



BEELDKWALITEITPLAN
DORPSGAARD
NIEUW-BEIJERLAND

01	inleiding
02	genius loci
03	historie
04	structuur van het landschap
05	ruimtelijke essentie van het stedenbouwkundig schetsplan
	hoofdplanopzet
	toegankelijkheid Dorpsgaard
	verkeer en parkeren
06	beeldkwaliteit Dorpsgaard
	(semi-)openbare ruimte
	overgangen
	sfeer en vormgeving Welstandcriteria
	kleur- en materiaalgebruik Welstandcriteria



01 INLEIDING



Dit beeldkwaliteitplan heeft als doel de overheden een toetsingskader te bieden voor de inrichting van de openbare ruimte, terreinen en huiskavels en voor de bebouwing en bouwwerken van het plangebied Dorpsgaard te Nieuw-Beijerland. Tegelijkertijd biedt het de toekomstige eigenaren uitgangspunten, richtlijnen en handvatten voor de inrichting van de terreinen en voor de ontwikkeling van de bebouwing en de bouwwerken. Hierbij staan landschappelijk wonen, kwaliteit en uniciteit en individualiteit voorop.

Dit beeldkwaliteitplan streeft naar het realiseren van een herkenbare identiteit van Dorpsgaard waarbinnen voldoende ruimte geboden wordt eigenaren hun persoonlijke visie op 'landschappelijk wonen' tot uitdrukking te laten komen.

Het beeldkwaliteitplan geeft richting aan de volgende onderdelen:

- oriëntatie woningen t.o.v. openbare ruimte
- architectonische uitstraling en vormgeving
- daklandschap
- kleur- en materiaalgebruik
- overgangen openbaar en privé
- algemene beeldkwaliteiteisen voor inrichting van de openbare ruimte



02 HISTORIE

Een van de kwaliteiten van de locatie is de geschiedenis. Nieuw-Beijerland werd in het verleden wel 'het dorp in de boomgaarden' genoemd, vanwege al de boomgaarden die om het dorp lagen.

Bij het analyseren van historische topografische kaarten valt op dat het plangebied tot na de Tweede Wereldoorlog slechts voor de helft uit boomgaard bestond. Dit is hieronder gevisualiseerd op de topografische kaart uit 1945. Het plangebied is voor de duidelijkheid omlijnd.

De drie streepjes symboliseren een kas. Dit betrof een druivenserre, waarvan de relictten nog aanwezig zijn in het plangebied.

Later zijn deze boomgaarden uitgebreid richting de Dorpsweg.

Ook het gebied waar nu de paardenwei is, bestond in het verleden uit boomgaard.

Er is hier kortom sprake van boomgaard met een lange en rijke geschiedenis. Deze boomgaard bepaalt al bijna een eeuw het aanzicht van de zuidrand van Nieuw-Beijerland.



