

BEELDKWALITEITSPLAN
BOMMELSKOUSSEDIJK 56
KLAASWAAL 17 DECEMBER 2024



1	INLEIDING
2	HISTORISCHE ONTWIKKELING
3	DE LOCATIE
4	RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN
5	STEDENBOUWKUNDIG PLAN
	Bebouwing doorsnede
	Bebouwing
6	BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

Inleiding

Gelegen tussen de polders klein-Cromstrijen en groot-Cromstrijen bevindt de kavel zich in een karakteristieke dijk landschap.

Om de samenhang en de beeldkwaliteit van het totaal te kunnen waarborgen is een beeldkwaliteitsplan voor de kavel opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is een beeldende vertaling van de ruimtelijke aspecten in het stedenbouwkundig schetsplan met aanvullende beeldkwaliteitsaspecten die de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling bij de verdere ontwikkeling moeten waarborgen.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het gemeentelijke welstandsbeleid en wordt ook als zodanig vastgesteld.

Procedure

Het beeldkwaliteitsplan is gericht op ontwikkeling en wordt gehanteerd als een sturend instrument om het ruimtelijke beeld actief te beïnvloeden. Het moet de ontwikkelaars en architecten inspireren en een aanvulling zijn op het gemeentelijke welstandsbeleid. Als zodanig moet het voldoende houvast bieden om als toetsingskader te dienen voor concrete bouwaanvragen. Daarnaast moet het beeldkwaliteitsplan ook doorwerken op andere beleidsterreinen zoals de inrichting en het beheer van de openbare ruimte en het gemeentelijke groenbeleid. In het bestemmingsplan worden rooilijnen, bouwhoogten en bouwdiepten voorgeschreven. Het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan vullen elkaar aan. Er ontstaat een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

Typerende dijk woning - Wagenmakerij



HISTORISCHE ONTWIKKELING

Historie Cromstrijenschepolder

De Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen ligt in het zuiden van het eiland de Hoeksche Waard. Een poldergebied met dijken, lange rijen bomen en uitgestrekte landerijen. In de vijftiende eeuw was dat wel anders. Na de Sint Elisabethsvloed van 1421 ontstond hier een landschap vol gorzen, kreken en rietplanten. In het waterrijke gebied lagen enkele terpen die werden bewoond door vissers en boeren.

In 1492 gaf Maximiliaan van Oostenrijk, koning van het Heilige Roomse Rijk, de Cromstrijense gorzen in leen aan zijn secretaris Gerard Numan. In de erfpachtsakte stond omschreven dat Numan het recht kreeg om de gronden te bedijken. Ook mocht hij zich ambachtsheer noemen. Dit hield onder meer in dat hij de rechtsmacht in het gebied kon uitoefenen en ambtenaren mocht aanstellen.

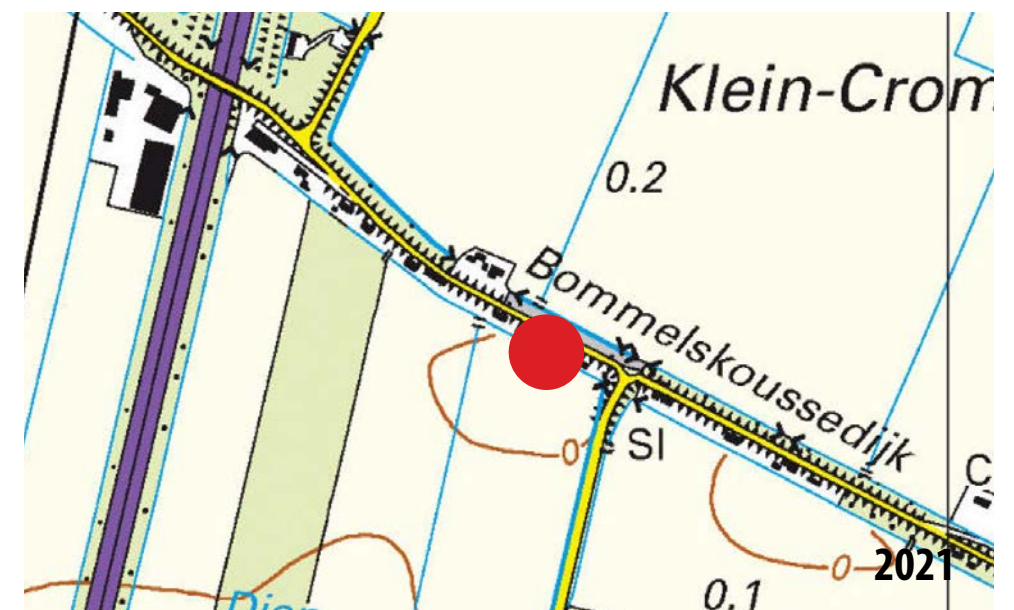
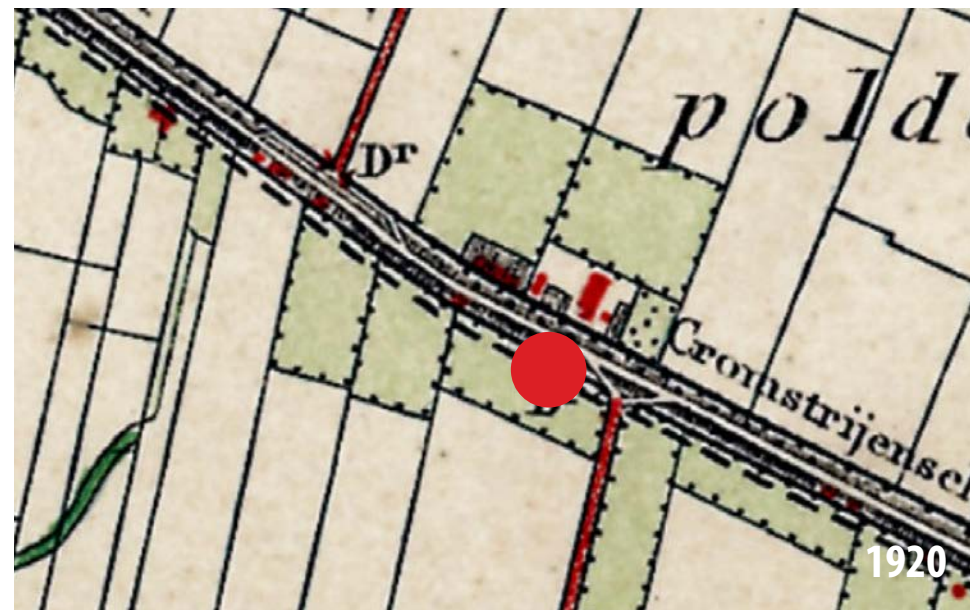
Numan deed zelf niets met zijn bezittingen, maar verkocht verschillende stukjes aan andere heren. Op die manier kwam Cromstrijen in handen van steeds meer eigenaren. Gezamenlijk lieten deze aandeelhouders de gorzen bedijken. Zo veranderde het waterrijke land in vruchtbare landbouwgrond.

Na de afschaffing van de heerlijke rechten in 1848 bleef de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen bestaan. Niet meer als rechtsgebied, maar als landbouwbedrijf. Deze onderneming groeide in de 20e eeuw uit tot het grootste agrarische bedrijf van Nederland. Omstreeks 1947 had de Ambachtsheerlijkheid ruim tweehonderd werknemers. Zij werkten op het land, of waren verantwoordelijk voor het onderhoud van de landbouwmachines.

Op 1 februari 1953 werd Nederland getroffen door een enorme watervloed. Ook de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen kwam onder water te staan. Verschillende huizen werden weggevaagd en er was een groot aantal doden te betreuren. Onder de slachtoffers waren veel personeelsleden van de Ambachtsheerlijkheid en hun gezinnen.

In de jaren zeventig en tachtig van de 20e eeuw veranderde de Ambachtsheerlijkheid langzaam maar zeker van karakter. De aandelen raakten verspreid onder een steeds groter aantal eigenaren. Traditie werd minder belangrijk en er gingen stemmen op om de Ambachtsheerlijkheid, of delen daarvan, te verkopen. In 1987 werden vrijwel alle aandelen verkocht aan verzekeraar AMEV, een voorloper van het huidige verzekeringsconcern a.s.r.

In 2006 kwam er een einde aan het landbouwbedrijf Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen. De gronden werden verkocht. Een jaar later werd er een stichting opgericht die moest zorgdragen voor het in stand houden van het cultureel erfgoed van de Ambachtsheerlijkheid.





DE LOCATIE

De Hoeksche Delta

De Hoeksche Waard, eiland tussen de grote wateren, product van een langlopend proces van bedijken. Een uniek agrarisch polderlandschap waar het oorspronkelijk karakter van het landschap met zijn openheid, dijken en krek en buitendijkse natuurgebieden nog duidelijk zichtbaar is.

De zuidrand van de Hoeksche Waard is onderdeel van NL Delta, een uitgestrekt gebied van water en natuur langs het Haringvliet en het Hollands Diep. Hier liggen Tiengemeten, de Oeverlanden van het Hollands Diep en de Korendijkse Slikken. Recreanten genieten hier van natuur en water.

De A29, die de Hoeksche Waard doorsnijdt, een belangrijke verbinding tussen de havengebieden van Rotterdam en Antwerpen.

De Bommelskoussedijk ligt in het gebied dat de Hoeksche Delta vormt, dit is de natuurlijke buitenrand van de Hoeksche Waard. Voor deze buitenrand zijn de rivieren rond het eiland bepalend. Naast de Hoeksche Waard zelf speelt hier ook het water en het gebied aan de overkant van het water een rol.

