

# Oost-Vlisterdijk

# Vlist

## Beeldkwaliteitsplan





#### PROJECT

---

Beeldkwaliteitsplan

Oost-Vlisterdijk, Vlist

Projectnummer: SR180133

#### INITIATIEFNEMER

---

Gemeente Krimpenerwaard

#### OPSTELLER

---

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand

T 030 - 267 91 98

E [utrecht@buro-sro.nl](mailto:utrecht@buro-sro.nl)

#### DATUM & STATUS

---

20 mei 2019

# Inhoud

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| <b>1. Inleiding</b>                  | <b>5</b> |
| Aanleiding                           | 5        |
| Doel                                 | 5        |
| Ligging plangebied                   | 5        |
| <b>2. Stedenbouwkundige context</b>  | <b>7</b> |
| Stedenbouwkundig plan                | 7        |
| <b>3. Beeldkwaliteit</b>             | <b>9</b> |
| Programma en typologie               | 9        |
| Situering, oriëntatie en ontsluiting | 9        |
| Bouwmassa                            | 9        |
| Vormgeving                           | 11       |
| Inrichting openbare ruimte           | 11       |
| Erafscheidingen                      | 13       |



# 1. Inleiding

## Aanleiding

Het bedrijf Kruiswijk was gevestigd aan de Oost-Vlisterdijk 28a - 36a in Vlist. Met het vertrek van het bedrijf naar het bedrijventerrein de Nieuwe Wetering in Bergambacht is de locatie in Vlist vrijgekomen voor herontwikkeling. Hiervoor is in 2014 een herontwikkelingsplan opgesteld en is een bestemmingsplan vastgesteld om een en ander mogelijk te maken.

Door voortschrijdend inzicht zijn de plannen inmiddels uitgebreid met de locatie welke aan de overzijde van de Oost-Vlisterdijk is gelegen. De bestaande, in slechte staat verkerende, woningen en het voormalige garagebedrijf aan de Oost-Vlisterdijk nr. 33, 34 en 35 worden bij de planontwikkeling betrokken. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om voor een groter deel langs de Oost-Vlisterdijk en langs de voet- en fietsbrug naar de West-Vlisterdijk kwaliteit te maken door nieuwe woningenbouw en de herinrichting van het openbaar gebied.

Voor de plannen is een stedenbouwkundige inrichtingsschets opgesteld (architectenburo Bikker), waarbij zes woningen op de voormalige locatie van Kruiswijk zijn voorzien (waarvan één bedrijfswoning omgezet wordt naar een reguliere woning). Op de locatie er tegenover zijn 2 nieuwe woningen voorzien en een nieuw bijgebouw voor de bestaande woning op nr. 36.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht van Vlist.

Om voldoende sturing te kunnen geven aan de architectonische invulling en de inrichting van het openbaar gebied, om zo een hoogwaardige plankwaliteit te realiseren, is met de gemeente Krimpenerwaard afgesproken om een beknopt beeldkwaliteitsplan op te stellen. Buro SRO heeft de opdracht gekregen om dit beeldkwaliteitsplan op te stellen.

