorbeeld in de vorm van een veranda, patio of terras;

H10 Noodzakelijke technische installaties die in het zicht komen dienen integraal onderdeel te zijn van het architectonisch ontwerp;

H11 Indien zonnepanelen worden toegepast op schuine daken, zijn deze integraal onderdeel van het dakvlak en geplaatst in een geordend patroon zonder uitsparingen. Reflectie van zonnepanelen dient zo veel mogelijk te worden voorkomen;

H12 De detaillering van de bebouwing is te karakteriseren als zorgvuldig en sober;

H13 Materiaalmonsters van gevels en daken zullen ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.



inspiratiebeelden mee ontworpen buitenruimtes

Begrippenlijst

Bosschage

Klein bos.

Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.

Ensemble

Architectonische en stedenbouwkundige eenheid van meerdere gebouwen.

Gebouw

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Informeel

Niet-vormelijk

Inheems

In het gebied zelf voorkomend.

Massa

Volume van een gebouw of bouwdeel.

Ruigte

Wild door elkaar groeiend en rankend gewas. Bestaande uit typische ruigtekruiden zoals akkerdistel, wilgenroosje, fijnstraal, kattestaart en rietgras *

Struweel

Struikgewas met takken.

Terp

Opgeworpen heuvel.

Welstand

De mate waarin een bouwplan architectonisch past in de omgeving.

* bronvermelding ruigtekruiden: Bureau Stroming

Zeelenberg Architectuur

Ouddorpse Haven 3
3253 LM Ouddorp
Nederland

+31 (0)187 – 681 222
info@zeelenbergarchitectuur.nl
zeelenbergarchitectuur.nl

© Zeelenberg Architectuur B.V. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze tekeningen en/of documenten mag worden gebruikt/uitgevoerd, verveelvoudigd, nageemaakt, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt in enige vorm of op enigerwijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Zeelenberg Architectuur B.V.

© Zeelenberg Architectuur B.V. All rights reserved. No part of these drawings and/or documents may be used/executed, reproduced, copied, stored in an automated database and/or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or otherwise, without the prior written consent of Zeelenberg Architectuur B.V.