

1 maart 2024

Beeldkwaliteit Oud-Heinenoord- seweg, Heinenoord

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.

Documentnaam:

0609-Oud-Heinenoordseweg-dj-beeldkwaliteit-04

Datum:

1 maart 2024

Inleiding

Initiatiefnemer wil graag op de locatie Oud-Heinenoordseweg, tussen nummer 23c en 25, in Heinenoord twee vrijstaande woningen plaatsen. Het plangebied bevat 2 percelen (perceel nr. 862 en perceel 2069) en heeft een oppervlak van ca. 3.200 m² (1590m² + 1610 m²). In het plangebied worden 2 woningen gebouwd. Dit past niet binnen het bestemmingsplan 'Heinenoord (vastgesteld 2009-12-10)'.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingswijziging doorgevoerd te worden van 'Groen' naar 'Wonen'. Dit heeft op het naastgelegen perceel ook plaatsgevonden middels het bestemmingsplan 'Oud-Heinenoordseweg 23c, Heinenoord (vastgesteld 2020-05-26).

In dit document wordt aangegeven hoe de ontwikkeling op de kavel mogelijk is en hoe dit ruimtelijk en landschappelijk goed ingepast kan worden zodat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het beeldkwaliteitsplan is de onderbouwing dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij deze ontwikkeling. Omdat dit beeldkwaliteitsplan onderdeel uitmaakt van een bestemmingsplan worden in dit beeldkwaliteitsplan geen toetsingscriteria gegeven voor de exacte plaatsing van de gebouwen op het erf of bijvoorbeeld bouwhoogte in meters, dit wordt in het bestemmingsplan geregeld.

Planvoornemen

In de bestaande toestand is er een open veld met een houtsingel aanwezig. Op het open veld komen twee vrijstaande woningen te staan. Het is de bedoeling dat de bestaande kwaliteiten worden bewaard en de woningen worden ingepast in het landschap. De bestaande houtsingel wordt zoveel mogelijk bewaard.

Dit gebeurt onder andere door de nieuwe woningen in de rooilijn te plaatsen van aanliggende gebouwen en dezelfde bouwhoogte, landschappelijke stijl en nokrichting aan te houden.

Locatie

Op de locatie aan de Oud-Heinenoordseweg, tussen 23c en 25, willen de initiatiefnemers twee vrijstaande woningen realiseren. Om een goed advies te kunnen geven over de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing van deze woning en schuur wordt eerst de ruimtelijke kwaliteit door een analyse van de omgeving en het vigerende beleid voor deze locatie in beeld gebracht.

De kavel ligt aan een polderweg Oud-Heinenoordseweg in de Oud Heinenoordse Polder in de Hoeksche Waard. De Hoeksche Waard bestaat uit een verzameling van open zeeleipolders die door de eeuwen heen zijn drooggelegd.

De Oud Heinenoordse Polder is een oudenland/opwas-polder, die stamt uit de 15e eeuw. Uit cultuurhistorisch oogpunt zijn de oude opwas-polders, met hun typische ronde vorm en bijzondere kleinschalige verkaveling, het meest waardevol van de poldertypes.

De Oud-Heinenoordse Polder wordt doorkruist door de N217 en de A29. Het plangebied ligt ten noorden hiervan, tussen de provinciale weg en de dorpskern.



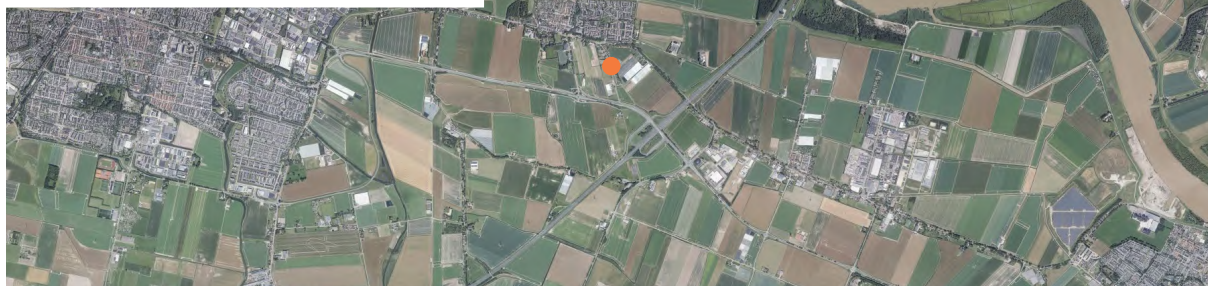
Historische kaart uit 1900 (bron:topotijdreis.nl)



Het plangebied in de polders van de Hoeksche Waard (bron: gebiedsprofiel Hoeksche Waard, provincie Zuid-Holland)

Oudeland/opwas-polder	Oudeland/opwas-polderdijk
Noordelijke en oostelijke aanwas-polder	Gevarieerde dijk
Zuidelijke aanwas-polder	Monumentale dijk
Jonge aanwas-polder	Transparante dijk
	Buitendijk

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



De locatie (oranje omlijnd) gezien vanaf
een luchtfoto (bron: bewerkt beeld van
Streetsmart)



Zicht op de locatie vanaf Oud-
Heinenoordseweg (bron: Streetsmart)



Zicht op de locatie vanuit het noorden
(bron: Streetsmart)



Aanzicht direct naastgelegen erf aan
Oud-Heinenoordseweg 23c (bron:
Streetsmart)



Zicht op de locatie vanuit zuiden (bron:
Streetsmart)



Verschillende woningen langs de Oud-Heinenoordseweg (bron: Streetsmart)



Beleid

Voor de locatie zijn diverse lokale en provinciale beleidsstukken van toepassing die aanleiding en richtlijnen geven voor een goede ruimtelijke inpassing. Onderstaande volgende relevante beleidsstukken.