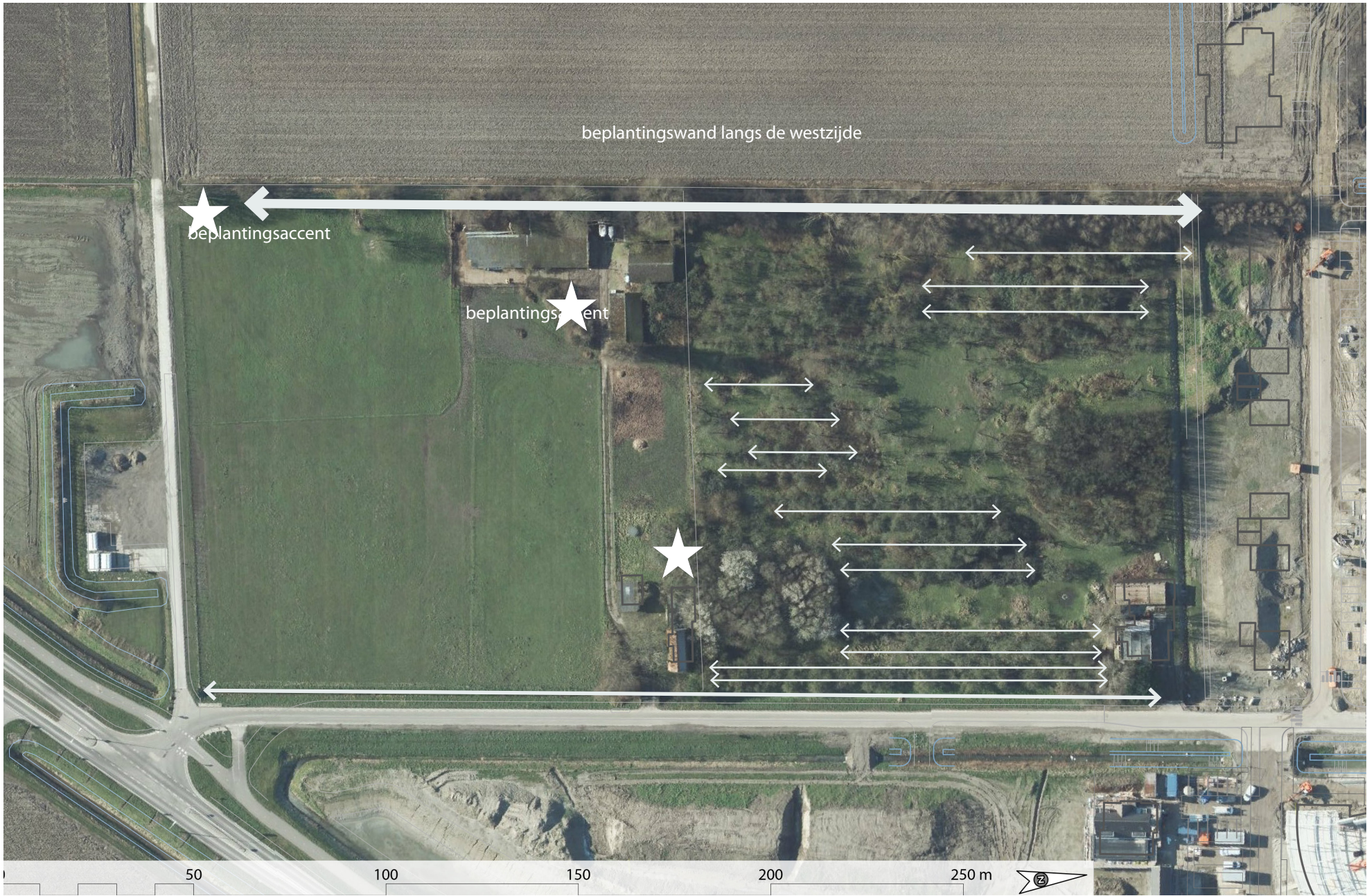
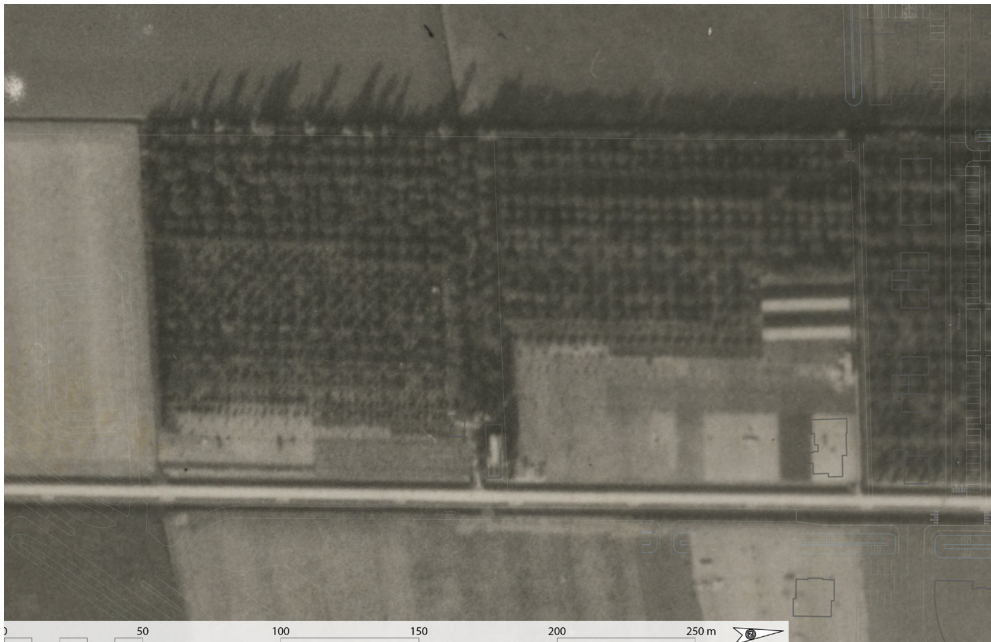
03 GENIUS LOCI