## Leeswijzer

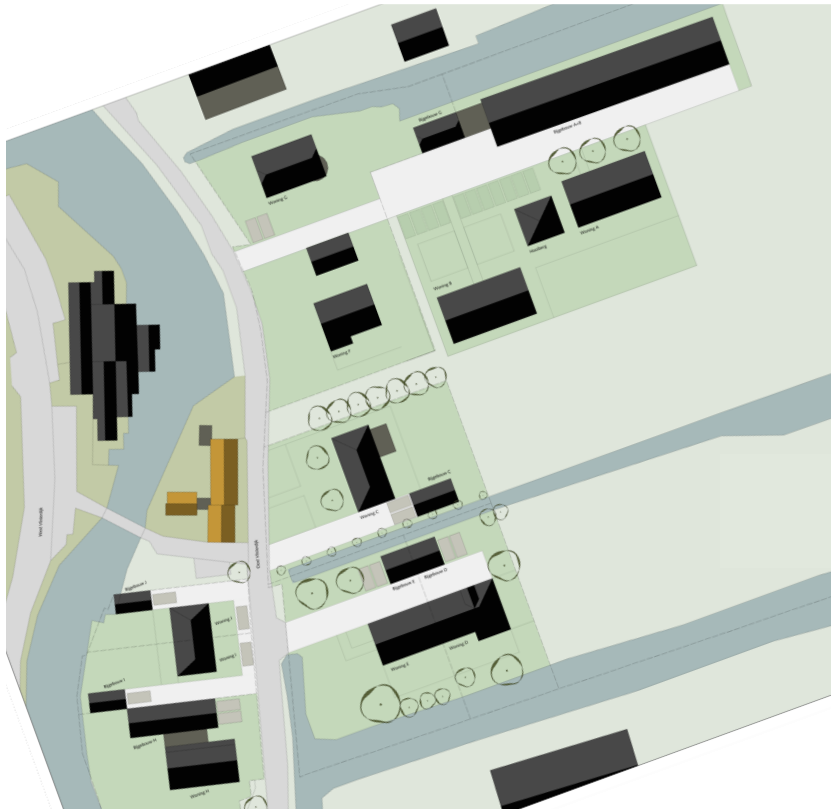
Na de inleiding volgt er een korte beschrijving van de stedenbouwkundige context. Vervolgens gaat dit plan in op de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de bebouwing, onderverdeeld in de thema's programma en typologie, situering, oriëntatie en ontsluiting, bouwmassa en vormgeving. Het laatste onderdeel betreft de beeldkwaliteit voor de openbare ruimte en de erfafscheidingen.

## Ligging plangebied

De planlocatie bestaat uit twee plandelen aan beide zijden van de Oost-Vlisterdijk in Vlist. Het oostelijke deel, ca. 2,18 hectare groot waarvan het meest noordelijke perceel reeds herontwikkeld is, is het gebied waar voorheen het bedrijf Kruiswijk was gevestigd. Dit deel van het plangebied is gelegen in het buitengebied. Het oostelijke deel van dit plangebied blijft als agrarisch bestemd.

Het plangebied ten westen van de Oost-Vlisterdijk maakt onderdeel uit van de kern van Vlist en heeft een omvang van ca. 1.140 m<sup>2</sup>. Hier staan twee woningen en een voormalig garagebedrijf.





^Stedenbouwkundige schets (arch. buro Bikker)

## 2. Stedenbouwkundige context

### Stedenbouwkundig plan

Op basis van eerdere studies is er een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan gaat uit van een zestal woningen aan de ooszijde van de Oost-Vlisterdijk en worden hierop ontsloten. Al deze woningen, op de meest zuidelijke na, zijn vrijstaand. Het zuidelijke woonblok betreft een twee-onder-één-kapwoning.

De woningen aan deze zijde van het plangebied zijn gebaseerd op agrarische ensembles welke bestaan uit hoofdgebouwen met een aantal bijgebouwen. Uitzondering daarop vormt de 'herenboerderij' welke dwars is geplaatst en zich nadrukkelijk oriënteerd op de Oost-Vlisterdijk. Het 'achterterrein' van deze kavels blijft een agrarische bestemming behouden waardoor dit van bebouwing vrij blijft. Paardenbakken en/of zwembaden zijn hier wel onder voorwaarden toegestaan.

Aan de overzijde worden de twee bestaande woningen en het voormalige garagebedrijf gesloopt. Hiervoor in de plaats komt één volume met een vrijstaande woningen dan wel twee-onder-één-kapwoningen en een nieuw bijgebouw in plaats van de bestaande garage. In beeld aansluitend bij de bebouwing aan deze zijde van het lint. Het noordelijke deel van dit deel van het plangebied wordt als openbaar gebied ingericht met groen en eventueel een aanlegplaats voor kano's. Zo vormt deze plek, waar tevens de voetgangersverbinding is gelegen naar de West-Vlisterdijk, een aantrekkelijk geheel en een doorkijk naar de Vlist.