Omgevingsvisie Hoeksche Waard

Voor de Hoeksche Waard is een omgevingsvisie opgesteld. In deze visie worden initiatiefnemers uitgenodigd bij te dragen aan de Hoeksche Waard: aan de Hoeksche Werken en de aan Hoeksche Waarden en om samen te blijven werken aan een aantrekkelijke Hoeksche Waard.

Hoeksche Waarden

De Hoeksche Waarden zijn de belangrijkste waarden in de Hoeksche Waard. De locatie ligt in het gebied 'De Oudste Landen'. Belangrijk in de Oudste Landen:

- Historische polders binnen het rationele agrarische landschap
- Waterrijk open landschap
- Fijnmazige structuur van dijken, kreken en sloten
- Grote rijkdom in flora en fauna
- Stille gebied
- Zeer open vergezichten

De te ontwikkelen waarden zijn:

- Versterken en in stand houden van het patroon van groene dijken en kreken.
- Versterken van het recreatieve netwerk, gekoppeld aan de groenblauwe structuur van kreken en dijken.
- Versterken van het duurzame en innovatieve karakter van de landbouw.
- Versterken van de herkenbaarheid van cultuurhistorisch landschap en haar iconen.
- Versterken van het contrast tussen grote open ruimten en groene randen en groene gebieden binnen de open ruimtes. Hierbij rekening houden met de lange zichtlijnen 'van dijk tot dijk'.
- Agrarische bedrijven blijven of worden groene parels in het landschap. Daarbij is er aandacht voor biodiversiteit.

- Versterken van de landschappelijke en natuurlijke inpassing van de bedrijfsbebouwing. Het bouwvlak moet hierin niet bepalend zijn, maar juist de kwalitatieve versterking. Akkerranden benutten voor versterking van de biodiversiteit.
- We stimuleren het circulair ondernemen in de landbouw (kringlooplandbouw).
- Het creëren van openheid door het saneren van verspreid liggend glas.

Hoekse Werken

Hoekse Werken zijn de opgaven waaraan gewerkt moet worden om de Hoeksche Waard vitaal en leefbaar te houden. Vijf maatschappelijke opgaven vragen specifiek aandacht de komende jaren:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig
- Vitaal economisch klimaat
- Bereikbaar, nabij en toegankelijk
- Duurzame, innovatieve landbouw
- Vitale dorpen en actieve samenleving

Conclusie

De ontwikkeling van twee vrijstaande woningen op deze locatie is niet in strijd met de omgevingsvisie Hoeksche Waard. Van belang is dat het de ontwikkeling goed landschappelijk wordt ingepast. Op deze manier kan de ontwikkeling een bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van het landschap en de open vergezichten

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 Oud-Heinenoordseweg is het gebiedsprofiel van de Hoeksche Waard van toepassing.

Karakteristieken

Het plangebied ligt aan de Oud-Heinenoordseweg in de Heinenoord in een oudenland/opwaspolder. De karakteristieken die daarbij horen volgens het gebiedsprofiel zijn 'Polderweg', 'Rand verweven met landschap' en polderlint.

Oudeland/opwaspolder

Karakteristiek

Aan de westzijde van het eiland liggen drie oude opwaspolders: Oud-Heinenoord, Oude-Korendijk en Oud-Piershil. Vanuit deze oude polders is middels een reeks aanwassen het eiland steeds verder uitgebreid. De opwaspolders hebben een min of meer ronde vorm met grillige dijken. Ze hebben een zeer open karakter en zijn grotendeels in gebruik als akkerland. Elke polder heeft een tegen de dijk aan en bij een kreek gelegen kern. Overige bebouwing ligt tegen de dijken aan en spaarzaam in de polder zelf. Beplanting komt in de polders nauwelijks voor.

Polderweg

Karakteristiek

Polderwegen zijn lokale wegen door de polder. Door het verschil in hoogte (in de polder of op de dijk) wordt het landschap anders beleefd. Vanaf de polderweg wordt het zicht ingekaderd door de dijken rondom. De lokale wegen zijn een vanzelfsprekend onderdeel van het landschap en kennen een minimale inrichting. Zij worden niet alleen gebruikt door autoverkeer, maar ook door landbouw- en (recreatief) langzaam verkeer. De wegen vormen samen een fijnmazig netwerk op het eiland.

