

17 januari 2020

Beeldkwaliteit Blaaksedijk Oost 55, Hoek- sche Waard

Colofon

Alles uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron en auteur worden vermeld. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever:

J.A. van der Hoek

Documentnaam:

1164-Blaaksedijk Oost 55 Hoeksche Waard-Beeldkwaliteit

Wijzigingsdatum:

17 januari 2020

Inhoud

Locatie	4
Gebiedsprofiel	8
Onderbouwing landschappelijke inpassing ontwerp	12
Beeldkwaliteitskader	15

Locatie

De kavel Blaaksedijk Oost 55 ligt in de Hoeksche Waard, aan de dijk ter hoogte van het dorp Blaaksedijk. Het ligt aan de kruising van de Blaaksedijk Oost en de Blaakseweg.

De Hoeksche Waard bestaat uit een verzameling van open zeeleipolders die door de eeuwen heen zijn drooggelegd. De Blaaksedijk is een van de oudste dijken van deze polders. De dijk is onderdeel van de Mijnsheerenland van Moerkerken polder. De Mijnsheerenland van Moerkerken polder is al in de 15e eeuw ingepolderd na voldoende aanslibbing van zand en klei.

De Blaaksedijk bestaat tegenwoordig uit een westelijk en oostelijk gedeelte. Ter hoogte van de locatie komen deze twee delen samen.

De Blaaksedijk was van oudsher een belangrijke verbinding tussen historische dorpskern Heinenoord, Puttershoek en Maasdam. Tegenwoordig heeft de Provincialeweg, de N217 die functie deels overgenomen.

In de loop van de tijd is er aan de dijken gebouwd en zijn er dorpslinten ontstaan, waaronder het dorp Blaaksedijk. Dit is goed te zien op de kaart uit 1886. De dorpslinten zijn ontstaan door de vestiging van boerderijen langs de dijk. Gedurende de laatste eeuw zijn hier steeds meer woningen bij gekomen. In zijn huidige vorm bestaat de bebouwing langs de dijk uit een mix van historische boerderijen en nieuwere (woon)bebouwing.

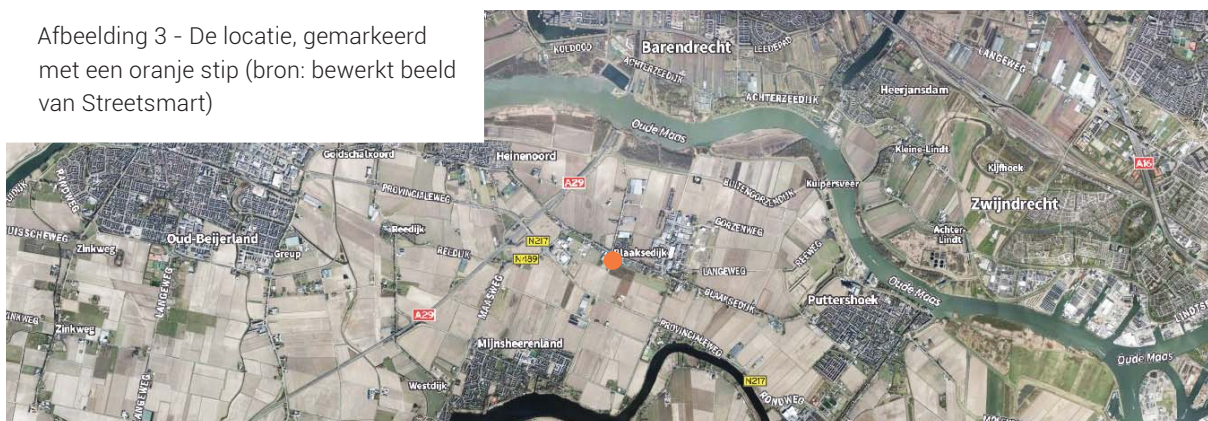
Afbeelding 1 - Historische kaart uit 1886 (bron:topotijdreis.nl)



Afbeelding 2 - Historische kaart uit 1986 (bron:topotijdreis.nl)



Afbeelding 3 - De locatie, gemarkeerd met een oranje stip (bron: bewerkt beeld van Streetsmart)



Afbeelding 4 - De locatie (oranje lijn) gezien vanaf een luchtfoto (bron: bewerkt beeld van Streetsmart)



Afbeelding 5 - Zicht op de locatie vanaf de kruising Blaaksedijk Oost - Blaakseweg (bron: Streetsmart)



Afbeelding 6 - Zicht op de locatie vanaf de Blaaksedijk Oost in westelijke richting (bron: Streetsmart)



Afbeelding 7 - Nieuwe woning aan de Blaakseweg (bron: Streetsmart)



Afbeelding 8 - Zicht op de Blaakseweg vanaf de Blaaksedijk Oost (bron: Streetsmart)



Afbeeldingen 10 t/m 14 -Verschillende
woningen langs de Blaaksedijk en
Blaakseweg (bron: Streetsmart)



Gebiedsprofiel

De provincie Zuid-Holland heeft voor alle regio's een gebiedsprofiel opgesteld. Dit profiel geeft sturing aan de ruimtelijke ontwikkeling van de regio op basis van lokale ruimtelijke kenmerken. voor de locatie Blaaksedijk Oost is het gebiedsprofiel van de Hoeksche Waard van toepassing.

Karakteristieken

Het plangebied ligt aan de kruising van de Blaaksedijk Oost en de Blaakseweg. Beiden hebben hun eigen karakteristieke profiel namelijk dat van een dijk en van een polderweg.

Blaaksedijk

De Blaaksedijk is in het gebiedsprofiel van Hoeksche Waard aangemerkt als 'Gevarieerde dijk'. De dijk kenmerkt zich door dichte lintbebouwing zonder laanbeplanting. De variërende bomen en struiken op de erven langs de weg bepalen het groene karakter van de dijk. De ligging van de gebouwen varieert in afstand tot de weg.

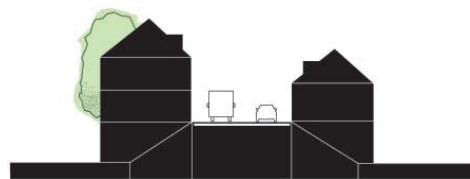
Langs de noordzijde van de dijk staan de woningen en gebouwen direct aan de weg. De meeste gebouwen bestaan uit een of twee lagen met een kap. In de meeste gevallen loopt de nokrichting parallel aan de weg. Zie voor een voorbeeld het profiel van afbeelding 15.

De woningen en gebouwen langs de zuidzijde van de dijk liggen meer naar achteren, en wijken af van hetgeen beschreven staat voor gevarieerde dijk. de situering van deze bebouwing past beter in het gebiedsprofiel 'Oudeland/opwaspolderdijk'.

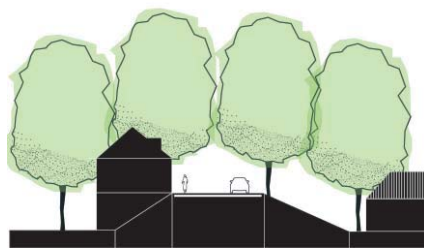
De gebouwen ten zuiden van de dijk variëren sterk in afmetingen en afstand tot de dijk. De woningen dicht langs de dijk volgen met de nok de richting van de dijk. Er staan echter een aantal woningen tussen met een afwijkende nokrichting. De schuren, kassen en loodsen op grotere afstand van de dijk zijn groter van omvang dan de woningen en staan met de nok haaks op de dijk.

Blaakseweg

Ter plaatse van het plangebied kruist de Blaakseweg de Blaaksedijk. De Blaakseweg is in het gebiedsprofiel aangeduid als 'Polderweg'. Dit type weg vormt samen met de dijkwegen het fijnmazige wegennetwerk. Vanaf deze weg is er op de meeste plaatsen vrij zicht op het open polderlandschap.



Afbeelding 15 - Principeprofiel gevarieerde dijk
(bron: Gebiedsprofiel Hoekse Waard)



Afbeelding 16 - Principeprofiel oudeland/opwaspolderdijk
(bron: Gebiedsprofiel Hoekse Waard)



Afbeelding 17 - Principeprofiel polderweg
(bron: Gebiedsprofiel Hoekse Waard)

Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een verdichting in de bebouwing langs de polderweg. Deze bebouwing is een uitloper van het dorpslint langs de Blaaksedijk. Ter hoogte van kavel aan de Blaaksedijk Oost 55 is er daardoor geen sprake van vrij zicht op het polderlandschap.

Bebouwing

Er zijn verschillende type gebouwen te vinden langs de Blaaksedijk. Rond het plangebied staan diverse woningen direct aan en aan de voet van de dijk. Deze vormen samen het dorpslint. Aan de noordkant staan de wonin-

Afbeelding 18 - Uitsnede kaart
'Herkenbaar open zeikleipolder-
landschap'



- Buitendijk
- Gevarieerde dijk
- Monumentale dijk
- Oudeland/opwaspolderdijk
- Transparante dijk
- Jonge aanwaspolder
- Noordelijke en oostelijke aanwaspolder
- Oudeland/opwaspolder
- Zuidelijke aanwaspolder

Afbeelding 19 - Uitsnede kaart
'Linten blijven linten'



- Aansluiting N-weg op snelweg
- Afrit N-weg
- Entree over de weg [brug]
- Entree over de weg [tunnel]
- Entree over water
- N-weg als landelijke doorsnijding
- Dijkweg
- Polderweg
- Snelweg inclusief afritten
- Panorama

Afbeelding 20 - Uitsnede kaart
'Vrijtijdslandschap'



- Suikerunie
- Jachthaven
- Kerktoeren
- Molen
- Veerstoep
- Watertoren
- Fietsknooppuntennetwerk
- Lange afstand wandeling
- Toervaarnetwerk
- Waterrecreatie
- Natuurrecreatie
- Recreatiegebied

Afbeelding 21 - Uitsnede kaart
'Weg door stad en land'



- Boerenervenlint
- Dijklint
- Ingesloten dijklint
- Ingesloten polderlint
- Polderlint
- Erf
- Huis

Afbeelding 22 - Uitsnede kaart
'Werkgebied met karakter'



- Glastuinbouw
- Regionaal bedrijventerrein
- Verspreide glastuinbouw
- Watergebonden werkgebied
- Werkgebied langs dorpsrand

(bron: Gebiedsprofiel Hoeksche
Waard)

gen direct aan de dijk. Aan de zuidkant is de afstand tussen 5 tot 20 meter. De woningen variëren in bouwjaar en bouwstijl. De lintbebouwing is geleidelijk aan gegroeid. De oudste woningen dateren uit de periode tussen 1850 en 1900. De nieuwste woning is recentelijk opgeleverd.

Daarnaast zijn er diverse schuren, loodsen en glastuinbouw gebouwen te vinden in het dijklint. Deze zijn voornamelijk na 1950 gebouwd. Deze gebouwen staan vaak meer naar achteren op de kavels en met de nok haaks op de dijk.

Randvoorwaarden

Het gebiedsprofiel van Hoeksche Waard doet gerichte uitspraken over nieuwe ontwikkelingen in het gebied. De kaarten in afbeelding 18 tot en met 22 laten de randvoorwaarden zien die relevant zijn voor Blaaksedijk Oost 55.

Herkenbaar open zeeleilandschap

Er de provincie streeft ernaar om het open zeeleipolderlandschap te behouden. Het gehele gebied rond de Blaaksedijk Oost 55 is gearceerd als open zeeleipolderlandschap. Zie afbeelding 18.

In de gebieden die meer verstedelijkt zijn wordt ingezet op verdichting. Op die manier kan in de minder verstedelijkte gebieden de openheid behouden blijven of zelfs versterkt. Ter hoogte van de kruising tussen de Blaaksedijk en de Blaakseweg/Mollekade is er sprake van een kleine 'stedelijke' verdichting.

De huizen in het dorpslint en achtergelegen schuren belemmeren het open zicht op de polder. Wel zijn er doorkijkjes tussen de gebouwen en beplanting. Dit is karakteristiek voor de dorpslinten langs de dijk. Afbeelding 23 laat zien vanaf welke punten er zicht is op het open zeeleipolderlandschap. Bij nieuwe ontwikkelingen moet het zicht op het landschap behouden blijven en indien mogelijk zelfs versterkt.

Linten blijven linten

Bij nieuwe ontwikkelingen moet er rekening gehouden worden met de karakteristieken van het dorpslint. Dit betekent dat de huidige korrelgrootte behouden wordt. Nieuwe woningen zullen daarom grofweg een maximale voetafdruk van 7 bij 12 meter hebben. Daarnaast moeten de woningen aansluiten op het bestaande dijkprofiel. In het geval van de Blaaksedijk Oost 55 betekent dit dat de nieuwe woningen meer naar achteren op de kavel geplaatst worden met de nok parallel aan de richting van de dijk.

Daarnaast is het belangrijk om de variatie in de bebouwing te waarborgen, dit kan op diverse manieren tot uitdrukking komen. Afbeelding 24 laat zien hoe de woningen op dit moment langs de dijk staan. In oranje is de nokrichting aangegeven. De witte stippellijn geeft aan wat de afstand van de bebouwing is ten opzichte van de dijk.

Aanvullend moet er rekening gehouden worden met de karakteristieke erfbeplanting van de lintbebouwing. Deze vormt het groene karakter van de dijk. De erfbeplanting langs de zuidzijde van de Blaaksedijk bestaat uit solitaire bomen, gras en een individuele inrichting van de tuin rond de woning.

Vrijtijdslandschap

Een van de recreatieve verbindingen in de Hoeksche Waard loopt langs de Blaakseweg richting de Mollekade. Zie afbeelding 20. Deze route is een doorgaande fiets- en wandelroute tussen de Tweede Heinenoordtunnel en het gebied rond de Binnenbedijkte Maas. De kavel aan de Blaaksedijk Oost 55 is een markant punt in het dorpslint door de lichte afbuiging van de dijk. De twee woningen moeten dan ook iets toevoegen aan de dorpskern en functioneren als een oriëntatiepunt langs de recreatieve verbinding.

Weg door stad en land

Landschappelijk gezien staat bij een aansluiting van een dijkweg op een polderweg de continuïteit van de dijk voorop. De inpassing van de twee woningen moet dan ook de aansluiten op het ritme van de bebouwing langs de dijk. De aansluiting op de bebouwing langs de Blaakseweg is hieraan ondergeschikt. De ontsluiting van het erf is ondergeschikt aan de dijkweg en moet geen ingewikkelde verkeerskundige situaties opleveren.

Werkgebied met karakter

Verspreid over het eiland liggen her en der glastuinbouwbedrijven. Naast de kavel aan de Blaaksedijk Oost 55 liggen diverse glastuinbouwbedrijven. Er wordt naar gestreefd om deze op termijn te verplaatsen naar een intensief glastuinbouwgebied. De meest nabij gelegen kas huisvest een restaurant en heeft een recreatieve functie. Vanaf de dijk is er vrij zicht over de kas heen richting het open polderlandschap.



Afbeelding 23 - Zicht vanaf de Blaaksedijk Oost in de huidige situatie (bron: eigen afbeelding op basis van luchtfoto Streetsmart)