De verruigde boomgaard verkeert in vergaande aftakeling zoals op onderstaande foto's is te zien. Tegelijk heeft de boomgaard een bepaald karakter. De grillige stammen van de oude fruitbomen, de intieme sfeer, het ecologisch evenwicht dat is ontstaan door de loop der tijd vormen alle intrinsieke kwaliteiten van de locatie. Ook de naastgelegen paardenwei met de landschappelijke beplanting aan de westelijke rand heeft een landelijke en aantrekkelijke uitstraling. De boomgaard kent niet alleen intrinsieke kwaliteiten. Ook de uitstraling naar de omgeving is belangrijk. De beplantingsmassa's vormen een belangrijk decor voor de wijk Wonen aan de Kreek. De (nieuwe) bebouwing verkrijgt onder andere door de beplanting van de Dorpsgaard een landschappelijke aankleding en inpassing.



04 STRUCTUUR VAN HET LANDSCHAP

De orthogonaliteit van de kavel is karakteristiek en overeenkomstig de historische verkaveling. Deze orthonogonaliteit laat zich in de eerste plaats goed aflezen via de watergangen, die de kavel omgeven. In de tweede plaats markeren de rijen fruitbomen voor een deel de orthogonaliteit. Door de vele uitval in het hart van de boomgaard en vooral door de verruiging is deze lineariteit niet zo goed waarneembaar. Opvallend is wel, en dat is nog wel af te lezen in het huidige landschap, de noord-zuidrichting. In deze richting zijn de bomenrijen geplant. Deze lijn is ook conform de verkavelingsrichting. De forse windsingel aan de achterzijde (westzijde) van de boomgaard benadrukt de lengte van de kavel vanuit de polder gezien.





05 RUIMTELIJKE ESSENTIE VAN HET STEDENBOUWKUNDIG SCHETSPLAN

De historische verkavelingsstructuur van het landschap is de drager van de totstandkoming van het ontwerp voor de Dorpsgaard. Uitgangspunt was om deze structuur zo veel als mogelijk te behouden en waar nieuwe elementen geïntroduceert zijn, deze in lijn met het bestaande vorm te geven.

De kavels hebben bewust een L-vorm, om zo een boeiende interactie te verkrijgen tussen (semi-)openbare ruimte en private kavels. Het beoogde concept van landschappelijk wonen komt door een vervlechting van kavels en (semi-)openbare ruimte maximaal tot zijn recht.

