

Beeldkwaliteitsplan



Oost-Vlisterdijk 28 te Vlist



Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.



Beeldkwaliteitsplan

Oost-Vlisterdijk 28 te Vlist

Opgesteld door:

Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Lekdijk 44
2967 GB Langerak

In opdracht van:

Kruiswijk VOI bv
Oost-Vlisterdijk 28a
2855 AD Vlist

Datum:

05-11-2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Doelstelling.....	4
1.3 Ligging plangebied	4
2. Stedenbouwkundige context	6
3. Duurzaamheid en klimaatadaptatie.....	7
4. Beeldkwaliteit	9
4.1 Woningtypologie	9
4.2 Situering bebouwing.....	9
4.3 Bouwmassa.....	9
4.4 Vormgeving.....	10
4.5 Kleur- en materiaalgebruik.....	10
4.6 Landschappelijke inrichting	13

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

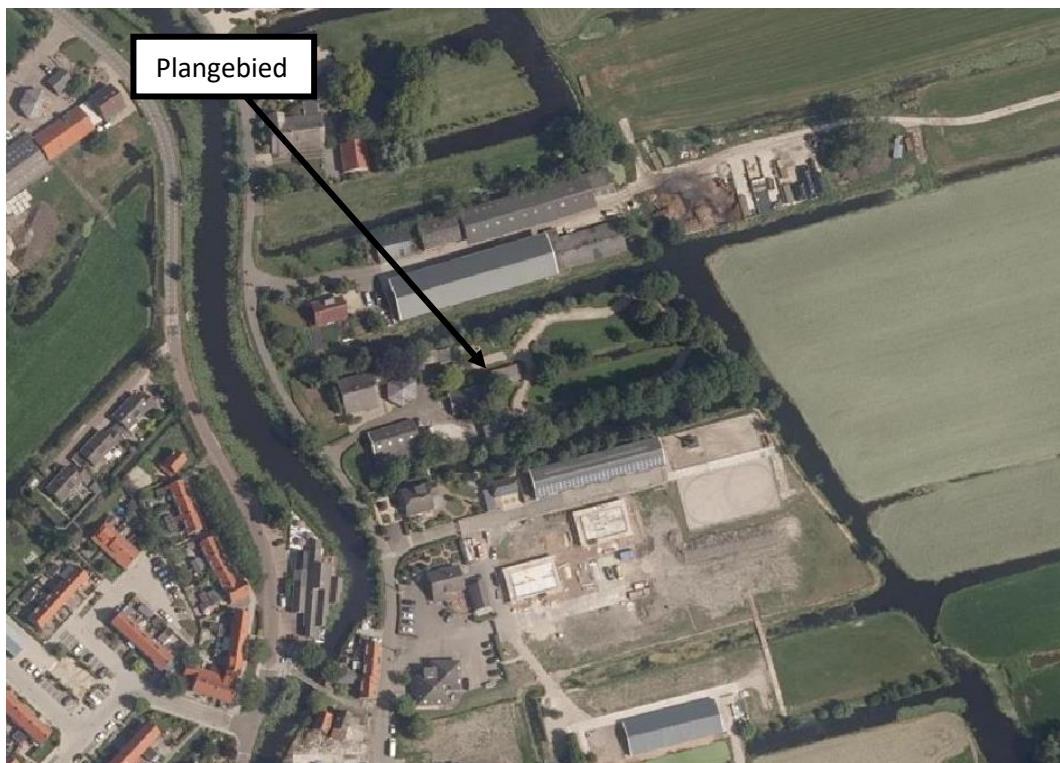
Het perceel Oost-Vlisterdijk 28 betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. De bestemming op het perceel is reeds omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Op het perceel is een karakteristieke woning met ca. 800 m² aan voormalige agrarische bebouwing gelegen. Het plan is om de voormalige agrarische bebouwing te slopen en in ruil daarvoor een nieuwe vrijstaande woning te realiseren.

1.2 Doelstelling

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om ongewenste situaties te voorkomen en een toetsingskader te bieden voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Krimpenerwaard voor de verdere planuitwerkingen van de nieuwe vrijstaande woning en de inrichting van het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan is geen hard toetsingskader, maar richtinggevend. Het geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat de architect een eigen creatieve invulling kunnen geven aan de beeldkwaliteitseisen. Uitzonderingen op beeldkwaliteitseisen worden niet uitgesloten, maar leggen een bewijslast bij de architect. Hierdoor kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen, de markt en innovaties.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het lint langs de Oost-Vlisterdijk in het buitengebied van de kern Vlist. De locatie heeft een oppervlakte van ca. 7750 m². Aan de westzijde wordt het plangebied begrenst door de Oost-Vlisterdijk. De bestaande watergangen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied, vormen een aantrekkelijk geheel en een doorkijk naar het open weidelandschap.



Ligging plangebied



2. Stedenbouwkundige context

Het plangebied is gelegen in de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing aan de Oost-Vlisterdijk. Langs de Oost-Vlisterdijk is sprake van een verdichting aan lintbebouwing. Deze dichte bebouwing is kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van het cultuurhistorische lint langs de Oost-Vlisterdijk. In het lint langs de Oost-Vlisterdijk ziet men een afwisseling van (grotere) historische (woon)boerderijen en vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen. Daarbij is sprake van afwisselende functies, kleinschalige bedrijvigheid, agrarische bedrijven en burgerwoningen wisselen elkaar af. Wat betreft de architectuur van de bebouwing ziet men een afwisseling van traditionele en moderne(re) bebouwing. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap.



Straatbeeld plangebied

3. Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De nieuwste standaard voor woningbouw is de BENG-norm, dit moet ook de norm zijn voor de nieuwe woonbebouwing op deze locatie. Deze BENG-norm schrijft een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. Deze norm dient te worden bereikt met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De woning dient zonder gasaansluitingen te worden gerealiseerd. De energievraag kan worden ingevuld met warmtepompsystemen in combinatie met zonne-energie. In geval van zonnepanelen dienen deze op een passende wijze in de architectuur te worden verwerkt.

Bij de uitwerking van het plan dient eveneens aandacht te worden besteed aan klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen. Er moet ingespeeld op de vier klimaattrends:

1. Het wordt warmer;
2. Het wordt droger;
3. Het wordt natter;
4. De zeespiegel stijgt.

Gezien het warmer wordt is het noodzakelijk om bij de uitwerking van het plan rekening te houden met de accumulatie van warmte. Het accumuleren van warmte moet worden teruggedrongen door de positionering van gevelopeningen, de toe te passen glassoorten of het voorzien van zonwering. Tevens is vanuit de BENG-norm een goede thermische schil vereist en is het toepassen van een doordacht ventilatiesysteem van groot belang. De installaties moeten geschikt zijn om naast verwarmen ook te voorzien in koelen. In de inrichting van het terrein dient te worden gekozen voor type beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden.

Gezien het droger wordt is het van belang om de beplanting hierop af te stemmen. De beplanting moet blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier. De te kiezen beplantingen moeten ook erosie van het terrein terugdringen. Dit komt naast de klimaatadaptatie de groene uitstraling van het gebied ten goede.

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om te infiltreren in de bodem. Hiermee kan het hemelwater langer worden vastgehouden. Verder kan gedacht worden aan bijvoorbeeld wadi's om deze rol vervullen.

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. De woning dient op een aanleghoogte te worden gerealiseerd waarmee wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden.

Tot slot, dient natuurinclusief bouwen een plek te krijgen in het ontwerp/bouwplan. Bij de nadere uitwerking van het plan moeten voorzieningen worden getroffen voor bijvoorbeeld vogels en vleermuizen. De biodiversiteit dient te worden bevordert door het gebruik van streekeigen beplantingssoorten. De onderstaande voorbeelden van natuurinclusief bouwen dienen daarbij als inspiratiebron.



Toepassen van groene daken



Toepassen van vleermuiskasten in de gevel



Toepassen van nestkasten in de gevel



Toepassen van wadi's

4. Beeldkwaliteit

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om ongewenste situaties te voorkomen en een toetsingskader te bieden voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Krimpenerwaard voor de verdere planuitwerkingen van de nieuwe vrijstaande woning en de inrichting van het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan is geen hard toetsingskader, maar richtinggevend. Het geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat de architect een eigen creatieve invulling kunnen geven aan de beeldkwaliteitseisen. Uitzonderingen op beeldkwaliteitseisen worden niet uitgesloten, maar leggen een bewijslast bij de architect. Hierdoor kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen, de markt en innovaties. De referentiebeelden in dit beeldkwaliteitsplan dienen daarbij als inspiratiebron.

4.1 Woningtypologie

- De nieuwe woning dient een vrijstaande woning te zijn die passend is binnen het agrarische karakter van de omgeving en aansluit bij de overige bebouwing aan het lint langs de Oost-Vlisterdijk.

4.2 Situering bebouwing

- De situering van de nieuwe woning en bijgebouwen is evenwijdig aan het landschapspatroon.
- De nieuwe woning wordt haaks op de Oost-Vlisterdijk gesitueerd.
- De nieuwe woning dient achter de voorgevelrooilijn van de bestaande woning te worden gesitueerd.
- De nieuwe woning is georiënteerd op de Oost-Vlisterdijk.
- De nieuwe woning en de bestaande woning worden ontsloten d.m.v. de bestaande in- en uitrit op de Oost-Vlisterdijk.
- De afstand van de nieuwe woning tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 2 meter.
- Aan- en bijgebouwen zijn minimaal op 3 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel 3 meter vanaf het hoofdgebouw gesitueerd.

4.3 Bouwmassa

- De nieuwe woning heeft een heldere rechthoekige footprint.
- De nieuwe woning heeft een schuine dakvorm (zadeldak).
- De kaprichting van de nieuwe woning is haaks op de Oost-Vlisterdijk georiënteerd.
- De hoofdmassa van de nieuwe woning bestaat uit maximaal één bouwlaag met een kap.
- Voor de nieuwe woning zijn erkers, uitkragingen of aanbouwen uitgesloten.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben een maximale bouwhoogte van één bouwlaag met kap.

4.4 Vormgeving

- De architectuur van de nieuwe woning dient passend te zijn binnen het agrarische karakter van de omgeving en aan te sluiten bij de overige bebouwing aan het lint langs de Oost-Vlisterdijk (landelijke uitstraling).
- De bestaande en nieuwe woning dienen zich duidelijk van elkaar te onderscheiden, waarbij de nieuwe woning een ondergeschikte uitstraling heeft ten opzichte van de bestaande woning.
- De nieuwe woning dient een verticale geleding te hebben.
- Hemelwaterafvoeren en dakgoten moeten onderdeel worden van de architectuur.
- Bijgebouwen zijn qua uitstraling ondergeschikt aan het hoofdvolume.

4.5 Kleur- en materiaalgebruik

- Kleur- en materiaalgebruik is in onderlinge samenhang.
- De gebruikte kleuren zijn ingetogen passend bij het agrarisch verleden.
- Er dient gebruik te worden gemaakt van traditionele (streekeigen) bouwmaterialen of hedendaagse stalen gevelbekleding, afhankelijk van de “tijdsgeest”, of een alternatief met een gelijkwaardige uitstraling.
- Gevels van baksteen in kleurstelling: rood, donkerbruin, grijs of zwart (ingetogen), eventueel aangevuld met stucwerk, houten gevelbekleding (potdekselwerk) of metselwerk.
- Zwarte, grijze (antracieten) of andere donkere kleur kozijnen.
- Deuren en kozijnen van hout of aluminium.
- De dakbedekking van de kappen bestaat uit dakpannen of dakplaten of een alternatief met een gelijkwaardige uitstraling.





Referentiebeelden schuurwoningen

4.6 Landschappelijke inrichting

- De bestaande watergangen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied vormen een aantrekkelijk geheel en een doorkijk naar het open weidelandschap en dienen derhalve gehandhaafd te blijven.
- Bestaande bomenrijen langs de watergangen dienen behouden dan wel versterkt te worden.
- Voor de landschappelijke inrichting dient gebruik te worden gemaakt van streekeigen beplanting.
- Optioneel kan het agrarische karakter van het plangebied worden versterkt middels de realiseren van een boerenvoortuin of een fruitboomgaard aan de straatzijde.
- Voor de erafscheidingen dient gebruik te worden gemaakt van streekeigen beplanting (houten schuttingen zijn uitgesloten);
- Toepassen van natuurlijke materialen zoals gebakken klinkers, grind, split, gras en (inheemse) bomen;
- Parkeren zoveel mogelijk aan het zicht onttrekken middels een groene inpassing bestaande uit streekeigen beplanting.



Referentiebeelden streekeigen groene inrichting