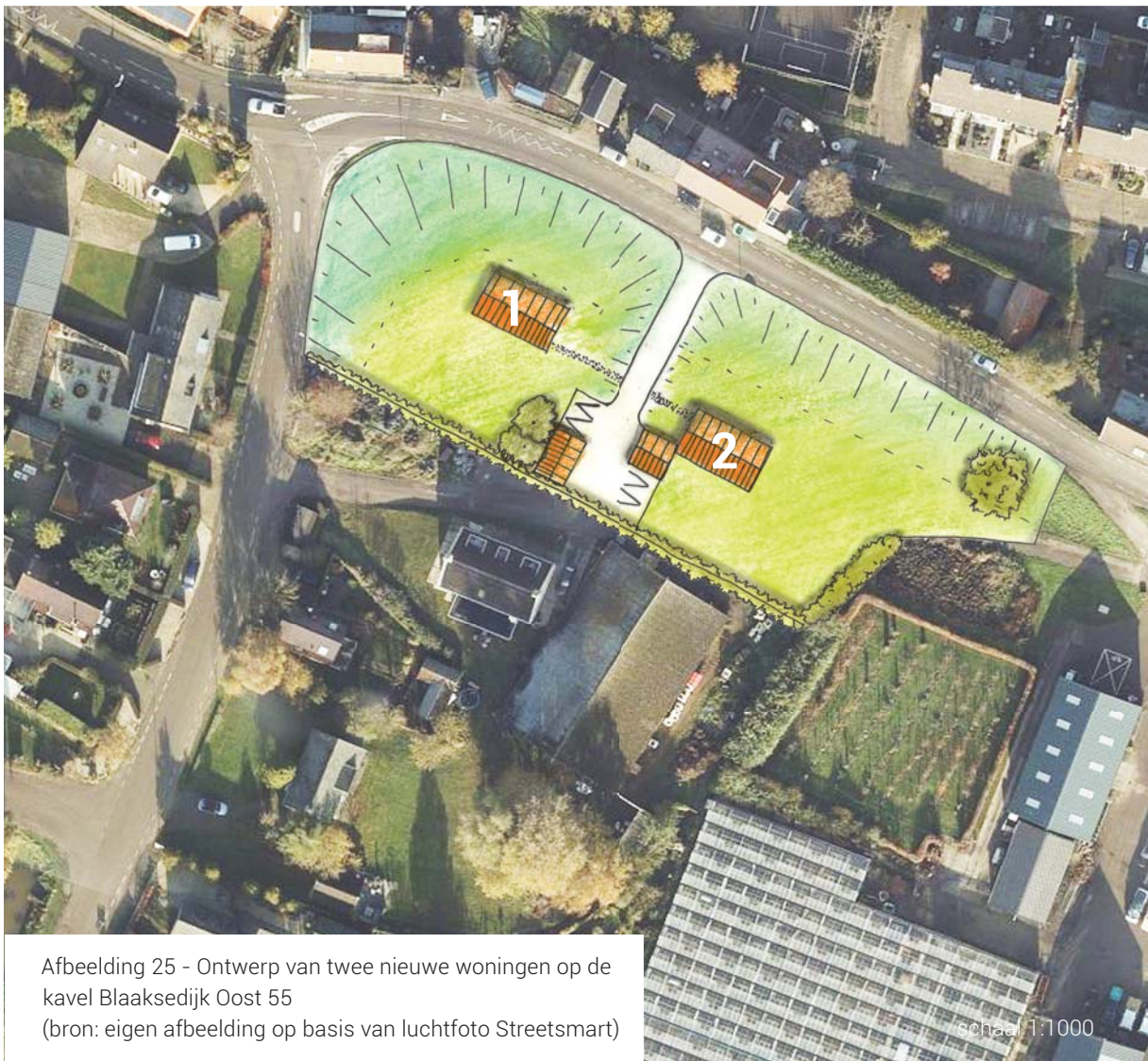


Afbeelding 24 - Nokrichting en rooilijn van de gebouwen langs de Blaaksedijk Oost en West (bron: eigen afbeelding op basis van luchtfoto Streetsmart)

Op basis van het gebiedsprofiel zijn een aantal belangrijke randvoorwaarden geformuleerd voor de landschappelijke inpassing van de twee nieuwe woningen:

- aansluiting op de bestaande rooilijn(en) van gebouwen aan de dijk;
- aansluiten op bestaande nokrichting van woningen aan de dijk;
- aansluiten op gangbare massa woningen aan de dijk
- behouden en/of versterken van zicht op de polder;
- de twee nieuwe woningen moeten dienen als oriëntatiepunt in het dorpslint;
- aansluiting op bestaande karakteristieke erfbeplanting;
- eenvoudige erfontsluiting.

Onderbouwing landschappelijke inpassing



Afbeelding 25 - Ontwerp van twee nieuwe woningen op de kavel Blaaksedijk Oost 55
(bron: eigen afbeelding op basis van luchtfoto Streetsmart)

Schaal 1:1000

Het ontwerp van de twee woningen op de kavel aan de Blaaksedijk Oost 55 is te vinden in afbeelding 25. De woningen hebben allebei een nummer (woning 1 en woning 2) waarnaar in de tekst wordt gerefereerd.

Rooilijn

De rooilijn (de afstand tussen de bebouwing en de weg over de dijk) verschilt aan de oost- en westkant van de kavel, zie afbeelding 24. De woning westelijk gelegen van de kavel (Blaakseweg 67) vormt een uitzondering op de rooilijn, deze ligt namelijk aan de dijk terwijl alle andere woningen verder van de dijk af staan.

Ter hoogte van de kavel heeft de dijk een kleine afwijking. Daarnaast is er oostelijk en westelijk van de kavel sprake van een andere rooilijn. Hierdoor is het doortrekken van de rooilijn niet geheel vanzelfsprekend.

In het ontwerp is ervoor gekozen om voor woning 1 de lijn van de gevel van Blaakseweg 67 aan te houden. Woning 2 sluit aan op de rooilijn van de woningen oostelijk van de kavel. Zie afbeelding 27 voor een overzicht van de aangehouden rooilijnen. De haag op de kavelgrens aan de zuidzijde van Blaaksedijk 55 (in afbeelding 27 zwart gestippeld) accentueert de rooilijn van de woningen aan de linkerzijde van de kavel. Dit zorgt voor een goede landschappelijke inpassing.

Oriëntatiepunt

De kavel ligt op een markant punt in het dorpslint. Het ontwerp versterkt dit door middel van de strategische plaatsing van de woningen. Woning 1 is dicht bij de dijk geplaatst ten opzichte van woning 2. Hierdoor springt woning 1 extra in het oog, zie afbeelding 28. Hiermee wordt woning 1 een oriëntatiepunt in het dorpslint van Blaaksedijk. Door het minimaliseren van de erfbeplanting langs de dijk is de woning goed zichtbaar. Hiermee wordt een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd.

Nokrichting

De woningen volgen de overheersende nokrichting parallel aan de dijk. De woningen worden hiermee goed landschappelijk ingepast.

Massa

De woningen hebben een vergelijkbare massa ten opzichte van andere woningen aan het dorpslint. De breedte en lengte vallen binnen een logische landschappelijke inpassing. De maximale lengte is 15 meter, de maximale breedte 8 meter. De woningen bestaan uit één laag met een kap. Dit past binnen de huidige bebouwingstypologie.

Zicht op de polder

In de nieuwe situatie wordt de schuur gesloopt. Hierdoor ontstaat er meer zicht op het open polderlandschap. De twee nieuwe woningen belemmeren het zicht minder. Langs en tussen de woningen is zicht op het open zee- en kleipolderlandschap. Hierdoor is het vrijwel vanaf elk punt op de dijk mogelijk om de polder te zien. Zie afbeelding 23 voor het uitzicht in de oude situatie, afbeelding laat de zichtlijnen zien in de nieuwe situatie.

Erfbeplanting

Er komt geen duidelijke erfafscheiding langs de dijk of een kleine haag van maximaal 1 meter hoog. Hiermee wordt het open karakter van het polderlandschap gewaarborgd. De boom rechts op de kavel van woning 2 blijft behouden. Aan de zuidzijde wordt de kavel begrensd door een hoge haag. Dit is een gebruikelijke manier van begrenzing in het polderlandschap van Hoeksche Waard.

Ontsluiting

De twee woningen worden door middel van een oprit ontsloten aan de dijk. Op dit moment zijn er twee opritten aan de Blaaksedijk Oost en één aan de Blaakseweg. Deze staan met elkaar in verbinding waardoor het voor verkeer mogelijk is om een klein stukje af te snijden (zie afbeelding 4). In de nieuwe situatie vervalt deze verbinding. De nieuwe ontsluiting vereenvoudigt daarmee de verkeerskundige situatie.



Afbeelding 26 - Zicht vanaf de Blaaksedijk Oost in de nieuwe situatie (bron: eigen afbeelding op basis van luchtfoto Streetsmart)



Afbeelding 27 - Nokrichting en rooilijn van de gebouwen langs de Blaaksedijk Oost en West in de nieuwe situatie (bron: eigen afbeelding op basis van luchtfoto Streetsmart)



Afbeelding 28 - Oriëntatiepunt in het dorpslint in de nieuwe situatie (bron: eigen afbeelding op basis van luchtfoto Streetsmart)

Beeldkwaliteitskader

In het beeldkwaliteitskader zijn de richtlijnen geformuleerd waar de nieuwe bebouwing aan moet voldoen. Deze heeft niet alleen betrekking op de positionering en oriëntatie van de woningen maar ook op het ontwerp van de gevels, kleuren en materialen. In de richtlijnen wordt alleen vastgelegd wat nodig is om de nieuwe bebouwing te laten passen in het landschap.

Situering

Voor de situering wordt verwezen naar het voorgaande hoofdstuk waarin dit uitvoerig wordt beschreven. Bijgebouwen dienen los van de woning naar achteren geplaatst te worden.

Massa

De massa van de twee nieuwe woningen moet passen binnen de bestaande bebouwing. Daarom wordt er een maximale lengte aangehouden van 15 meter. De breedte bedraagt circa 8 meter. De lengterichting loopt parallel aan de dijk. De woning moet bestaan uit een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm.

Langs de dijk zijn met name woningen met een zadelpak te vinden. Incidenteel staat er een woning met een mansardekap. De twee nieuwe woningen dienen aan te sluiten op deze reeds voorkomende traditionele kapsoorten. Daarnaast bestaan de meeste woningen uit één laag met een kap. Ook daarop dienen de twee nieuwe woningen aan te sluiten. De goothoogte ligt dan ook gelijk aan de verdiepingshoogte van de begane grond. Het dak bestaat uit een verdieping. De maximale kaphoogte bedraagt 7 meter.

Gevel

De twee woningen staan op een bijzondere plek aan het dorpslint. Daarom is er speciale aandacht vereist voor het ontwerp van de gevel. De gevel en het dak hebben een horizontale hoofdgeleding. De ramen van de bestaande

woningen hebben variërende vormen, zowel staand als liggend. Staande ramen zijn karakteristiek voor de historische gebouwen aan de Blaaksedijk. Daarom hebben deze de voorkeur voor de nieuwe woningen. Zie voor een impressie van de bestaande gevels afbeeldingen 10 tot en met 14.

De woningen die meer terug gelegen liggen ten opzichte van de dijk hebben in vrijwel alle gevallen de voorkeur aan de kopse kant van de woning. Dit principe wordt doorgezet voor de twee nieuwe woningen.

Daarnaast is het dakvlak een beeldbepalend element gezien vanaf de dijk. De plaatsing van dakkapellen in het dakvlak dient zorgvuldig te gebeuren. Ook zijn de dakkapellen ondergeschikt ten opzichte van het dakvlak. Deze dienen niet te veel in het oog te springen.

Kleur en materiaal

Veelvoorkomende materialen in de gevels van de woningen langs de dijk zijn baksteen in verschillende aardetinten, hout en pleisterwerk. De nieuwe woningen dienen qua kleur en materiaal hierop aan te sluiten. Hierin kan ook gezocht worden naar een klein contrast met de bestaande bebouwing om zo het markante punt in het dorpslint extra kracht bij te zetten.