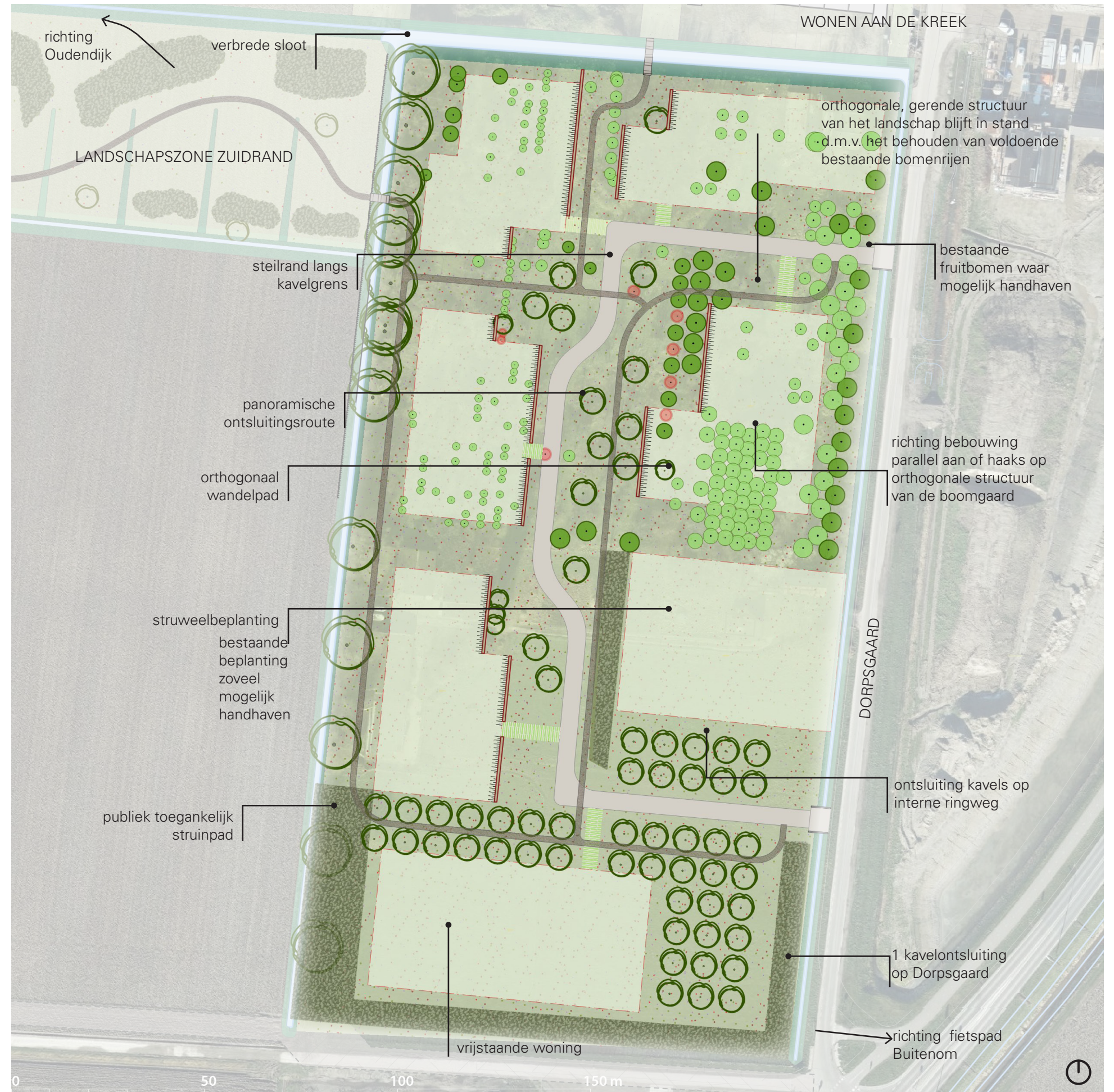
Bestaande fruitbomen worden zoveel mogelijk behouden, waarbij wel aangemerkt dient te worden dat de kwaliteit van de fruitbomen betrekkelijk gering is.

De Dorpsgaard bevat een publieke wandelroute die aansluit op de wandelroute in landschapszone Zuidrand. (semi-)openbare ruimte. Via voetgangersbruggen worden de watergangen naar respectievelijk de Dorpsweg en de landschapszone overkluisd.

Voor alle bebouwing, en eventuele kaprichtingen, geldt dat zij haaks op of parallel staan aan de reeds bestaande landschapsstructuur. Dit om maximale aansluiting te vinden tussen gebouw en omgeving.

Dorpsgaard bestaat uit 7 grote tot zeer grote kavels, verdeeld over twee kadastrale percelen. Desondanks wordt de ontwikkeling integraal opgepakt.

Binnen het landschappelijk raamwerk van opgaande beplanting, ruig gras en karaktervolle fruitbomen staat kwaliteitsbeleving centraal. De (semi-)openbare ruimte kent een informele, zorgvuldige vormgeving met een landschappelijke uitstraling. De kwaliteitsambitie komt tot uiting in groene straatprofielen, gebruik van hoogwaardige materialen, verrassende doorkijkjes en zorgvuldige detaillering. Er ontstaat een hoogwaardige woonomgeving: met het adagium van landschappelijk wonen dat is uitgewerkt tot in de finesses.



05 TOEGANKELIJKHEID DORPSGAARD



De zeven huiskavels liggen ingebed in een gezamenlijk beheerde, semi-openbare ruimte. De toegangsweg die de verschillende kavels ontsluit, behoort dus ook tot de semi-openbare ruimte.

Hoewel dit niet in de lijn der verwachting ligt is het evenwel mogelijk de (op termijn) deze ruimte (deels) afgesloten wordt.

Om permanente openstelling ten behoeve van het 'rondje Nieuw-Beijerland' te waarborgen, is er een strook openbaar gebied. Deze strook oogt qua inrichting en beheer gelijk aan het andere deel.





Woonconcept landschappelijk wonen

Groene en landschappelijke woonmilieus zijn geliefd. Uit onderzoek blijkt dat een woning in 'waterrijk, parkachtig of landelijk' milieu tot 30% meer opbrengt dan een vergelijkbare woning zonder landschappelijke omgevingskwaliteit. Maar al te vaak gaat de term 'landschappelijk wonen' over een gewenst imago en niet over de kwaliteit van het uiteindelijk gerealiseerde project. Het is de doelstelling om de landschappelijke kwaliteiten van Kreek en boomgaard te verenigen in een concept van landelijk wonen, waarbij de groene of landschappelijke (innerlijke) structuur voldoende krachtig is om de realisatie van woningen daadwerkelijk het gevoel van landschappelijk wonen meegeven. Wonen binnen dit landschappelijk raamwerk biedt woonmilieus met een behagelijke maat en schaal en met het landschap als constant aanwezige factor.

Kwaliteit

Uitgangspunt is dat de bebouwing en inrichting van de huiskavels samen met de inrichting van de openbare ruimte een grote impuls zal zijn voor de verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de oude boomgaard. In lijn hiermee zal elk kavel met architectuur bebouwd worden. De kwaliteit van het ontwerp zal moeten liggen in het vermogen om uitdrukking te geven aan het gewenste niveau van klasse, duurzaamheid en uniciteit. Dit wordt bereikt door harmonieuze verhoudingen, ook en vooral in relatie tot de beplanting van de boomgaard, rust en stilte. Hiermee wordt duidelijk de verhouding met het omliggende landschap versterkt.

Uniciteit en individualiteit

De bebouwing moet aansluiten op het landschap van de omgeving en is als het ware de bekroning van elk van de huiskavels. Het totaal moet een functioneel en visueel samenhangend geheel zijn. Tegelijkertijd is de eenheid en herkenbaarheid van de 'plek' even belangrijk als de uniciteit van ieder huiskavel. Ieder huiskavel en de bebouwing daarvan is uniek. De bebouwing brengt de persoonlijke visie van de eigenaar op 'landschappelijk wonen' tot uitdrukking. Hierdoor kunnen er geen twee identieke woningen op twee verschillende huiskavels gebouwd worden. Toch kan en mag er niet gestreefd worden naar bewuste breuken, maar wel naar verschillen binnen de eenheid. Evenwicht is het sleutelwoord. Het gaat om gebouwen die verschillend zijn, maar tegelijkertijd toch familie van elkaar; 'hetzelfde' steeds 'anders'.



Landschappelijke uitstraling

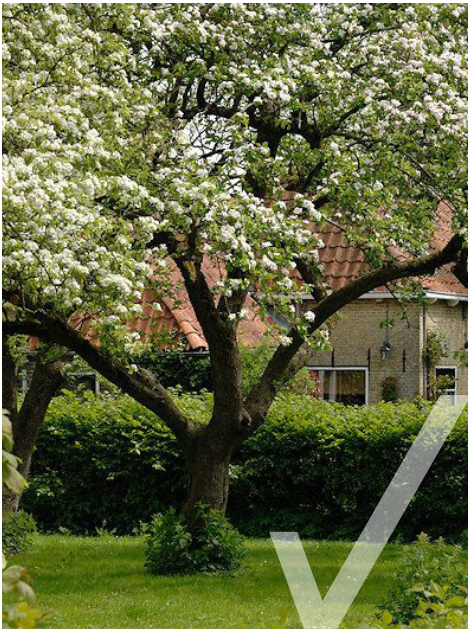
De oude boomgaard is een landschappelijk element van formaat. De ontwikkeling van kavels vindt plaats binnen de landschappelijke contour en is qua uitstraling ondergeschikt aan de landschappelijke structuur. Omdat de kavels door de bebouwing en gebruik de neiging zullen hebben op optisch te gaan prevaleren boven de landschappelijke structuur is het van belang dat de landschappelijke kwaliteiten gekoesterd worden. De opgaande bomenrij aan de achterzijde van de Dorpsgaard is beeldbepalend. In het ontwerp is voorzien in een massieve beplantingsrand aan de zuid- en westkant van het plangebied. Dit bestaat uit gemengde inheemse beplanting met opgaande bomen. Zoveel mogelijk bestaande bomen dienen hier gehandhaafd te worden. In de boomgaard ligt ruige grasvegetatie.

Fruitbomen in openbare ruimte

Als landschappelijke entiteit blijft de boomgaard gehandhaafd. Relicten van de oude fruitbomenstructuur worden zoveel mogelijk ontzien. Met name de appelbomen langs de Dorpsgaard verkeren nog in een redelijke staat. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe fruitbomen en bijvoorbeeld notenbomen en mispels. De informele setting is een kwaliteit, die in het planconcept omarmd is. De fruitbomen staan in een kruidenrijke grasvegetatie. Ook hier geldt de landschappelijkheid en informaliteit als kernwaarde.

Overgangen naar private kavels

Aandacht voor een zorgvuldige overgang van privaat naar (semi-) openbaar is van belang. Gebouwde erfafscheidingen direct langs de openbare wegen zijn niet toegestaan. Het landschappelijk karakter wordt namelijk door de schuttingen veel afbreuk gedaan. Binnen de kroonprojectie van de te handhaven bomen zijn gebouwde erfafscheidingen niet mogelijk. In het hart van het plangebied zijn de kavels middels een steilrand gescheiden van het semi-openbare gedeelte, dat is voorzien van een wandelpad. Deze steilrand kan bijvoorbeeld uit stapelstenen bestaan. De hoogte bedraagt maximaal 100 cm.



06 BEELDKWALITEIT DORPSGAARD | (SEMI-)OPENBARE RUIMTE EN OVERGANGEN



Groenvoorzieningen en verlichting

Bermen en plantvakken langs de openbare weg en overige groenvoorzieningen hebben een landschappelijke inrichting, bij voorkeur bestaande uit of geïnspireerd op kruidenrijke grasvegetaties en op de landschappelijke hoofdstructuren.

Verlichting wordt op een landschappelijke wijze uitgevoerd. Bij voorkeur worden bolderarmaturen in een gedekte kleurstelling toegepast in plaats van paaltoparmaturen of uitleg armaturen.

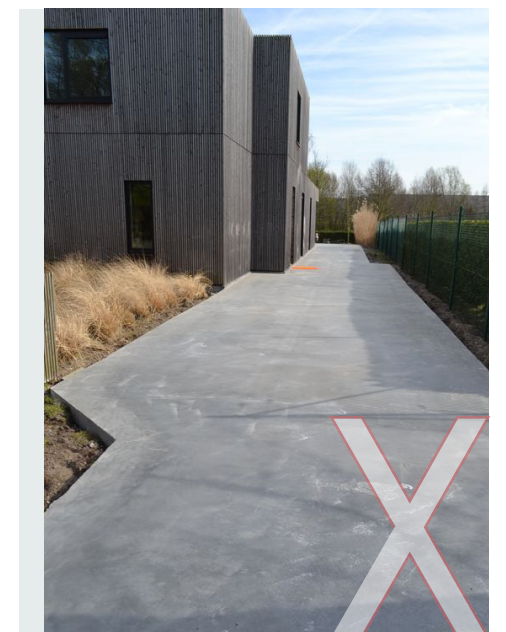
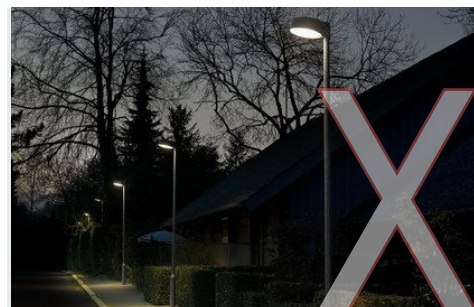
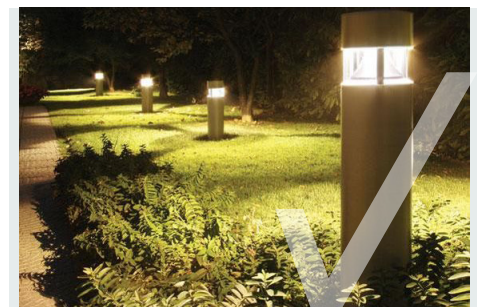
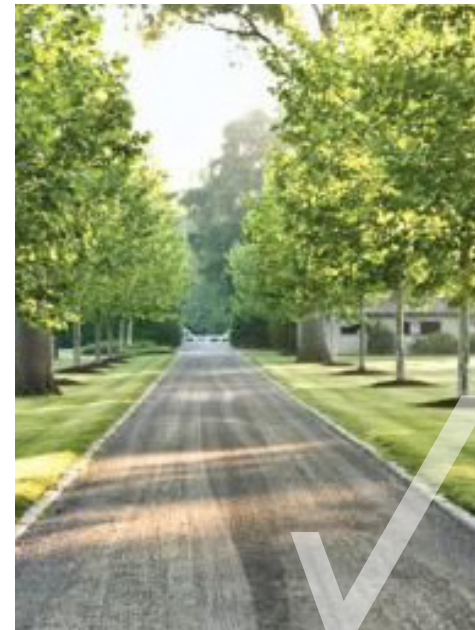
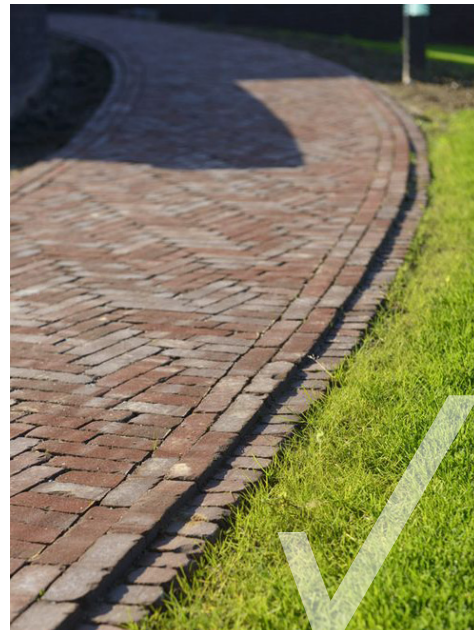
Bestrating

De bestrating op één niveau. De rijloper bestaat uit klinkers of asfalt met een toplaag van bijvoorbeeld fijn split. Om de bestrating een niet te massale indruk te geven is de rijloper betrekkelijk smal uitgevoerd. Weerszijden van de rijloper is een strook overrijdbare elementen aangebracht, zoals grasbetontegels of TTE-roosters.

Opritten, parkeerplaatsen en voorzieningen

De parkeeropgave wordt zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost. Langs de toegangsweg kan evenwel voor bezoekers geparkeerd worden.

De opritten die aansluiten op de rondweg hebben bij voorkeur een informele uitstraling.



- Landschappelijk wonen is de kernwaarde van Dorpsgaard en wordt per kavel door de individuele eigenaren tot uitdrukking gebracht
- De gebouwen zijn uniek
- In de architectuur worden evenwicht, rust, weinig opsmuk en harmonieuze verhoudingen nagestreefd
- De uitstraling en de schaal van de gebouwen staan in de juiste verhouding tot de maat van de woonkavels en van het plangebied Dorpsgaard als entiteit, zowel qua bouwhoogte als qua footprint
- Gebouwen met een imponerende, pompeuze uitstraling zijn niet toegestaan.
- De gebouwen gaan op in hun omgeving; zij reageren in vorm, massa en/of oriëntatie op het landschap
- De detaillering is verfijnd
- Architectonische elementen (vorm, massa, detail, kleur&materiaal) omschrijven zich als landschappelijk, ingetogen en verfijnd. Zowel traditionele als moderne elementen zijn denkbaar.
- Dakkapellen en andere verbijzonderingen in de hoofdmassa dienen in samenhang en balans met de hoofdmassa ontworpen te zijn
- Het gebouw kan bestaan uit één hoofdgebouw of opgebouwd zijn uit meerdere volumes. Bijgebouwen zijn in schaal, massa en dakvlakken ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- Bijgebouwen, zoals garages en bergingen, moeten altijd passen bij het hoofdgebouw, en brengen daarmee de functionele, visuele en esthetische samenhang van de bebouwing tot uitdrukking
- Voor alle bebouwing geldt dat zij alzijdig is. Daarmee wordt een optimale verbinding met de terreinen en het omliggende landschap

