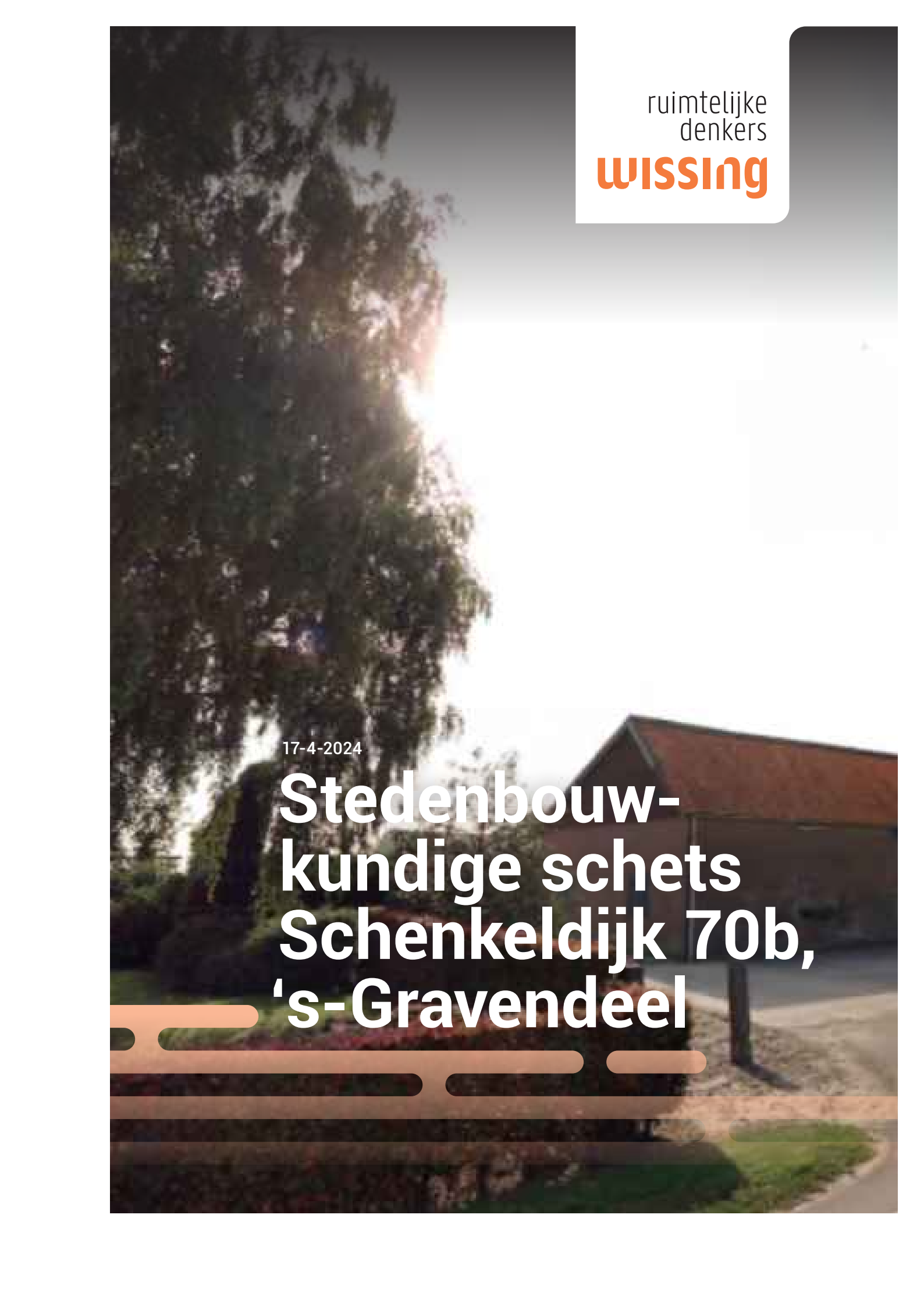
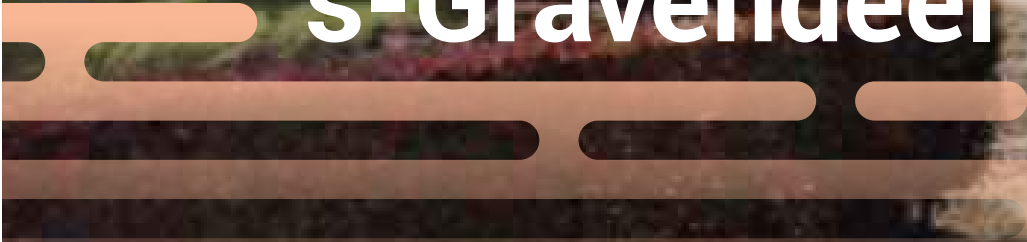




ruimtelijke
denkers
wissing

17-4-2024

Stedenbouw- kundige schets Schenkeldijk 70b, 's-Gravendeel



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:

xx.