De Hoeksche Delta bestaat uit bestaande buitendijkse natuurgebieden en een overgangszone aan de zuidzijde van het eiland waar vormen van intensieve recreatie voorkomen, zoals de golfbaan. In de overgangszone is het agrarisch gebruik de belangrijkste functie en dat blijft ook zo. We zien kansen voor watergerichte recreatie en natuurattracties.

De buitendijkse gebieden zijn veelal natuurgebieden (grienden, (gras) gorzen, moerasbossen etc.) met hoge natuurwaarden waar natuurlijke processen het beeld bepalen. Het betreft grootschalige en stoere natuur. Ze staan in sterk contrast met de strak verkavelde, agrarische polders binnendijs. Vroeger waren deze in gebruik voor de teelt van biez en, riet en wilgentenen. Deze oorspronkelijke functie is verloren gegaan. De hoger gelegen buitendijkse gronden, die slechts incidenteel onder water lopen, werden vroeger beweide. Dit zijn de grasgorzen. Deze zijn typerend voor de Hoeksche Waard. Vanaf de dijk bieden de open gorzen weidse vergezichten op het deltalandschap. De toegankelijkheid van de natuurgebieden laat op sommige plekken nog te wensen over. Ook de beleefbaarheid van het (buiten)water kan nog worden versterkt.

Inmiddels is bekend dat er al vanaf de IJstijd bewoning is geweest in de Hoeksche Waard. Het gebied werd tot aan de Middeleeuwen geteisterd door meerdere overstromingen waardoor het landschap steeds veranderde. De huidige Hoeksche Waard is een mozaïek van polders en cultuurhistorische dijken die vanaf de Middeleeuwen zijn bedijkt. Extra bijzonder zijn de dijken die nog dateren van voor de Sint-Elisabethsvloed van 1421.

Binnen de linten komen diverse cultuurhistorische iconen voor die ook bijdragen aan de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis. Belangrijk is dat de bijzondere ontstaansgeschiedenis afleesbaar blijft in het landschap. Het versterken van de landschappelijke verschillen tussen de poldertypen kan 27daaraan bijdragen. In de loop van de tijd zijn de polders door ruilverkaveling en egalisaties immers meer op elkaar gaan lijken.





Het dijkenlandschap van de Hoeksche Waard

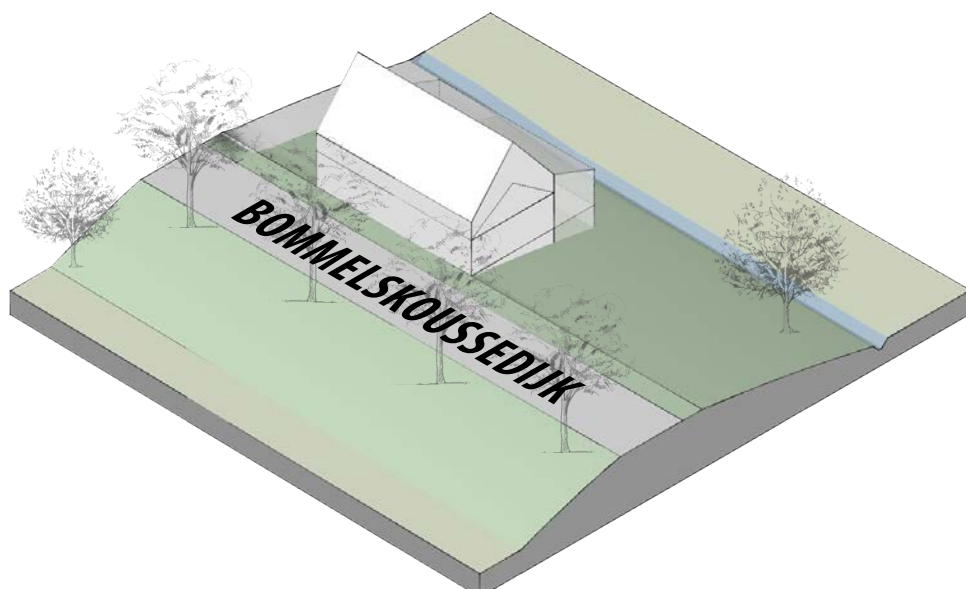
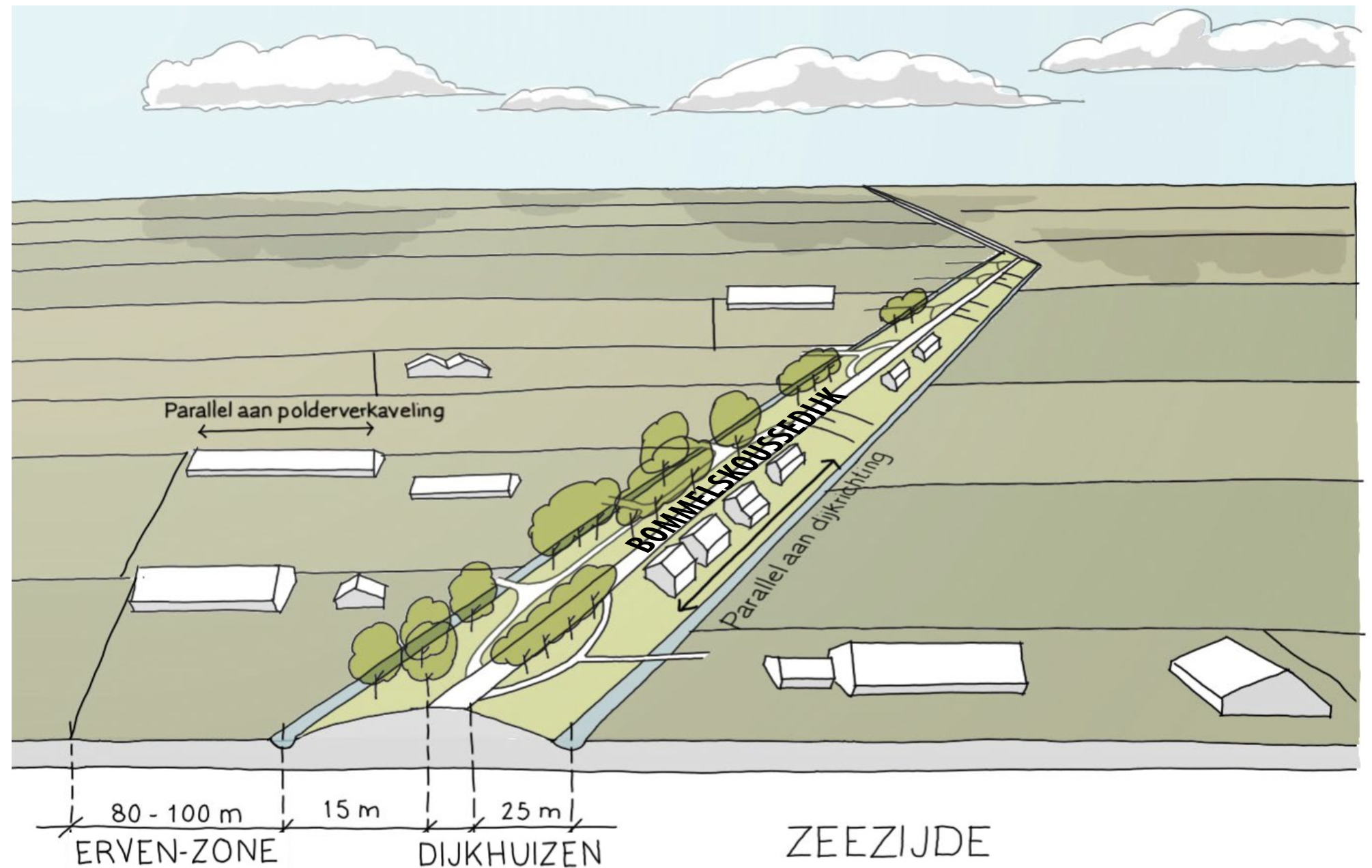
De Hoeksche Waard is een typisch Nederlands polderlandschap met prachtige vergezichten, kleurrijke akkerranden en omringd door de Delta. Kenmerkend voor het gebied zijn de dijken, de structuurdragers die de polder vormen. Dijken bieden veiligheid en vormen de verbinding tussen de dorpen. Ook is wonen aan of vlakbij een dijk uniek.

Lint van dijkwoningen

Dijkwoningen hebben een karakteristieke en unieke uitstraling in het landschap. Deze wordt gevormd door de bomen, dijkwoningen en zijtuinen die samen één bouwlint vormen, waarbij de kavel op natuurlijke wijze afloopt in lijn met het dijkprofiel. Lucht en ruimte tussen de dijkwoningen zorgen ervoor dat gebouwen niet aan elkaar klonteren en dat iedereen het unieke open landschap van de Hoeksche Waard vanaf de dijken kan bekijken. Andersom zijn de dijkwoningen als losse objecten herkenbaar en blijft het groene landelijke karakter van de dijken bestaan.

Ontwerpadvies

- Het huidige bouwvlak van 8m x 15m dient niet overtreden te worden, deze borgt voldoende ruimte tussen de woningen.
- Zorg voor een aflopend profiel van de kavel, in lijn met het dijk profiel.
- Bouw parallel aan de dijk en maak eenvoudige bouwvolume met een zadeldak.