Op de kavels wordt op eigen terrein geparkeerd. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig eveneens voor het bezoekersparkeren.



### 3. Beeldkwaliteit

#### Programma en typologie

##### Oostelijk plandeel

- Als woningtype zijn uitsluitend vrijstaande woningen en/of twee-onder-één-kapwoningen toegestaan in een setting die refereert aan een agrarisch esem-ble;
- Het maximale aantal woningen bedraagt 6, waarvan 1 woning reeds bestaand is en wordt omgevormd van bedrijfswoning naar burgerwoning.

##### Westelijk plandeel

- Als woningtype zijn een vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap-wonin-gen toegestaan passend binnen de setting van het bestaande lint;
- het maximaal aantal nieuwe woningen bedraagt 2.

#### Situering, oriëntatie en ontsluiting

##### Oostelijk plandeel

- De situering van de woningen is evenwijdig aan het landschapspatroon;
- De woningen staat haaks op de dijk, met de smalle gevel richting de dijk. Uitzondering hierop vormt de herenboerderij;
- De (voor)gevels van de woningen, die aan de weg zijn gelegen, dienen 'mee te lopen' met het wegverloop van de Oost-Vlisterdijk. Daarbij dienen de gevels ten opzichte van elkaar versprongen te liggen en dient het straatbeeld van de individuele woningen wisselend te zijn;
- De oriëntatie van de woningen, welke direct aan de Oost-Vlisterdijk zijn gele-gen, is mede gericht op deze dijk. Uitzondering hierop vormt de centraal ge-

legen 'herenboerderij'. Dit dient nadrukkelijk in de architectonisch uitwerking vorm te krijgen door middel van representatieve gevels;

- De ontsluiting vindt plaats d.m.v. maximaal drie entrees op de Oost-Vlisterdijk;
- De afstand van het hoofdvolume tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 2 meter;
- De nokrichting van het hoofdvolume is haaks op de dijk. Uitzondering hierop vormt de 'herenboerderij' welke de nokrichting evenwijdig is aan de dijk;
- Bijgebouwen zijn minimaal op 3 meter achter de voorgevelrooilijn gesitueerd dan wel 3 meter vanaf het hoofdgebouw.

##### Westelijk plandeel

- De nieuwe woningen voegen zich in het bestaande lint, rekening houdend met de bestaande voorgevelrooilijn;
- De voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op de Oost-Vlisterdijk;
- De zijgevel aan de zijde van het 'groen' pleintje moet een open karakter krijgen;
- De afstand van het hoofdvolume tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 4 meter;
- De nokrichting van het hoofdvolume is evenwijdig aan de dijk.



*Voor het oostelijk plandeel een landelijke architectuur geïnspireerd op het agrarisch ensemble en een herenboerderij*



*Voor het westelijk plandeel een landelijke dorpsse architectuur passend binnen het lint van de Oost-Vlisterdijk*



*Daken uitgevoerd in riet of matte antraciet gekleurde gebakken dakpannen*

*Natuurlijke materialen*

## Bouwmassa

- De hoofdmassa's hebben een traditionele hoofdvorm;
- De maximale bouwmassa bedraagt één laag met kap. Uitzondering hierop vormt de 'herenboerderij'. Deze mag maximaal 2 lagen met een kap zijn;
- De maximale goothoogte mag variëren van 3,5 - 4 meter met een bijbehorende maximale bouwhoogte van 9,5 respectievelijk 7,5 meter. Voor de 'herenboerderij' geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter;
- De toepassing van een kap is verplicht. De schuurwoningen dienen een zadeldak te krijgen. Overige woningen kunnen worden voorzien van zadeldaken, schilddaken, mansardedaken of samengestelde daken;
- In het oostelijke plandeel zijn erkers, uitkragingen of aanbouwen uitgesloten. Garages of bergingen dienen daarbij onderdeel uit te maken van het hoofdvolume. Uitzonderingen hierop zijn de hooiberg en de vrijstaande bijgebouwen;
- Bebouwingsaccenten in de vorm van bijvoorbeeld erkers, uitkragingen of entrees zijn in het westelijke plandeel toegestaan tot 1 meter uit de gevellijn, maar bedragen daarbij niet meer dan 60% van de gevelbreedte;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben een maximale bouwhoogte van één laag met kap.