bewerkstelligd

- Alle bebouwing (en eventuele kaprichingen) staat haaks op of parallel aan de reeds bestaande, orthogonale landschapsstructuur, die bepaald wordt door de richting van de fruitboomrijen en de windsingels
- De inrichting van de tuin is passend bij de sfeer van de bebouwing
- De architectenkeuze wordt overgelaten aan de eigenaren

Op deze en de volgende pagina zijn een aantal referentiebeelden bijgevoegd om te tonen hoe bovenstaande punten op verschillende wijze tot uitdrukking kunnen worden gebracht.





WÉL: op grote kavels mogen grote woningen



WÉL: ingetogen en verfijnde architectonische elementen



WÉL: woning verscholen tussen het groen



WÉL: eenvoudig, rust, passend in omgeving



WÉL: zowel moderne als traditionele vormtaal is toegestaan



NIET: verschillende richtingen die niet ontleend zijn aan de kavelstructuur



NIET: imponerende gebouwen zijn niet passend in het plangebied

- De gebouwen op een kavel vormen een ensemble van materiaal, kleur en textuur. Hoofd- en bijgebouwen zijn op deze wijze in harmonie met elkaar
- Materialen worden in principe in hun 'natuurlijke verschijningsvorm' toegepast
- Materialen zijn duurzaam en hoogwaardig van kwaliteit, die mooi verouderen, en mogen geen goedkope uitstraling hebben
- Kleuren zijn ingetogen. Natuurlijke tinten en aardse kleuren sluiten aan bij het karakter van de omgeving. Grote contrasten en felle kleuren die afsteken tegen de omgeving zijn niet toegestaan

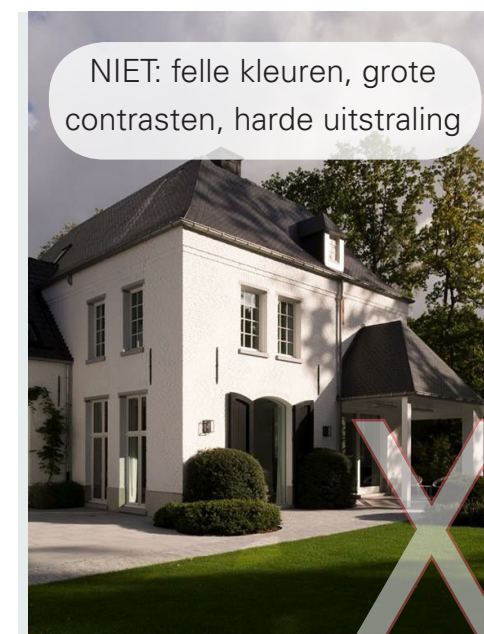
Gevels

- Gevels van hoofd- en bijgebouwen kunnen bestaan uit metselwerk, natuursteen, zink, beton, glas, staal en/of hout (geen pleisterwerk of kunststoffen)
- Metselwerk: er kunnen verschillende typen en formaten baksteen worden toegepast, in kleur ingetogen, variërend tussen rood, bruin, aarde- en zandtinten. Kleur van de voeg is hieraan complementair
- Hout: natuurlijk, vergrijsd of antraciet
- Gevelopeningen of vensterpartijen worden gemaakt van hout, natuursteen of metalen. De toepassing van kunststof en van ongeschilderd of gelakt houtwerk is niet toegestaan.

Daken

- De daken zijn voorzien van gebakken pannen (grijs- antraciet, zwart), leien, zink, riet (geen kunstriet), sedum of grint.

Op deze pagina zijn enkele referentiebeelden bijgevoegd om de beoogde sfeer van het materiaal- en kleurgebruik te tonen.





De inhoud van dit beeldkwaliteitplan is opgesteld in een samenwerking tussen **Ars Virens** en **RoosRos Architecten**.

BEELDKWALITEITPLAN **DORPSGAARD** NIEUW-BEIJERLAND