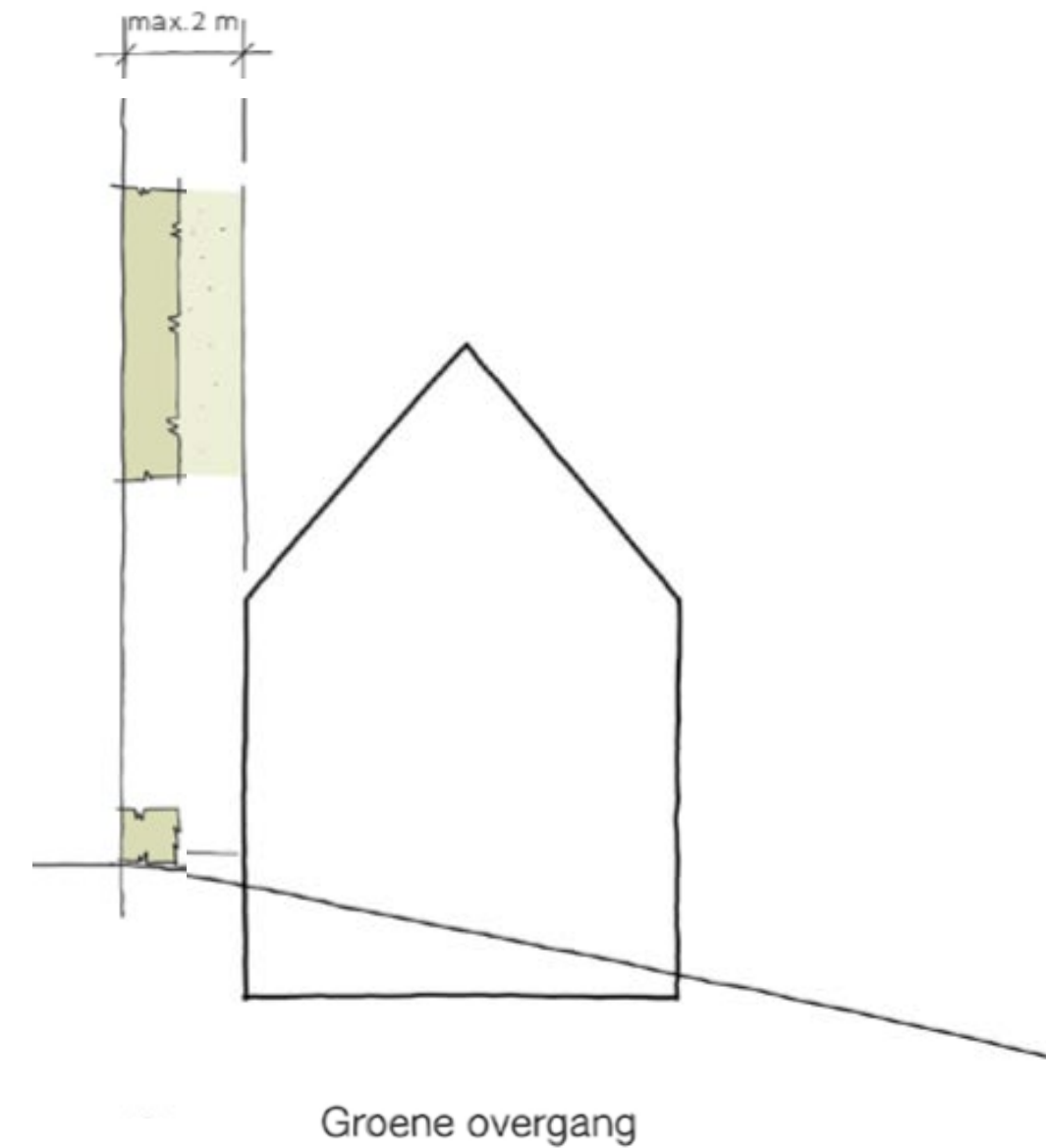
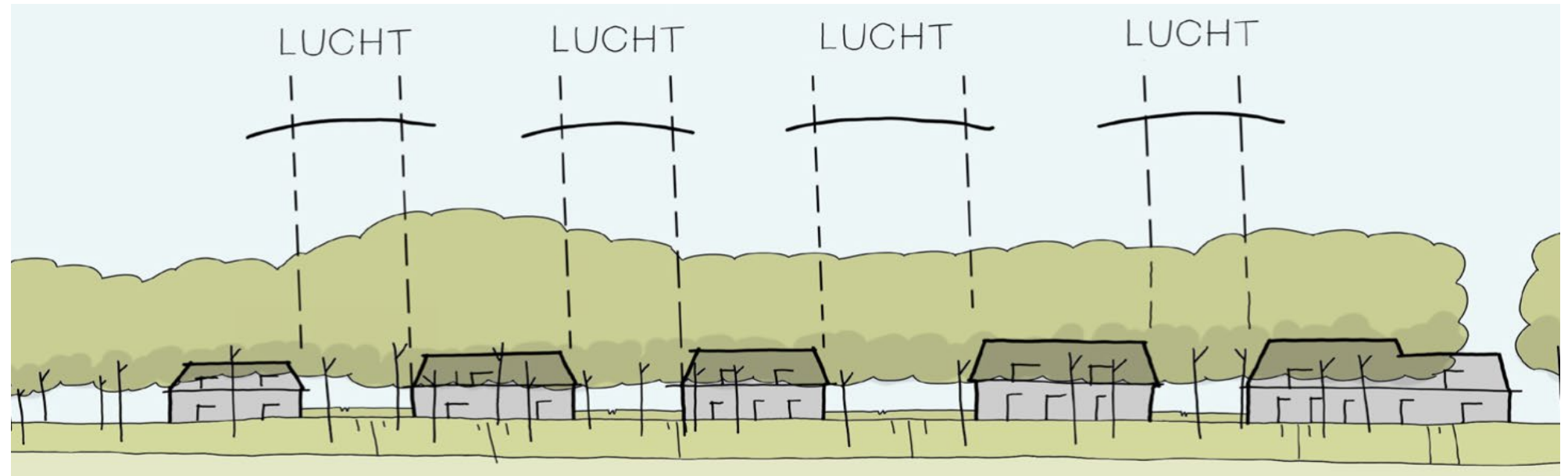
LEGENDA
- - - erfgrens

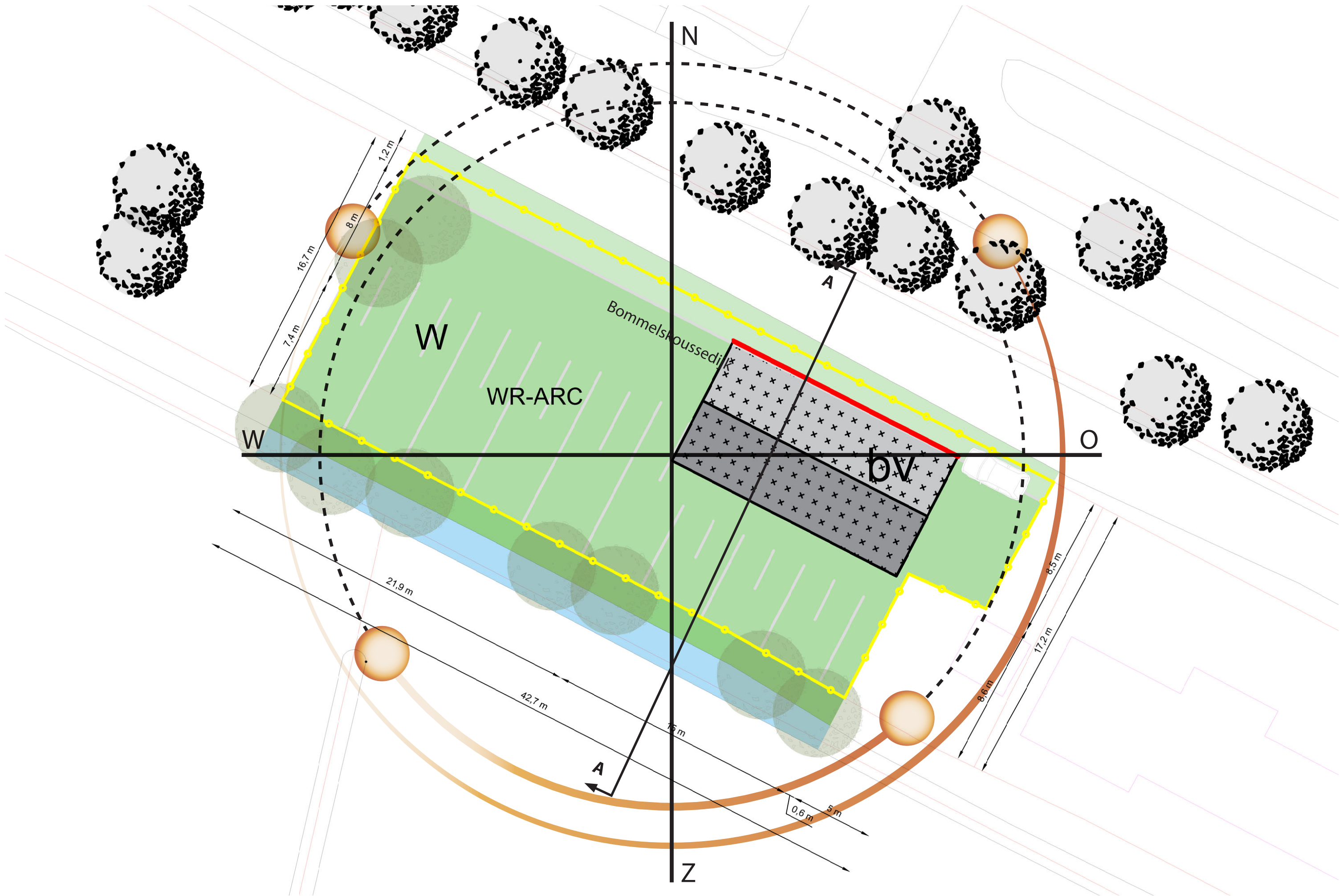
Landschappelijke inpassing en overgangen

De ruimte tussen de dijkwoningen draagt bij aan het karakteristieke dijklandschap van losse dijkwoningen langs het dijklint. De overgang van dijk naar woning en van tuin naar landschap is beeldbepalend voor de gehele dijk. Bij een groene overgang kunnen hagen en stuiken voor lage groene erfscheiding zorgen.