## Vormgeving

### Oostelijk plandeel

- In vormtotaal dienen de woningen en bijgebouwen een landelijke uitstraling te krijgen geïnspireerd op een agrarisch ensemble. De woningen dienen zich duidelijk van elkaar te onderscheiden;

< Referentiebeelden vormgeving

- Bijgebouwen dienen, ten opzichte van het hoofdvolume, in een afwijkend materiaal te worden uitgevoerd (agrarisch ensemble).

### Westelijk plandeel

- In vormtotaal dienen de woningen en bijgebouwen een landelijke dorpse uitstraling te krijgen geïnspireerd op het bestaande lint langs de Vlist.

### Algemeen

- De woningen hebben een robuust gevelbeeld en zijn in hoofdzaak opgetrokken uit metselwerk en/of hout in een terughoudende kleurstelling: aardkleurig, lichtbruin of een enkele keer in een lichte tint gepleisterd of geverfd. Ondergeschikte geveldelen (bv. een topgevel) mogen uit houtwerk bestaan;
- Hoofdgebouwen hebben een heldere en in de regel verticale geleding en een fijne detaillering die wordt benadrukt in kleine elementen als gootklossen, windveren en baksteenpatronen in de gevel;
- De daken zijn uitgevoerd in matte pannen of riet;
- Aan- en uitbouwen zijn uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het hoofdvolume, of zijn als bewust ontworpen nuance of contrast in samenhang met dat hoofdvolume vormgegeven;
- Kozijnen en lijsten wit of in neutrale donkere kleurstelling. materialen en kleuren zijn terughoudend, in beginsel traditioneel;
- Kleuren dienen afgestemd te worden op belendingen.

Voor meer gedetailleerde criteria wordt verwezen naar de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Krimpenerwaard waarin aanvullende gebiedsgerichtecriteria zijn opgenomen voor de kern van Vlist (gebied 2A).



*Sloten begeleid door knotwilgen*



*Groene voortuin met boomgaard*



*Lage groene erfafscheiding voorzijde*



*Oostelijk plan: erfinrichting als onderdeel van een agrarisch ensemble*



*Toepassen van natuurlijke materialen zoals gebakken klinkers, grind, gras en bomen*



Zijdelingse erfgrenzen eventueel voorzien van houtsingels



Agrarische (weide) grond aan de achterzijde van de oostelijke kavels

## Inrichting open(bare) ruimte

- De bestaande watergangen aan de oostzijde blijven gehandhaafd en worden waar mogelijk doorgetrokken tot aan de dijk en ondersteund door boombeplanting van knotwilg;
- De nieuwe woonkavels dienen aan de voorzijde een groene inrichting te krijgen, bijvoorbeeld een fruitboomgaard, eventueel voorzien van een lage erfafscheiding van maximaal 1 meter hoog in de vorm van een beukenhaag, haagbeuk of liguster eventueel gecombineerd met een hekwerk;
- De erven aan de oostzijde van het plangebied worden ingericht behorend bij en als onderdeel van het agrarisch ensemble;
- De achterzijde van het oostelijk plandeel wordt ingericht en gebruikt als agrarische (weide)grond. Bijvoorbeeld het houden van dieren of een boomgaard;
- Toepassen van natuurlijke materialen zoals gebakken klinkers, grind, split, gras en (inheemse) bomen;
- In verband met zicht en privacy mogen zijdelingse erfgrenzen, daar waar bebouwing tegenover elkaar staat, eventueel worden voorzien van groene erfafscheidingen door middel van houtsingels van inheemse soorten;
- Het parkeren vindt op eigen terrein plaats achter de voorgevel. Bij voorkeur zoveel als mogelijk uit het zicht vanaf de dijk.



**buro-sro.nl**

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement