

BEELDKWALITEITSPLAN
EVEN BUITEN
OUD-BEIJERLAND

23 november 2023

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT	4
3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	6
Uitstraling gebouwen	7
Uitstraling buitenruimte	8

BEELDKWALITEITSPLAN **EVEN BUITEN** OUD-BEIJERLAND

23 november 2023

1. INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het terrein van de monumentale boerderij 'Even Buiten', te Oud-Beijerland. Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de herontwikkeling te kunnen faciliteren. Dit beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan Beneden Oostdijk 50 Oud-Beijerland.

Wat betreft het uiterlijk en de onderlinge samenhang van de bebouwing zijn er welstandscriteria. Via deze criteria wordt er gestuurd op ruimtelijke kwaliteit. Deze welstandsbeoordeling vindt plaats aan de hand van de nota Ruimtelijke Kwaliteit van de Hoeksche Waard (hoofdstuk 2). Omdat het gebied straks gedeeltelijk een andere functie gaat krijgen zijn de huidige criteria voor het uiterlijk van bouwwerken mogelijk niet voldoende toereikend. Dat is dan ook de reden voor de totstandkoming van dit beeldkwaliteitsplan.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft opdrachtgevers, ontwerpers en bouwers, vooraf informatie waaraan bouwplannen moeten voldoen en wil een inspiratiebron zijn om een hoge kwaliteit te realiseren, niet alleen ten aanzien van de gebouwen, maar ook ten aanzien van de openbare ruimte. Voor zover relevant voor de beeldkwaliteit, zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd.



vigerend bestemmingsplan



locatie

2. NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT

In Oktober 2020 heeft de gemeente Hoeksche Waard een nota Ruimtelijke Kwaliteit uitgebracht. Deze nota is een samenvoeging van de bestaande nota's van de vijf voormalige gemeenten. Met de nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt het eenvoudiger en betrouwbaarder om op te zoeken welke criteria voor het uiterlijk van een bouwwerk op een bepaalde locatie in de gemeente Hoeksche Waard gelden.

Voor het project 'Even Buiten' geldt het beoordelingsniveau 'reguliere welstandsgebieden'. De locatie heeft de gebiedstypering 'Thematische Woonwijk' gekregen. De nota Ruimtelijke Kwaliteit beschrijft deze gebiedstypering als volgt:

Halverwege de jaren '80 vond opnieuw een omslag plaats in stedenbouw en architectuur. De woonerven werden als onoverzichtelijk ervaren, waarop als reactie thematische woonwijken zijn gerealiseerd. De ontwerpaandacht verschoof en er werden woonwijken gerealiseerd met een eenduidige structuur en uitgesproken architectuur. Plannen werden gebaseerd op het bestaande landschap of de eerdere functie van een plek. In het ontwerp is veel aandacht voor de openbare ruimte. Per straat, blok of buurt komen er diverse woningtypen voor en worden architectuurthema's zorgvuldig toegewezen. De verschillende buurten worden visueel met elkaar verbonden door grote lijnen zoals wegen, water of historische structuren.

De locatie aan de Beneden Oostdijk in Oud-Beijerland is bijzonder. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Grienden, een natuurgebied met bijzondere ecologische waarden. Aan de westzijde bevindt zich op het plangebied de monumentale boerderij Even Buiten (bouwjaar 1922).

Het plangebied is in het verleden reeds als 'wonen' geduid, maar een uitwerkingskader is destijds niet vastgesteld. In onderhavig BKP zullen randvoorwaarden worden opgenomen met het oog op de beeldkwaliteit.



Thematische Woonwijken

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De verschillende woningtypen binnen deze gebieden hebben ieder een bepaalde beeldkwaliteit. Het beleid voor het uiterlijk van bouwwerken zal er op gericht moeten zijn om de bebouwing per architectonische eenheid te beoordelen. Doordat de bebouwing in veel gevallen met de voorzijde naar de openbare ruimte is gericht zullen bouwkundige toevoegingen aan de achterzijde makkelijker te verdragen zijn.

Beoordelingsniveau

Voor dit gebied geldt een regulier beleid voor het uiterlijk van bouwwerken. Het belangrijkste doel van dit beleid is het handhaven van de aanwezige basiskwaliteit met behoud van het oorspronkelijke tijdsbeeld.

Aandachtspunten voor toezicht op het uiterlijk van bouwwerken:

- Stedenbouwkundige samenhang
- Samenhang per bouwblok of architectonische eenheid
- Afstemming met oorspronkelijke bouwstijl/architectuur
- Behoud van ritmiek en herhaling
- Samenhang van toevoegingen aan, op en bij hoofdgebouw
- Onderlinge samenhang erfafscheidingen
- Aandacht voor hoeksituaties

Vrijstaande woningen

Bij het gebied “Thematische woonwijken” kan sprake zijn van vrijstaande woningen met individuele ontwerp opzet. Hierbij wordt rekening gehouden met het karakter en de uitstraling van het gebied en de individuele opzet past bij de thematische opzet van de (nieuwe) wijk.

Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De criteria voor het uiterlijk van bouwwerken dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Uitgangspunt

Behoud van samenhang binnen architectonische eenheden met bijzondere aandacht voor de beeldkwaliteit.

Plaatsing

- Streven naar aansluiting op het ritme en de oriëntatie van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Vormgeving van de dorpsranden in relatie tot het omliggende landschap.

Massa en vorm

- Bij aanvullende nieuwbouw streven naar voortzetting van het beperkt seriematige bebouwingspatroon.
- Binnen een samenhangende ruimtelijke eenheid (bouwblok, buurt e.d.) bebouwing afstemmen op belendende panden.
- Afstemmen van de kapvorm en –richting op de belendende bebouwing.

Gevelkarakteristiek

- Bij renovatie of verbouwing moet de architectuurstijl van het bouwwerk worden behouden.
- Uitsluiten van gesloten gevels aan straatzijde.

Detailering, kleur en materiaal

- Binnen een bouwblok dienen materialen en kleuren van gevels en daken een eenheid te vormen. Voor toevoegingen geldt dat materialen en kleuren afgestemd moeten worden op het bestaande bouwblok.

(bron: nota Ruimtelijke Kwaliteit)

3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige inpassing is het specifieke karakter van het boerenerf. De monumentale boerderij dient zoveel als mogelijk intact te blijven, e.e.a. in nader overleg met de commissie cultureel erfgoed.

Het boerenerf-principe als leidend thema brengt met zich mee dat het hele plangebied als een erf wordt opgevat, waarbij de rudimenten van wat ooit boomgaard was een inspiratie vormen voor de nieuwe erfinrichting. De toe te voegen volumes dienen vanuit het archetype boerenschuur te worden ontworpen, waarbij het omringende erf groen zal worden ingericht. Bij de inrichting dienen de overgebleven hoogstamfruitbomen zo veel als mogelijk te worden herplant, waarbij de combinatie met een schapenweide aan de oostzijde van het plangebied de overgang vormt richting naastgelegen grienden.

Moestuין, pluktuin en andere boerderij-gerelateerde elementen kunnen het beeld completeren. Het parkeren wordt zoveel mogelijk geclusterd aan de randen van het erf en op het verharde deel van het erf ter plaatste van de boerderij.

De nieuwe te realiseren volumes met het archetype boerenschuur dienen eigentijds te worden vormgegeven en gematerialiseerd. Natuurlijke materialen (bij voorkeur hout) en pure, natuurlijke tinten bepalen het beeld. Naamborden e.d. kennen een bescheiden karakter. De verlichting van zowel de gebouwen als van het erf dient te worden afgestemd op de ecologische waarden van de omgeving en zoveel mogelijk de diversiteit van de flora en fauna te faciliteren.



Landschappelijke inpassing

- De randen en entrees van het plangebied zijn landschappelijk vormgegeven.
- Talud heeft een minimale helling van 1:3

Oriëntatie nieuwbouw

- Kopgevels die grenzen aan de openbare ruimte hebben een voorgevel uitstraling en worden voorzien van voldoende openingen en detaillering.

Inpassing zonnepanelen

- Losse panelen worden in een rechthoekig vlak neergelegd
- Losse panelen worden netjes gegroepeerd en uitgelijnd.

Integratie installaties

- Installaties worden zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst.



aandacht voor overgang openbaar-prive

subtiële detaillering

4. UITSTRALING GEBOUWEN

benadrukken schuurvorm

bijzondere gevelopeningen



zonnepanelen mee ontwerpen



houten gevels





natuurlijke paden

halfverharde parkeerplekken

hoogstam fruitbomen

5. UITSTRALING BUITENRUIMTE

ruimte voor moestuin



hagen als afscheiding



gedeelte tuin