Ontwerpadvies

- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- De bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.
- Parkeren dient langs de woning, parallel aan de straat plaats te vinden (langsparker strook).
- De achterzijde van de tuin wordt begrenst met een dijksloot. Bouw de woning, of terras niet direct aan het water. Maak ruimte voor een groene en natuurlijke overgang tussen landschap, sloot en tuin.





Bebouwing op de dijk

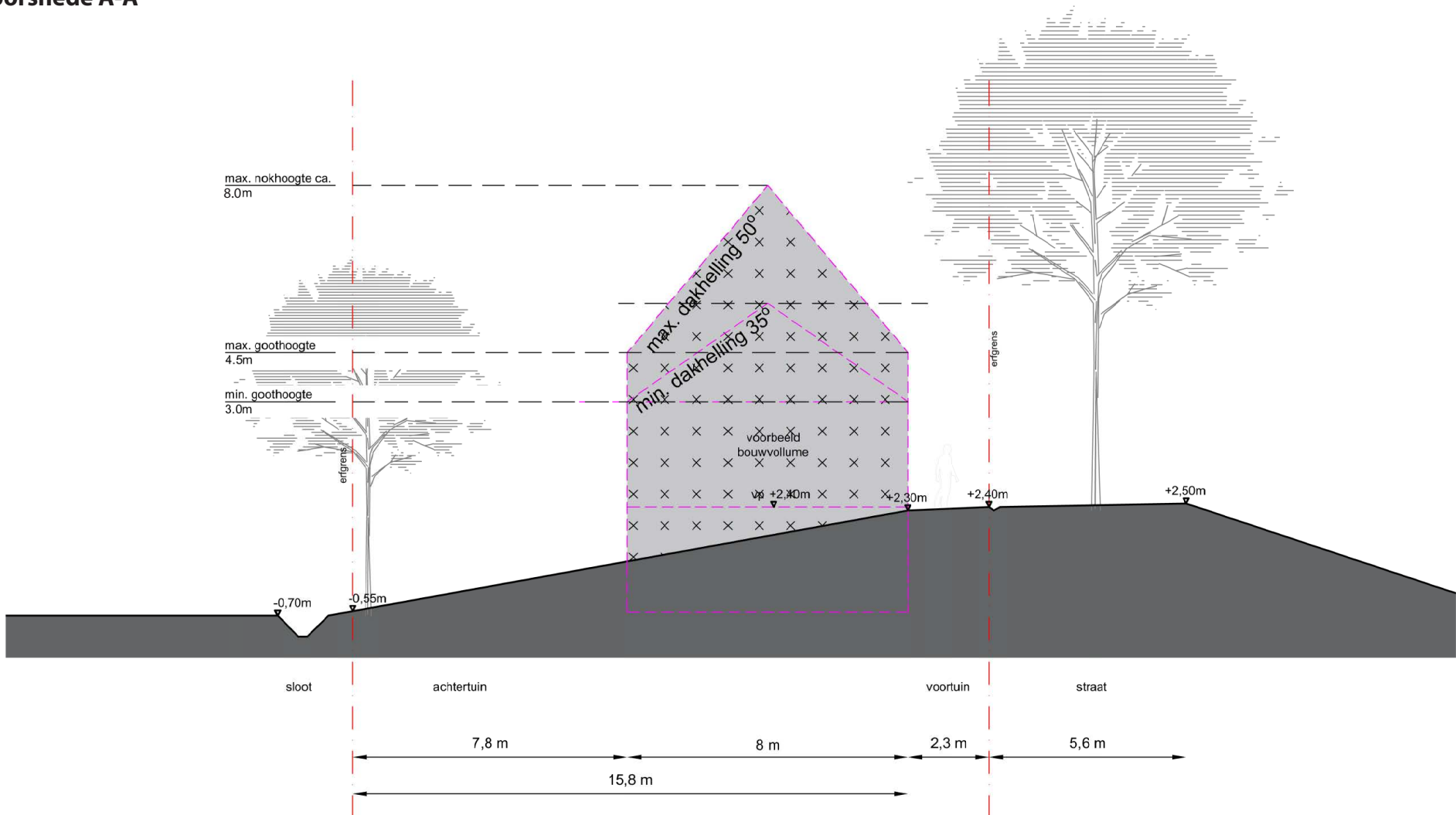
Dijkwoningen zijn een sterk onderdeel van het unieke landschap van de Hoeksche Waard. Daarom wordt er aansluiting gezocht op het kleinschalige en eenvoudige karakter van de bestaande dijkwoningen. Deze staan op de dijk en direct aan de rijbaan. Daarmee zijn ze beeldbepalend. Kappen en koppen, ramen en deuren, materiaal en details springen in het oog.

Ontwerpadvies

- Schenk aandacht aan zowel de langs- als de kopgevel. Door het meanderende karakter van de dijken zijn beide gevels beeldbepalend.
- Bouw parallel aan de dijk en maak eenvoudige en eenduidige bouwvolumes met een zadeldak. Parallel aan dijk komt het meeste voor en heeft daarom de voorkeur.
- Maak dakkapellen niet te groot en plaats de dakkapellen in een verhouding tot het dakvlak en ten opzichte van elkaar.
- Geef de kap een helling tussen minimaal 35 en maximaal 50 graden.
- De goothoogte dient minimaal op 3m en maximaal op 4,5m te liggen
- De maximale nokhoogte bedraagt 8,0m.
- Autos dienen parallel aan de weg geparkeerd worden.
- per woonperceel zijn tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² bijgebouwen toegestaan, mits:
 1. 60% van het perceel onbebouwd blijft bij vrijstaande hoofdgebouwen;
 2. de goothoogte van bijgebouwen niet meer bedraagt dan 3 m;
 3. de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6 m;

in afwijking van het voorgaande mag indien het woonperceel groter is dan 400 m² tot 15% van de grotere oppervlakte extra aan bijgebouwen worden gebouwd tot een maximum van 100 m².

Doorsnede A-A





Voorbeeld woning - Modern



Voorbeeld woning - Klassiek

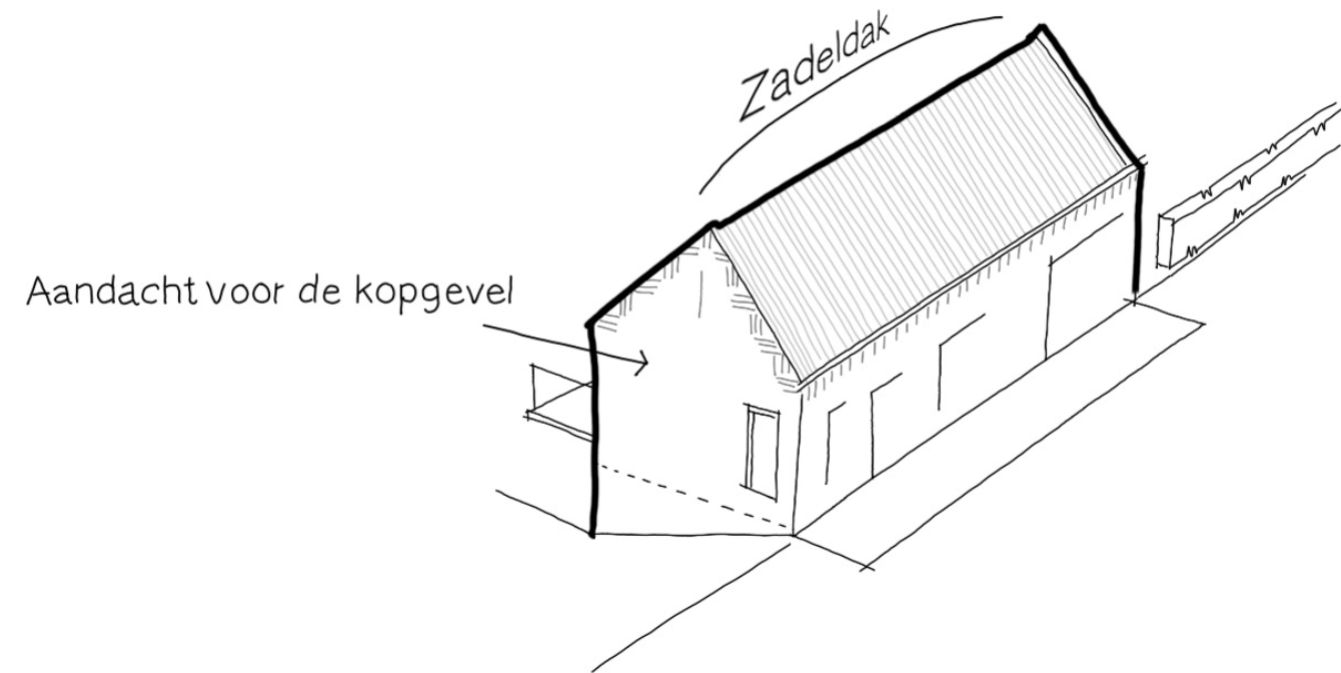
Bouwmaterialen

Dijkwoningen hebben een typerende uitstraling die herkenbaar is door de gehele Hoekse Waard. De aardse en vaak ook lokale materialen dragen bij aan de herkenbaarheid van de woningen.