Landschappelijk gezien staat bij een aansluiting van een dijkweg op een polderweg de continuïteit van de dijk voorop.

Rand verweven met landschap

Karakteristiek

Dorpsranden aan het open polderlandschap hebben een directe (zicht)relatie met het landschap. Dit zijn de plekken waar men vanuit de voordeur als het ware zo de polder instapt. De randen kunnen op verschillende manieren worden vormgegeven, maar het onderscheid tussen de beslotenheid van het dorp en de openheid van het landschap is altijd maximaal. De overgang van dorp naar landschap ligt niet vast. Door ontwikkelingen kan de dorpsrand opschuiven. Een belangrijk kenmerk van de dorpsranden is de informele en dorpse uitstraling. Dit betekent dat de inrichting en de oriëntatie van de bebouwing continu varieert. Op een aantal plaatsen zijn de dorpsranden echter hard, schreeuwend en daarmee doen ze afbreuk aan het polderlandschap en het dorpsilhouet.

Polderlint

Karakteristiek

Een polderlint ligt middenin de polder, op hetzelfde niveau als het landschap. Deze linten zijn vaak aan beide kanten bebouwd hebben een smal profiel. De Oud-Heinenoordseweg is een voorbeeld van zo'n polderlint. Van oorsprong heeft een polderlint een sterke relatie met het landschap, maar in de Hoeksche Waard zijn de meeste polderlinten ondertussen ingesloten door dorpsbebouwing. De weg is van oorsprong een toegangsweg tot het dorp en loopt daarom door tot in het centrum.

Van gebiedsprofiel naar bouwstenen voor de locatie

Voor de verschillende karakteristieken worden in het gebiedsprofiel ambities gegeven. Op de volgende pagina's zijn per karakteristiek de ambities gegeven en vertaald naar bouwstenen voor de locatie.



Ambities uit het gebiedsprofiel Hoeksche Waard

Bouwstenen voor de ontwikkeling van de locatie



Oudeland/opwaspolder

Ambities

Voor de 'oudeland/opwaspolder' zijn de volgende ambities in het gebiedsprofiel geformuleerd:

- Behoud en versterking van de openheid van de polders. Voorkom versnippering van de ruimte door bebouwing en beplanting te koppelen aan de dijk en de erven of in te zetten voor de afronding van de compacte dorpskernen.
- Behoud van de herkenbaarheid en leesbaarheid van het polderpatroon. De polder wordt als eenheid beschouwd en ontwikkelingen worden vanuit de polder als geheel gezien.
- Ruimte voor ontwikkeling van de landbouw (schaal vergroting en/of specialisatie) als belangrijke draager van het open polderlandschap.
- Behoud en versterken van de onderscheidende kenmerken van het Oudeland van Strijen (gebruik als grasland, deels onverharde wegen, natuur- en stiltegebied). De kartbaan is een gebiedsvreemd element; uitbreiding is ongewenst.

Bouwstenen

- Doorzichten behouden
- Bebouwing en beplanting koppelen
- Bebouwing aan de rand en als afronding van het dorp.
- Bebouwing rond een gezamenlijk erf/oprit



Bouwstenen voor de ontwikkeling van de locatie



Polderweg

Ambities

Voor de 'polderweg' zijn de volgende ambities in het gebiedsprofiel geformuleerd:

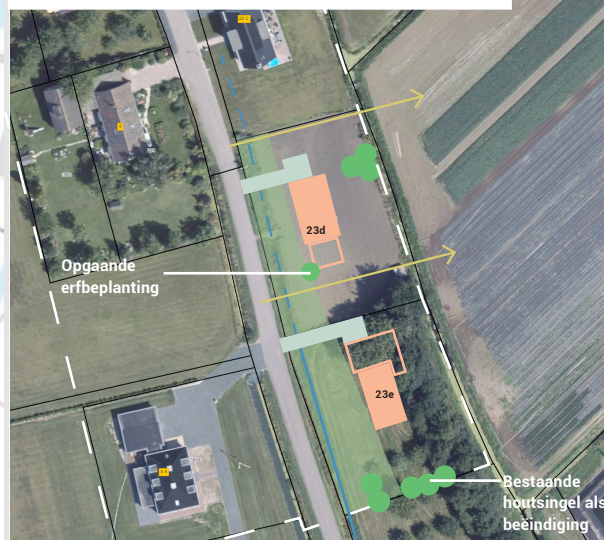
- De polderwegen hebben een lineair verloop en passen zoveel mogelijk binnen het orthogonale karakter van de polder.
- De polderwegen zijn onbeplant, waardoor de openheid van de polder beleefbaar is.

Bouwstenen

- Lineaire karakter van de polderweg versterken door bebouwing evenwijdig aan de weg, in dwars of langsrichting;
- Opgaande beplanting niet tot de polderweg laten lopen, de weg vrijhouden van opgaande beplanting.



Bouwstenen voor de ontwikkeling van de locatie



Rand verweven met landschap

Ambities

Voor de 'Rand verweven met het landschap' zijn de volgende ambities in het gebiedsprofiel geformuleerd:

- Dorpen blijven herkenbaar.
- Er wordt ingezet op het contact tussen kleinschalige compacte dorpen en het weidse polderlandschap. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan een heldere landschappelijke afronding van het dorp.
- De dorpen hebben een groene rand naar het open polderlandschap. Dit kan zowel door private tuinen, als door openbaar groen of een beplante dorpsstraat. Deze afwisseling is belangrijk en draagt bij aan het informele en dorpse karakter.
- Landschappelijk waardevolle structuren, zoals dijken en kreken, worden ingepast in de dorpsrand en vormen belangrijke stad-landverbindingen.
- De toegankelijkheid en beleefbaarheid van de dorpsrand verbeteren door fysieke en visuele relaties te handhaven dan wel te versterken.

Bouwstenen

- Tuinen zorgen voor een groene rand naar het open polderlandschap en een heldere landschappelijke afronding van het dorp.
- Bloemrijke akkerranden en erfbeplanting langs de weg voor de aantrekkelijkheid van het landelijk gebied



Bouwstenen voor de ontwikkeling van de locatie



Polderlint

Ambities

Voor het 'Polderlint' zijn de volgende ambities in het gebiedsprofiel geformuleerd:

- Er is beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen als rekening wordt gehouden met de karakteristieken van het lint. Dit betekent dat de huidige korrelgrootte, het profiel, de variatie in bebouwing en de transparantie van het lint met zicht over de weidse polder richtinggevend zijn.
- Bij (nieuwe) ontwikkelingen wordt de relatie met het omliggende landschap opgezocht. Routes en zichtrelaties blijven behouden of worden gerealiseerd.

Bouwstenen

- Korrelgrootte van omliggende woningen
- Aandacht voor beeldkwaliteit van de bebouwing vanwege de zichtbaarheid vanaf de weg;
- Doorzichten en zichtrelaties behouden;
- In het polderlint variatie in vormgeving en/of kaprichting.

Welstandsnota

De welstandsnota Binnenmaas geeft het welstandsbeleid voor de locatie aan. De locatie ligt in het polderlandschap. Hier geldt een bijzonder welstandsniveau omdat het bijzondere en waardevolle kenmerken en eigenschappen bezit.

Het bebouwingsbeeld in het landelijk gebied bestaat voornamelijk uit historische en moderne agrarische gebouwen. Er zijn akkerbouw-, fruitteelt- en enkele glastuinbouwbedrijven gevestigd. Vooral bij de oudere boerderijen komen monumentaal beplante erven voor. Deze erven hebben dan ook een belangrijke ecologische functie voor planten en dieren.

Karakteristiek voor de bebouwing in het landelijk gebied van de Hoeksche Waard zijn de boerderijen die behoren tot de Vlaamse Schuurgroep. Het type in de Hoeksche Waard bestaat uit een woonhuis met vast erachter een hogere schuur. Beide delen bestaan uit baksteen met pannen of rieten dak. De richting van beide daken is

loodrecht op de weg. De voorgevel van de woningen is het meest karakteristiek. Deze heeft vaak ingezwenkte hoeken en een rechte kroonlijst. De deuren van de schuur bevinden zich in de korte gevel.

Naast deze boerderijen bevinden zich in het buitengebied ook burgerwoningen en bedrijfsgebouwen. De burgerwoningen liggen op een grote kavel en soms geclusterd in kleine eenheden. Deze woningen bestaan grotendeels uit één bouwlaag met kap en zijn in metselwerk. Ook bij deze bebouwing is erfbeplanting belangrijk. Bedrijfsbebouwing komt verspreid in het open polderlandschap voor. Vaak zijn dit schuren behorende bij een landbouwbedrijf. Oudere schuren zijn opgetrokken uit hout- of metselwerk, terwijl recentere bebouwing vaak bestaat uit damwandprofiel, vaak in een groene kleur met een oranje of antraciet dak.

Het beleid voor het polderlandschap is erop gericht de bestaande kwaliteit van het karakteristieke open landschap met daarin verspreid liggende bebouwing bestaande uit boerderijen, burgerwoningen en bedrijfsgebouwen te behouden.

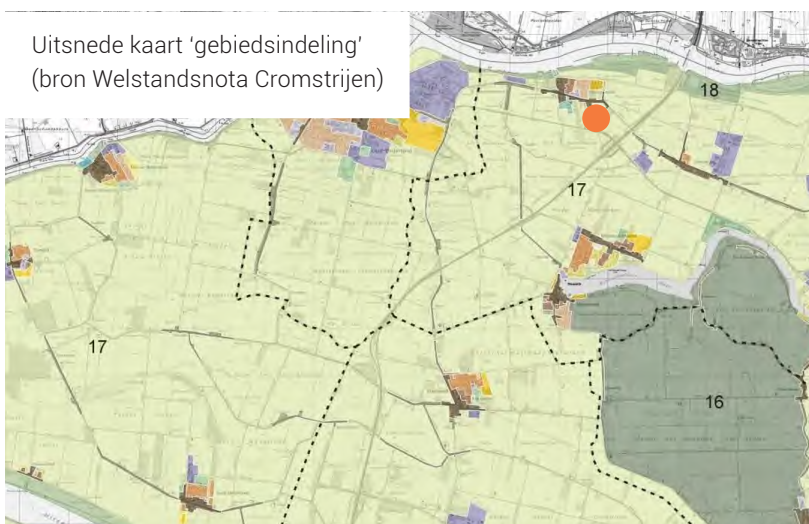
Uitsnede kaart 'Welstandsniveau'
(bron Welstandsnota Binnenmaas)



Welstandsniveau Hoekse Waard

- Zeer waardevol gebied
- Bijzonder gebied
- Reguliere gebied
- Welstandsvrij
- Plangebied

Uitsnede kaart 'gebiedsindeling'
(bron Welstandsnota Cromstrijen)



Gebiedsindeling Hoekse Waard

- 17 Polderlandschap
- Plangebied

Belangrijk hierbij is dat nieuwbouw in het polderland- schap beperkt dient te blijven en er een goede land- schappelijke inpassing plaatsvindt die de huidige open verschijningsvorm niet negatief beïnvloedt.

Aandachtspunt is de overgang van de percelen naar het open landschap. Dit geldt niet alleen voor de erfafschei- ding maar ook voor aan- en uitbouwen die zichtbaar zijn vanuit het open landschap.

Extra aandacht gaat uit naar de oude karakteristieke boerderijen.

Welstandsniveau

Vanwege de landschappelijke kwaliteiten van het pol- derlandschap behoort dit tot de bijzondere welstands- gebieden.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- Cultuurhistorische en landschappelijke herken- baarheden
- Ontsluiting en oriëntatie van het gebouw
- Positionering in relatie met omliggende landschap
- Ensemble van bebouwing en erf
- Beslotenheid/openheid
- Zichtlijnen
- Zichtbaarheid van het bouwwerk vanaf de hoofd- structuren
- Bouwstijl/architectuur

De welstandscriteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. Bij nieuwbouw in het polderlandschap is landschappelijke inpassing erg belangrijk. In verband met de openheid van het landschap is bijzondere aandacht vereist voor de positionering van bijgebouwen en voor het behouden van de cultuurhistorische waarde die vooral gevormd wordt door monumentale boerderijen met beplante erven.

Welstandscriteria

Plaatsing (bestemmingsplan is bepalend)

- Behoud van het vrijstaande verkavelingstype, waarbij verspringingen plaatsvinden t.o.v. de rooi- lijn.
- Plaatsing van het hoofdgebouw midden op de kavel.
- Behouden van de grote onderlinge afstand tussen de bebouwing.
- Respecteren van de wisselende bouwrichting, zo- wel dwars als loodrecht op de weg.
- Uitsluiten van verlichting rondom paardenbakken.

Massa en vorm (bestemmingsplan is bepalend)

- Respecteren van de individuele vormgeving van de verschillende hoofdgebouwen in het polderland- schap.
- Aansluiten bij de maat en schaal van de omgeving, waarbij hoofdzakelijk gebruik gemaakt wordt van één bouwlaag met kap.
- Behoud van toepassing van het zadeldak in wisse- lende richting.
- Behouden van het brede profiel van de ruimte door positionering van de woningen midden op de kavel.
- Bijgebouwen en aanbouwen vormgeven passend bij de schaal en maatvoering van de hoofdmassa.
- Uitsluiten van boogconstructies.

Gevelkarakteristiek

- Behoud van de eenvoudige en/of historische ge- veltypering.
- Bijzondere aandacht voor de gevels van monu- mentale boerderijen in het buitengebied.
- Behoud van oriëntatie van de voorgevel gericht op de weg.
- De bouwstijl dient te passen binnen het landelijke karakter van de omgeving.
- Respecteren van de eenvoudige gevelindeling en evenwichtige gevelgeleding.

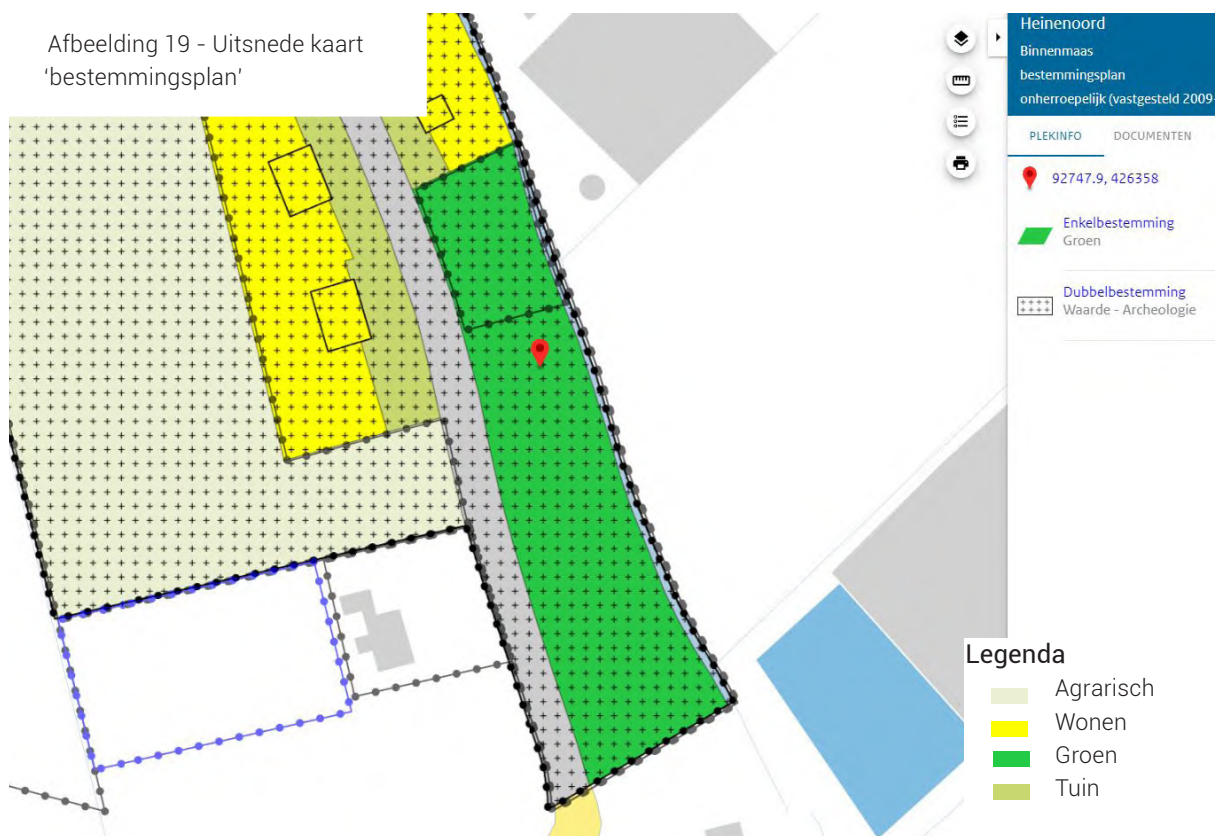
Detailering, kleur en materiaal

- Bestaande (historische) detaileringen respecteren.
- Voorkomen van felle kleuren die contrasteren met de landelijke omgeving.
- Toepassing van metselwerk in diverse aardetinten of pleisterwerk waar dit past binnen de omgeving.
- Hekwerken rondom paardenbakken uitvoeren in hout met landelijke uitstraling.
- Gedekt kleurgebruik bij hekwerken rondom paar- denbakken.

Overige

- Voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwe- zen naar de welstandscriteria voor reclame-uitin- gen onder specifieke typen bouwwerken.
- Voor toetsing van aanvragen voor een omgevings- vergunning die vallen onder zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscri- teria voor veel voorkomende kleine bouwwerken.

Afbeelding 19 - Uitsnede kaart
'bestemmingsplan'

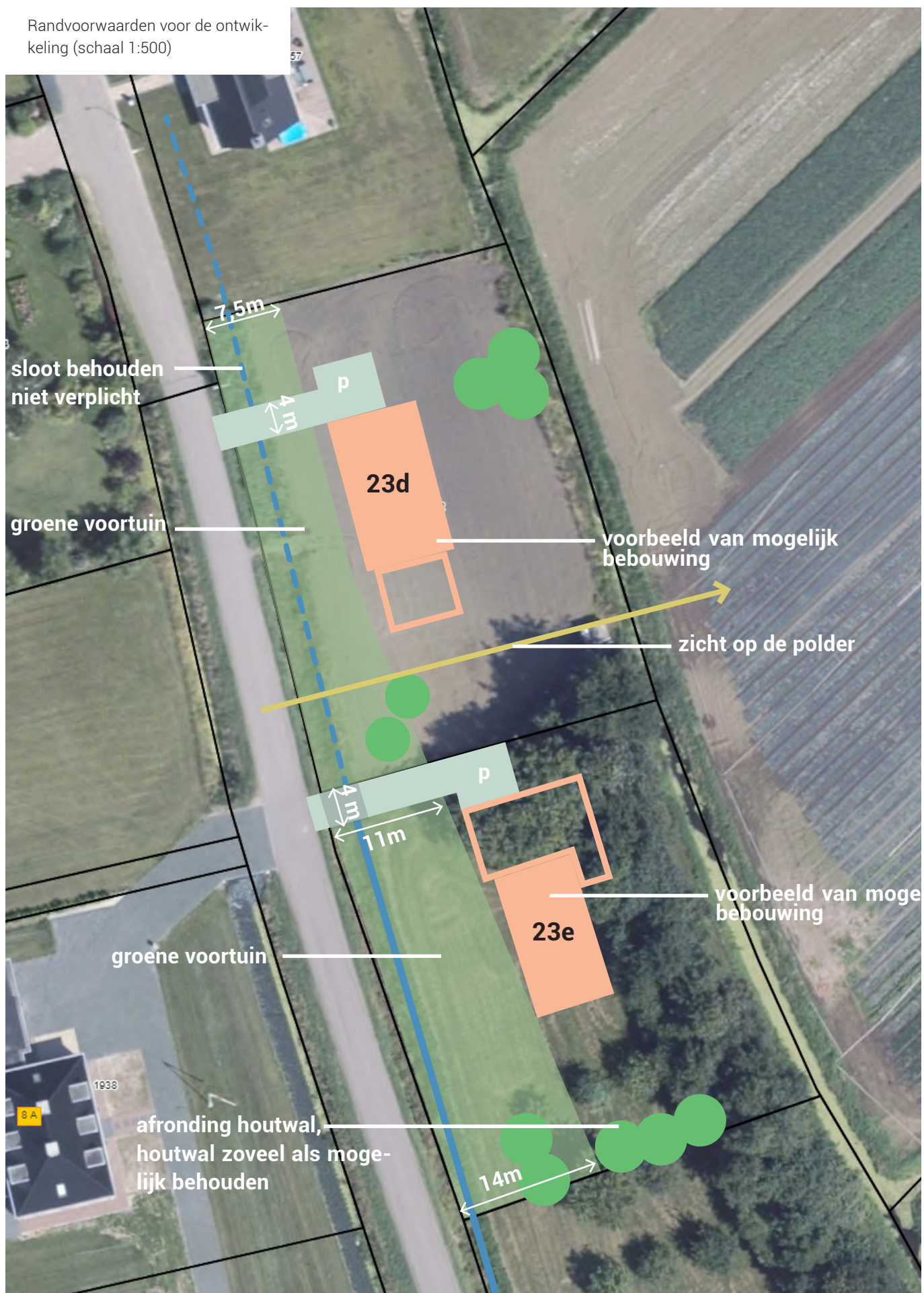


Bestemmingsplan

Hierboven is het vigerende bestemmingsplan 'Heinenoord' (vastgesteld 2009-12-10) weergegeven. In de huidige situatie heeft het plangebied de enkelbestemming 'Groen'. Binnen die functie is het aangewezen grondgebied bestemd voor groenvoorzieningen, paden, inritten en bijbehorende gebouwen. Het initiatief is niet mogelijk binnen het bestaande bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling moet, net als voor de Oud-Heinenoordseweg 23c, een bestemmingswijziging plaatsvinden middels een nieuw bestemmingsplan.

De huidige situatie is vergelijkbaar met de situatie op nummer 23c vóór de bestemmingswijziging, namelijk een onbebouwd perceel bestaande uit grasland. Ondanks de groenbestemming heeft het plangebied geen belangrijke groene waarde. De 'groene' kwaliteit van het grasland vormt geen belemmering voor de bouw van woningen.

Daarnaast is een archeologische dubbelbestemming op het perceel van toepassing. Voor de grond waar de woning wordt gebouwd geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.



Uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden op basis van de analyse van de locatie en het beleid uitgangspunten beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling gegeven. Deze uitgangspunten komen voort uit het gebiedsprofiel, welstandsnota en omgevingsvisie.

Plaatsing

Volgens de welstandsnota behoort de Oud-Heinenoordseweg tot de oude structuur van Heinenoord met kenmerkende vrijstaande woningen in de rooilijn. Op een enkele plaats komt een twee-onder-één-kap woning voor. De bestaande rooilijn langs het lint wordt in het plan aangehouden bij de kavel 23d. Bij kavel 23e ligt de rooilijn verder van de weg, hierdoor opent het zicht naar het buitengebied.

Bij kavel 23d dient langs de woning en langs eventuele bijgebouwen ruimte open te blijven voor doorzichten naar de polder. Bij kavel 23e zijn er vanwege de aanwezige beplanting geen doorzichten te behouden.

Nokrichting

De woningen aan de polderweg volgen de nokrichting zowel haaks als parallel aan de polderweg. De welstandsnota benoemt dat de wisselende bouwrichting gerespecteerd moet worden waaruit volgt dat zowel haaks als parallel aan de polderweg passend is.

Bouwvolume, massa en vorm

De nieuwe ontwikkeling moet passen bij de maat en schaal van de omgeving, doorgaans wordt er gebruik gemaakt van één bouwlaag met kap. Daarbij hoort een individuele vormgeving en een zadelpak. Dit kan als eenvoudig schuurvolume of samengesteld volume met een duidelijke hiërarchie in landelijke stijl. Daarnaast moeten de bijgebouwen en aanbouwen passend zijn bij de schaal en maatvoering van de hoofdmassa. Een individuele vormgeving is belangrijk.

Zicht op de polder

In de nieuwe situatie wordt de erfbeplanting op afstand gehouden van de polderweg passend bij het contrast tussen beplante dijkwegen en open polderwegen. Beplanting en bebouwing worden bij kavel 23d zo geplaatst zodat er een ruim deel van de kavel open blijft en er zichtlijnen op de polder zijn. Dit betekent ondermeer dat bijgebouwen op kavel 23d met hun korte zijde naar de polderweg worden geplaatst met daarlangs zichtlijnen

Erfbeplanting

Ondanks de groene bestemming is op dit moment op de noordelijke kavel geen opgaande beplanting aanwezig. Vanuit de provincie wordt gestuurd op verbetering van leefbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van landelijk gebied door aanleg wandelroutes, bloemrijke akkerranden en erfbeplanting. Door het ontwikkelen van deze kavels met ruime voortuinen met erfbeplanting kan de aantrekkelijkheid van het polderlint verhoogd worden.

Ontsluiting

De nieuwe woningen kunnen ontsloten worden door middel van een oprit aan de polderweg. Langs de polderweg ligt een sloot. Deze dient bij kavel 23e gehandhaafd te blijven. Bij kavel 23d is het handhaven van deze sloot niet verplicht. De sloot is aan de polderweg bij meerdere kavels al niet meer aanwezig.

De verharding van de oprit zoveel mogelijk beperken, door deze in aansluiting op de polderweg smal te houden. De brug over de sloot ook smal houden, niet breder dan 4 meter. Het dient wel mogelijk te zijn om twee parkeerplaatsen op eigen erf te maken. De oprit en het parkeren wordt bij voorkeur in halfverharding uitgevoerd.



referentiebeelden woningen aan een pol-
derweg/lint



Beeldkwaliteit

Deze beeldkwaliteitsparagraaf voor de ontwikkeling aan de Oud-Heinenoordseweg in Heinenoord de beeldkwaliteitsuitgangspunten voor de te ontwikkelen woningen.

Richtlijnen woning

Situering

- de woningen staan aan de Oud-Heinenoordseweg en zijn hierop georiënteerd;
- de woningen (hoofdvolumes) staan minimaal 6 meter uit de zijdelingse erfgrens;
- bijgebouwen staan minimaal 3 meter uit de zijdelingse erfgrens;
- de woning kan in hoofdrichting zowel dwars als loodrecht op de weg staan
- de woningen heeft een ruime voortuin die in diepte verloopt. De woning 23d staat op 7,5-11 meter van de voorerfgrens en de woning 23e staat op 11-14 meter van de voorerfgrens (zie ook tekening op pagina 17)

Massa en vorm

- woningen zijn individueel vormgegeven;
- de woning heeft hoofdvorm bestaande uit maximaal anderhalve bouwlaag met kap;
- de woning is voorzien van een hellende kap, bij voorkeur een (samengesteld) zadeldak of schildkap;
- de nokrichting is evenwijdig aan de weg of haaks op de weg
- zie voor de bouw- en goothoogte het bestemmingsplan

Gevelkarakteristiek

- eenvoudige / traditionele architectuur is het uitgangspunt, past in het landelijke karakter van de omgeving;
- de voorgevel heeft een eenvoudige en evenwichtige gevelgeleding;
- gevels bestaan uit vlakken met raamopeningen, geen grote puien of glasgevels aan de voorzijde;
- de gevel kan voorzien worden van houten betimmering.

Detailering, kleur en materiaal

- de materialen passen in de omgeving, zoals baksteen, pleisterwerk en gebakken dakpannen
- de woning is uitgevoerd in traditionele kleuren, andere traditionele kleuren zijn ook mogelijk

Kavel

- de sloot bij kavel 23e dient gehandhaafd te blijven
- de oevers van de sloot dient natuurlijk te blijven, afdekken met bijvoorbeeld folie is ongewenst
- er wordt op eigen kavel geparkeerd en niet aan de weg
- er is per woning ruimte voor twee opstelplaatsen achter de voorgevel
- over de sloot is voor de oprit een brug toegestaan van maximaal 4 meter breed
- zicht op de achterliggende polder behouden door bebouwing en opgaande beplanting zo te plaatsen dat er zichtlijnen open blijven op de achterliggende polder
- de ruimte voor de woningen (voortuin) groen inrichten, daar hoge opgaande beplanting vermijden
- houtwal zoveel als mogelijk behouden

Duurzaamheid

De gemeente Hoeksche Waard heeft de ambitie om in 2025 klimaatneutraal te zijn. Daarom worden er eisen gesteld aan nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van biodiversiteit, energie, circulariteit en klimaatadaptatie. Voor de ontwikkeling aan de Oud-Heinenoordseweg gelden de volgende duurzaamheidsuitgangspunten.

Biodiversiteit

- plant op het erf veel insect-vriendelijke beplanting zoals bv vlinderstruiken en fruitbomen.
- voorzie in vogelhuisjes / nestkastjes in de tuin.
- als grensscheiding een natuurlijke haag aanleggen, daarbij heeft het de voorkeur om voor de woningen alleen lage beplanting toe te passen
- aan de kant van de sloot een strook natuurlijke bloemenweide t.b.v. insecten aanleggen
- de slootkanten dienen natuurlijk te blijven
- de huidige boomgaard zoveel mogelijk in tact laten
- platte daken bij voorkeur bedekken met sedum

Energie

- de woningen worden ten minste energieneutraal
- maak gebruik van zonnepanelen, warmtepomp, etc.
- zonnepanelen niet op een rieten kap leggen, deze dan op het bijgebouw, aanbouw, veranda enz leggen