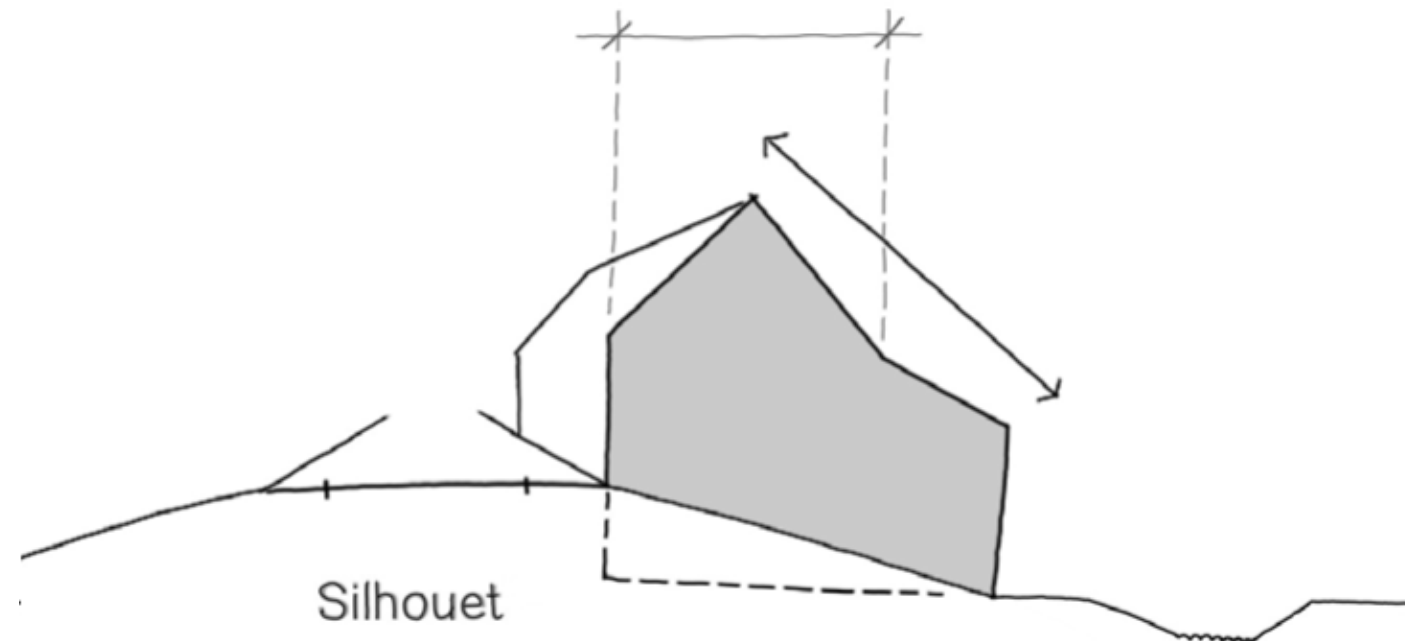
Ontwerpadvies

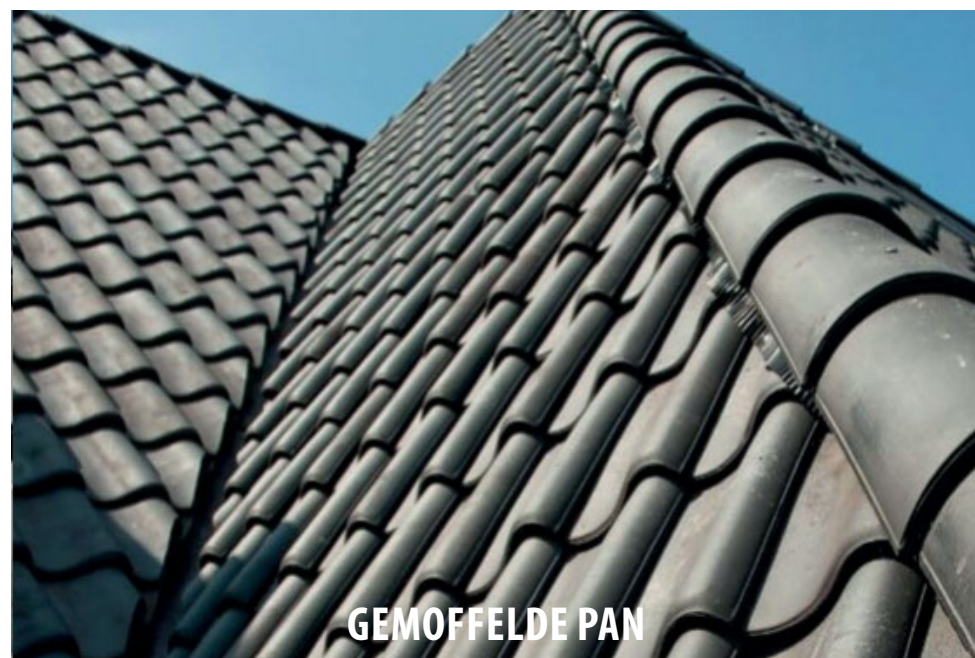
- Maak in het exterieur gebruik van het bestaande palet van aardse kleuren en materialen: van baksteen (bruin, geel en rood), keramische pannen (rood of donker gesmoord) tot hout (geblakerd tot geteerd). Stucwerk en gevelbekleding van kunststof of metaal worden zoveel mogelijk achterwege gelaten.

Eenvoudig en eenduidig bouwvolume

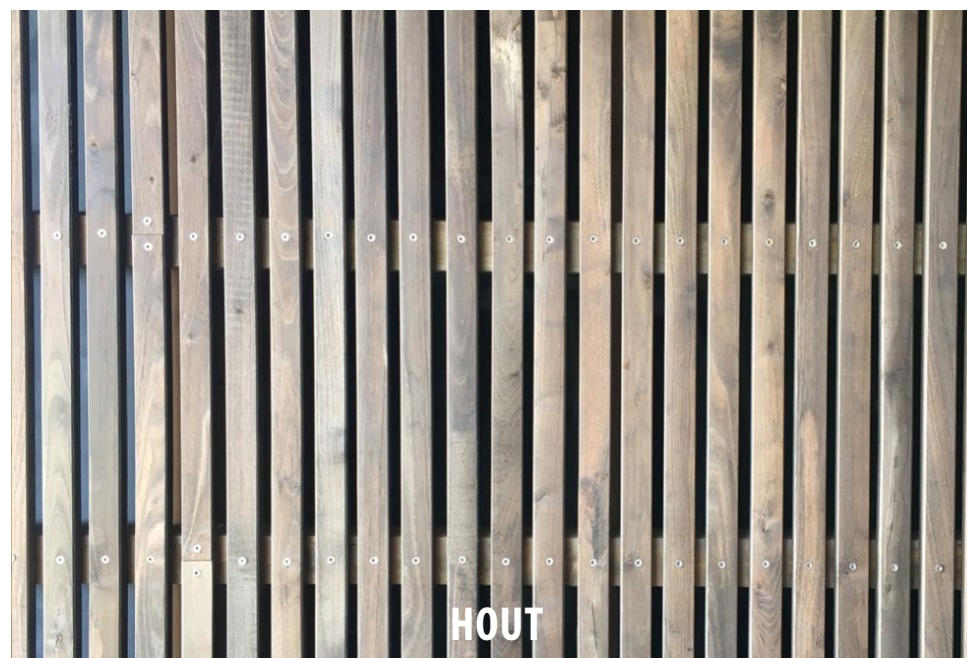


Max. kapbreedte 8 m,
daarna opdelen / knikken





GEMOFFELDE PAN



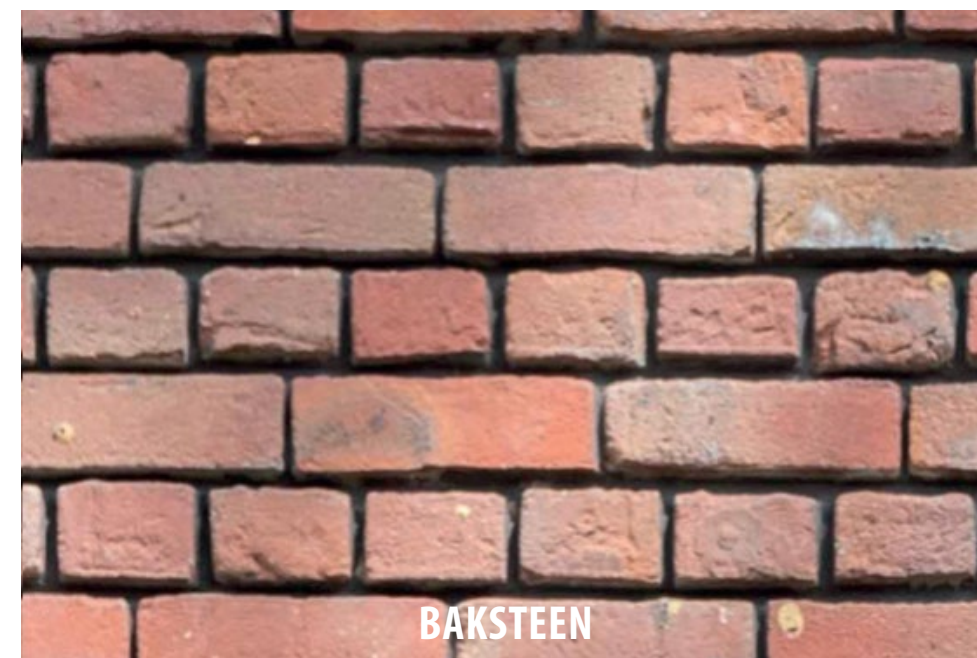
HOUT



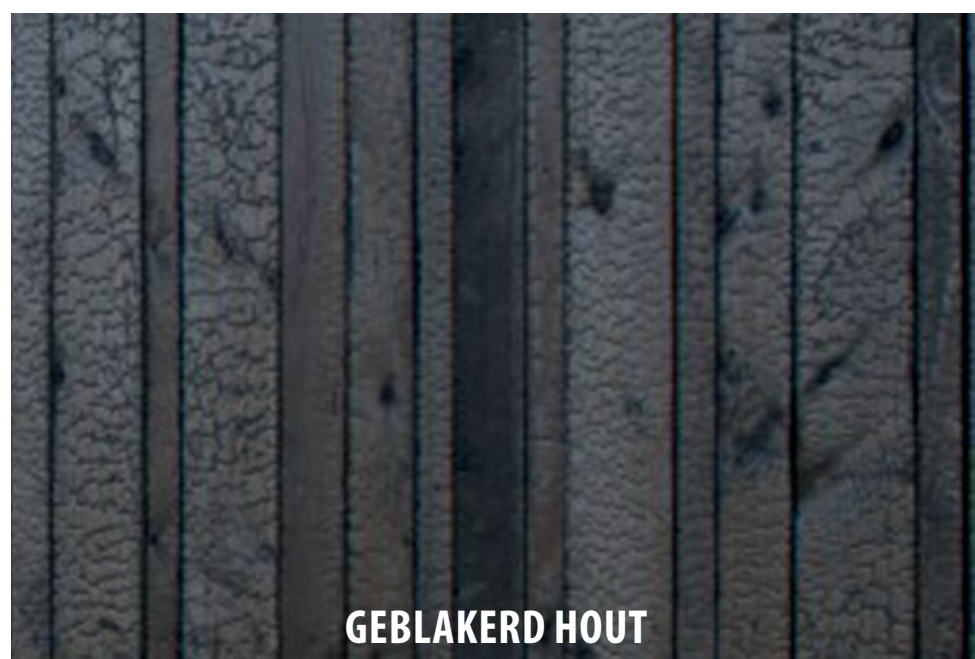
RIET



RODE PAN



BAKSTEEN



GEBLAKERD HOUT



GEVELPAN



GROENDAK

Dak gebruik

Het silhouet van de dijkwoning wordt voor een groot deel bepaald door het dak.

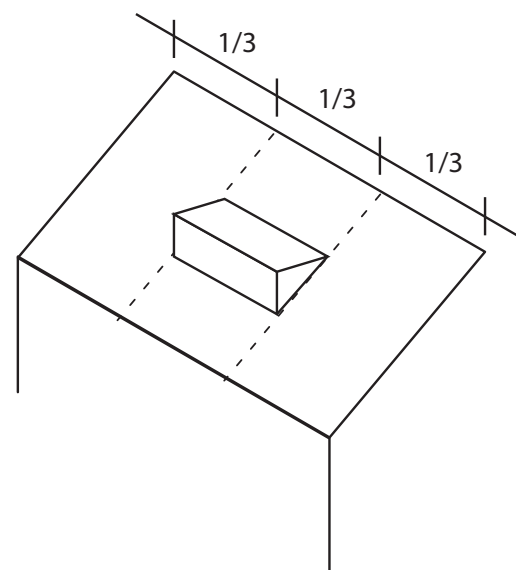
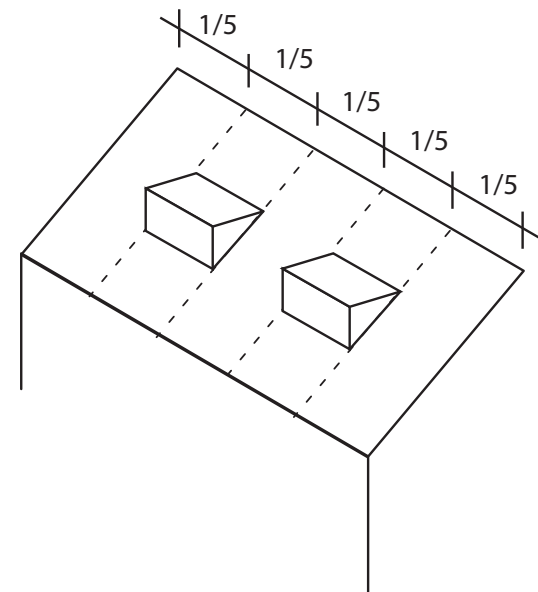
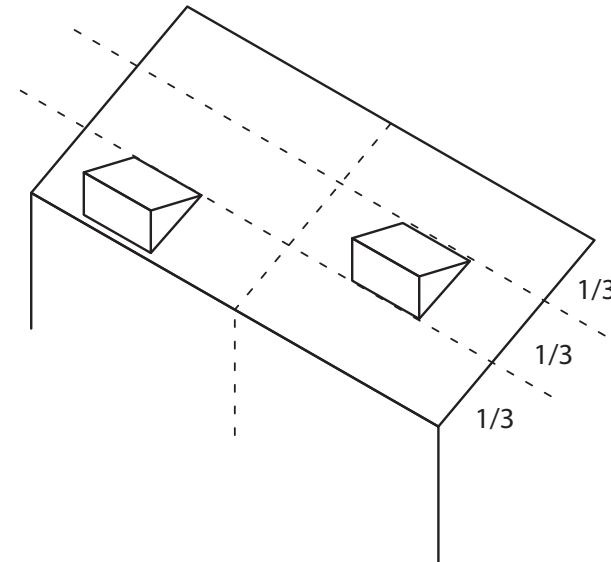
Zonnepanelen worden bij voorkeur geplaatst op grotere dakvlakken, die grenzen aan het achtererf. Uiteraard kunnen zonnepanelen ook op bijgebouwen of schuren worden toegepast.

Dakkapellen kunnen zowel aan de voor als achterzijde geplaatst worden.

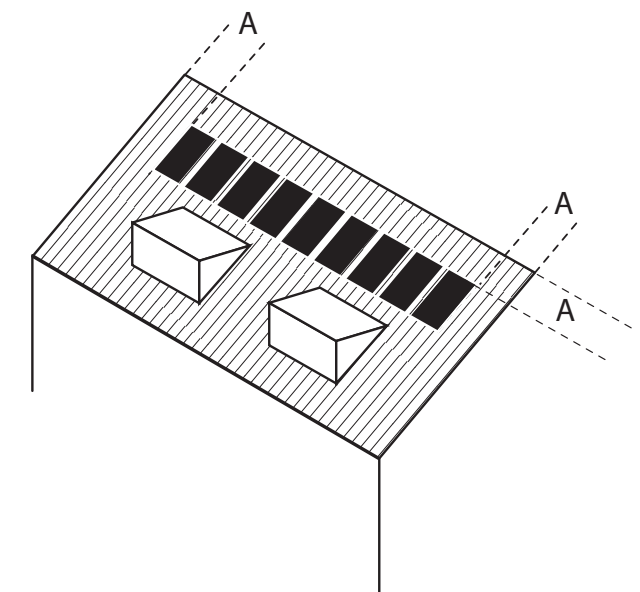
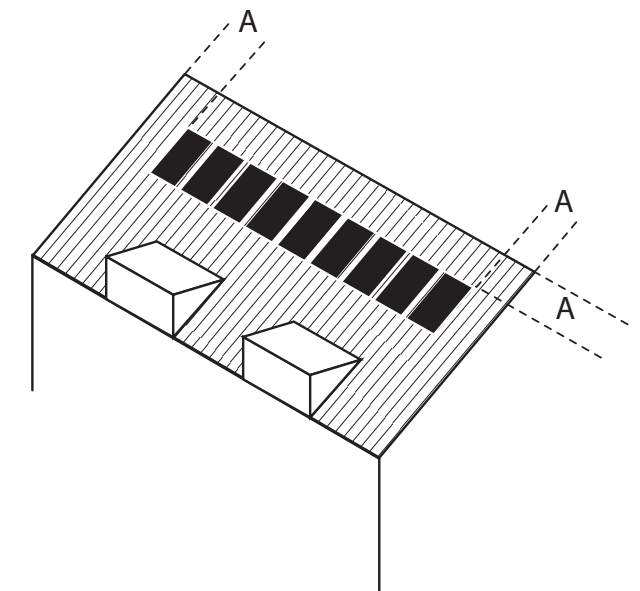
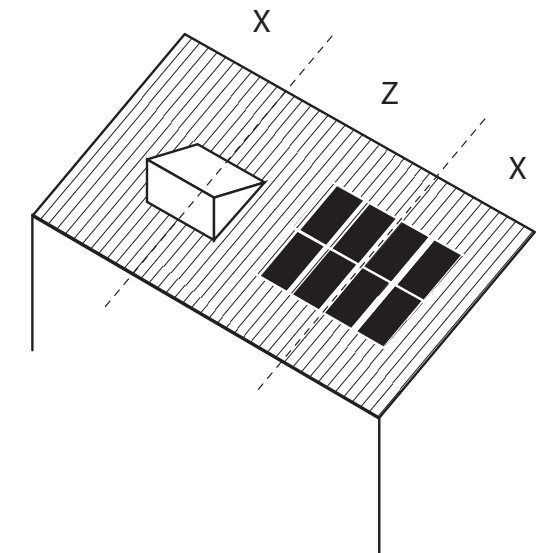
Ontwerpadvies

- Maak zonnepanelen onderdeel van het dakvlak, schenk aandacht aan de verdeling van de panelen in het dakvlak, maak hier gebruik van een gelijkmatige verdeling (X,Z).
- Verdeel de panelen binnen één rechthoekig vlak en zorg voor voldoende afstand ten opzichte van nok, goot, dakkapellen en gevels. Verdeel de panelen in gelijke maten (A).
- Plaats zonnepanelen boven de dakkapellen.
- Zorg bij dakkapellen op een gelijkmatige horizontale verdeling van 1/3 per vlak.
- Bij een enkele dakkapel verdeel in 3 verticale vlakken en zorg voor gelijkmatige verdeling van 1/3 per vlak.
- Bij twee dakkapellen dient een verticale verdeling van 1/5 aan gehouden te worden.

Dakkapellen



Zonnepanelen





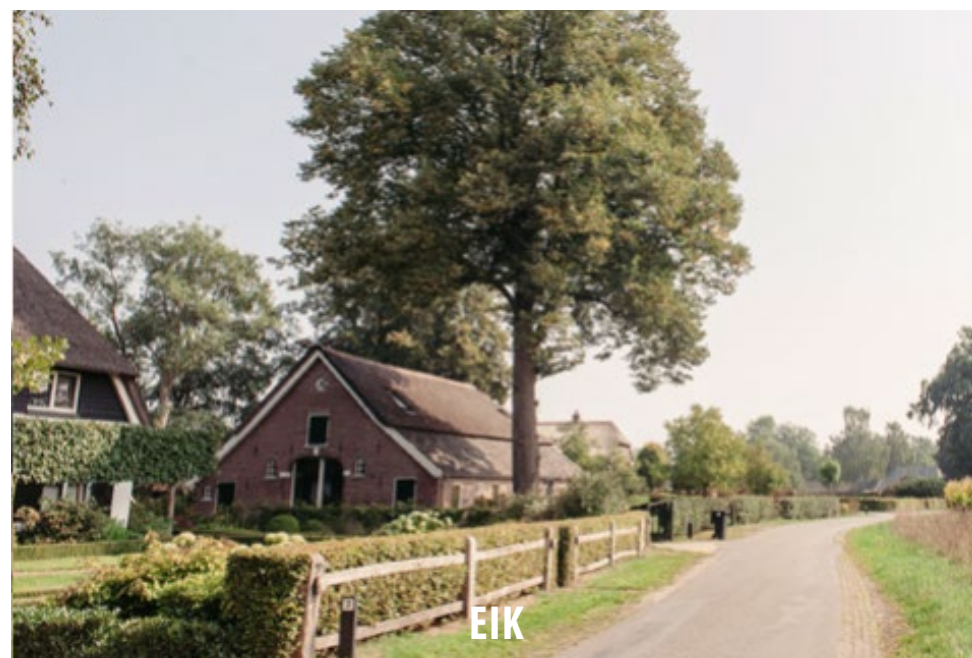
KASTANJE



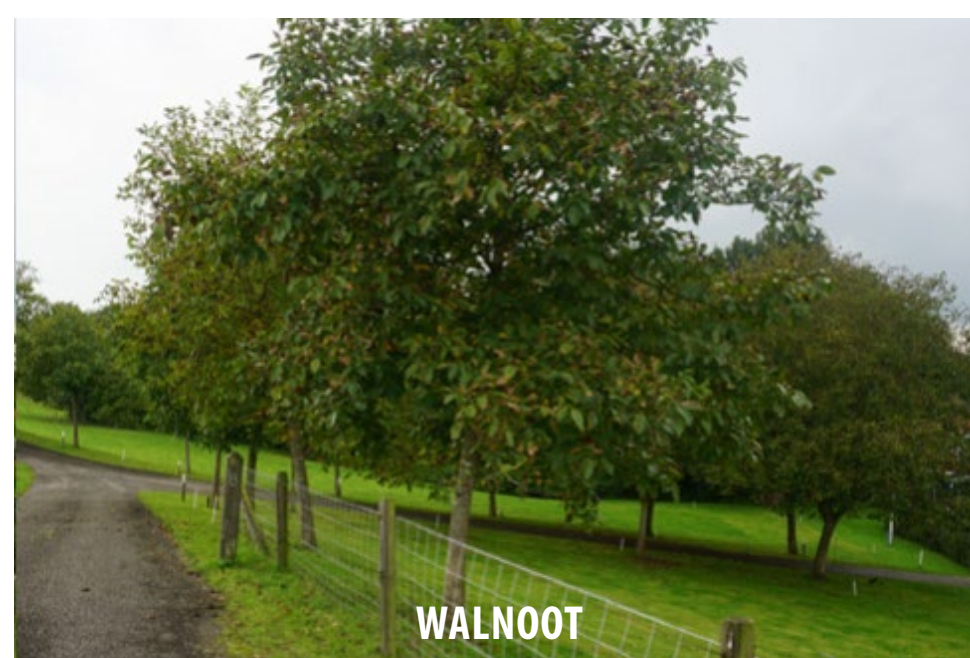
LEILINDE



VLIER



EIK



WALNOOT



HORTENSIA



KNOTWILGEN



BOOMGAARD



GEMENGDE HEERSERS

Natuur in de tuin

Bomen en struiken vervullen een belangrijke functie op het erf. Door het gebruik van groen op het erf, gaan de erven beter op in het Hoeksche Waardse landschap. Beplanting op het voorerf heeft vaak een uitgesproken bladkleur, bloeiwijze of groeiwijze. Zo worden bomen vaak als blikvanger toegepast, terwijl sierheesters en struiken als groep of onderdeel van een border worden gebruikt. De beplanting op het achtererf is vaak wat robuuster met plantsoorten die van nature thuishoren in dit landschap met kleiige bodem.

Erfafscheiding

Erfafscheidingen dienen op een natuurlijke manier opgelost te worden, door bijvoorbeeld een haag of struiken op het voorerf en een rij van bomen op het achtererf. Maak zoveel mogelijk gebruik van inheemse beplanting, om de biodiversiteit van de omgeving te vergroten, dan krijgen kleine zoogdieren, reptielen en vogels de kans om beschutting te creëren en voedsel te vinden.

Ontwerpadvies

- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 m
- Maak gebruik van de hiernaast genoemde bomen, struiken, groene erfscheidingen en fruitgewassen.

Groene erfscheidingen

Voorerf	Achtererf
Gemengde (Zeeuwse) haag	Heesterwal
Gaaspanelen voor klimplanten	Houtsingel
Gevlochten scherm voor klimplanten	Vlechthaag
Houten trellis voor klimplanten	Schapenhek
Bonte haag	



BONTE HAAG



ZEEUWSE HAAG

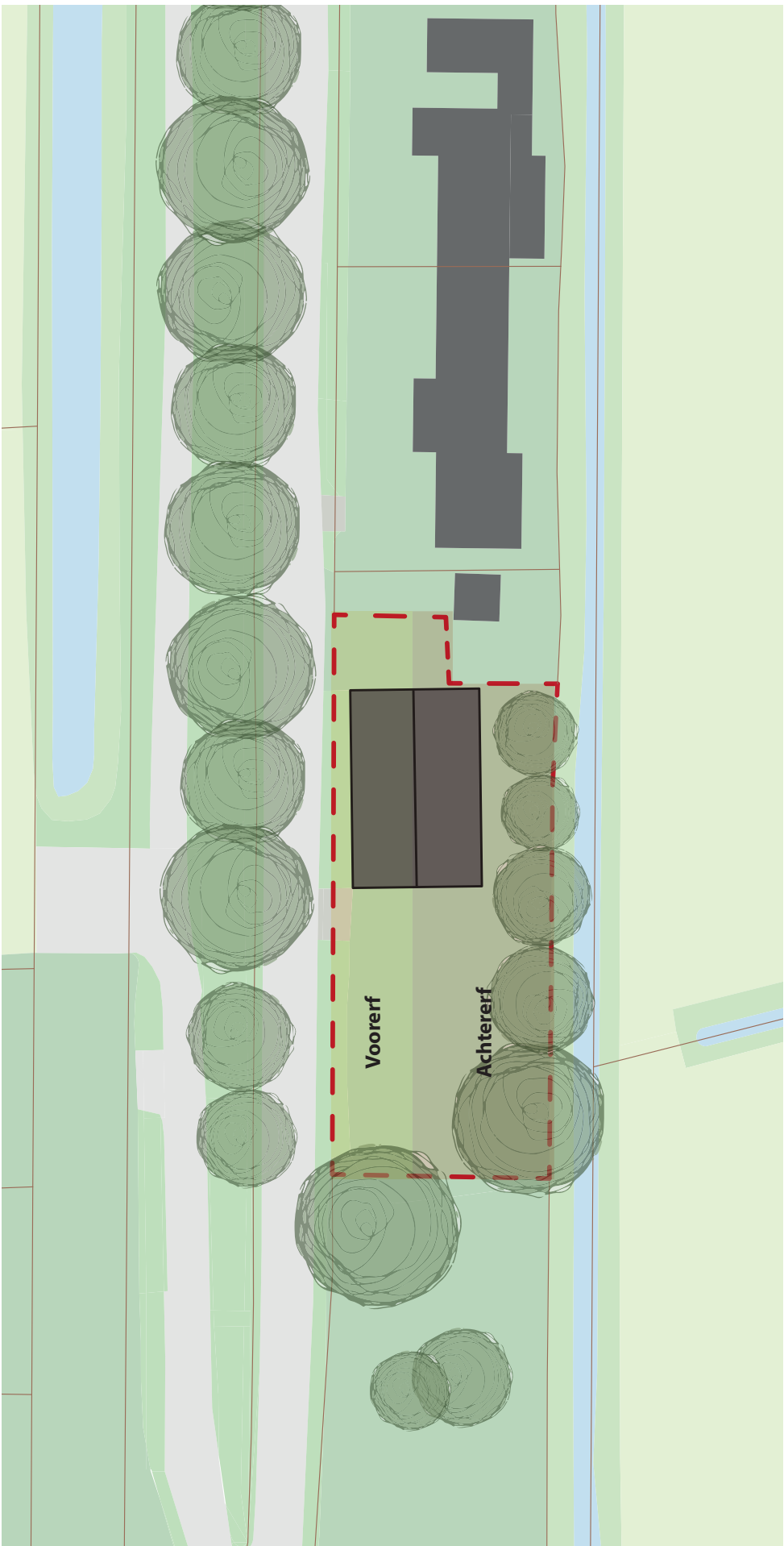


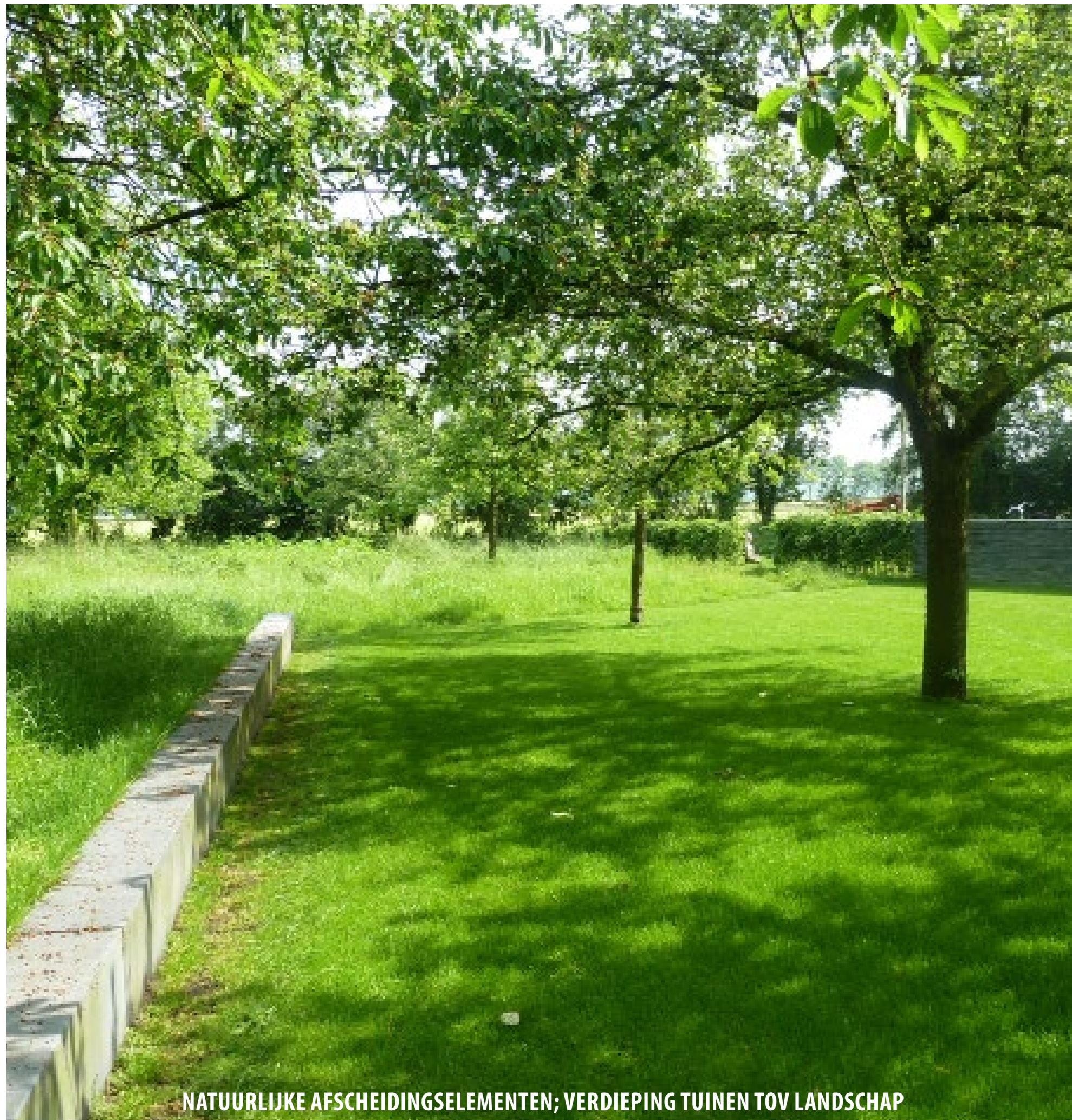
SCHAPENHEK

Bomen	
Voorerf	Achtererf
Beuk	Els
Beverboom	Es
Esdoorn	Wilg
Haagbeuk	Eik
Iep (resistente variant)	Populier
Linde	Wilde kers
Paardenkastanje	Veldesdoorn
Plataan	
Walnoot	

Struiken	
Voorerf	Achtererf
Boerenjasmijn	Gelderse roos
Bruidsbloem	Hazelaar
Hortensia	Meidoorn
Kardinaalsmuts	Sleedoorn
Kornoelje	Vlier
Schijnhazelaar	
Sering	

Fruitgewassen	
Voorerf	Achtererf
Abrikoos	Braam
Appel	Blauwe bes
Kers	Framboos
Peer	Rode bes
Perzik	Witte bes
Pruim	Zwarte bes
Walnoot	





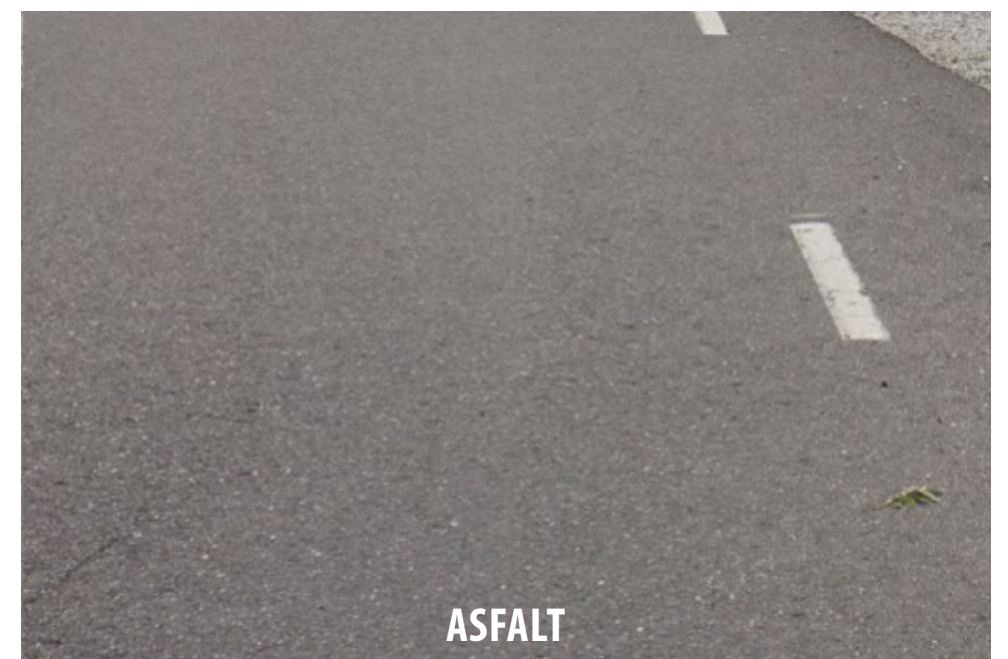
NATUURLIJKE AFSCHEIDINGSELEMENTEN; VERDIEPING TUINEN TOV LANDSCHAP



GEBAKKEN KLINKERS



GRIND



ASFALT

Verhading op het erf

De verharding op agrarische erven is van functionele aard. De materialen op het achtererf hebben vanuit historisch oogpunt vaak een sobere uitstraling en kunnen grote lasten verdragen om zware voertuigen te laten draaien, lossen en parkeren. Bij voorkeur wordt er zo min mogelijk verharding toegepast, zodat het hemelwater langzaam terug de bodem in vloeit. Het teveel aan regenwater door hevige buien kunt u op veel verschillende manieren onderbrengen op uw erf.

Ontwerpadvies

- Minimaliseer het verharde parkeer oppervlak op de gevel.
- Gebruik de hiernaast aangewezen verhardingstypen zo veel mogelijk.



Verhardingstypen	
Voorerf	Achtererf
Gebakken klinkers	Asfalt
Half-verharding	Betonplaat
Riviergrind	Betonklinker
	Granulaat