Documentnaam:

0609-Schenkeldijk 70b 's-Gravendeel-stedenbouwkundige schets V07

Wijzigingsdatum:

17-4-2024

Inleiding

Initiatiefnemer wil graag op de locatie Schenkeldijk 70b in 's-Gravendeel de bestaande kassen en bedrijfsgebouwen te slopen en daar woningen voor terug plaatsen. Dit past niet binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2013'. De huidige bestemming is 'agrarisch' met een functieaanduiding glastuinbouw. Daar is wonen niet toegestaan.

De eigenaar van de kassen wil graag stoppen met het kassenbedrijf. De wens is om de kassen te slopen en op de plaats daarvan woningen te realiseren. Een deel van de kassen staan op eigen grond, een ander deel op grond dat gepacht is. De woningen worden geheel op eigen grond gebouwd.

De locatie ligt aan de voet van de dijk. Tussen de dijk en de kassen liggen enkele dijkwoningen. Het plangebied ligt hierdoor enigszins verscholen. Het wordt via een inrit vanaf de dijk aan de zijkant van het plangebied ontsloten.

De inrit ligt tussen de huidige kassen en de woning van de eigenaar. Deze inrit ontsluit het huidige kassenbedrijf, maar ook de achterliggende percelen. De gebruikers van deze percelen hebben recht van overpad. De inrit wordt

daarom ook na beëindiging van het kassenbedrijf gebruikt door verkeer als landbouwvoertuigen en incidenteel vrachtwagens.

Tussen de woningen aan de Schenkeldijk en de kassen loopt een riool persleiding. Deze loopt ook gedeeltelijk langs de inrit. Deze leidingstrook zal vrij meten blijven van bebouwing en bereikbaar moeten blijven voor onderhoud. Aan het begin van de inrit staat een nutsgebouwtje.

Daarnaast heeft de eigenaar het plan om zijn eigen woning op het aangrenzende perceel slopen en een nieuwe woning bouwen wat verder van de dijk gelegen. Deze nieuwe woning komt dan ter plaatse van de huidige schuur. Dit valt buiten de reikwijdte van dit document.



Analyse Locatie

Op de locatie Schenkeldijk 70b wil de initiatiefnemer, xx 5 nieuwe woningen realiseren. Om een goed advies te kunnen geven over de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing van deze woningen 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 de Schenkeldijk in de Mookhoekpolder in de Hoeksche Waard. De Hoeksche Waard bestaat uit een verzameling van open zeeleipolders die door de eeuwen heen zijn drooggelegd.

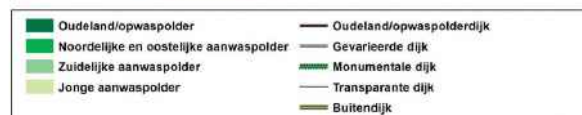
De Mookhoekpolder is een open zeeleipolder die valt onder de jonge aanwaspolders. Dit is een relatief kleine en open aanwaspolder die stamt uit de 17de eeuw die is ontstaan door afzetting van klei.

De Schenkeldijk bestaat uit een lang recht stuk dat halverwege een 90 graden bocht maakt naar het oosten. Het rechte stuk wordt doorsneden door De Kreek. Het plangebied ligt net ten zuiden van De Kreek en ten noorden van de bebouwing in de bocht.

Historische kaart uit 1890 (bron: topotijdreis.nl)



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





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



Aanzicht direct naastgelegen erf aan de
Schenkeldijk (bron: Streetsmart)



Zicht op de locatie vanuit zuiden (bron:
Streetsmart)



Verschillende woningen langs de
Schenkeldijk (bron: Streetsmart)



Aanzicht direct voorgelegen erf aan de
Schenkeldijk (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
- Stiltegebied
- 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 circa 6 woningen op deze kavel is niet in strijd met de omgevingsvisie Hoeksche Waard. Van belang is dat het de ontwikkeling goed landschappelijk wordt ingepast. Er bestaat zelfs een kans om met de sloop van de kassen en de nieuwe ontwikkeling een bijdrage te 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 Schenkeldijk 70b is het gebiedsprofiel van de Hoeksche Waard van toepassing.

Karakteristieken

Het plangebied ligt aan de Schenkeldijk ten oosten van Strijen in de jonge of kleine aanwaspolen. De karakteristieken die daarbij horen volgens het gebiedsprofiel zijn 'transparante dijk', 'dijkweg' en 'dijklint'.

Jonge aanwaspolder

Karakteristiek

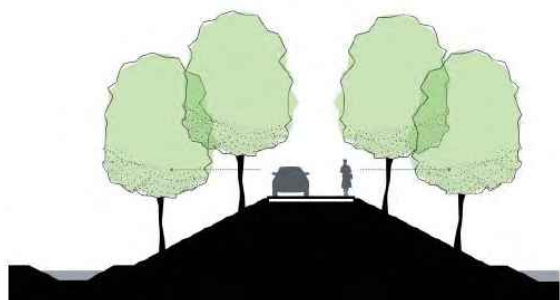
Vanaf de 17e eeuw tot in de 20e eeuw zijn in de randzone van de Hoeksche Waard kleinere aanwaspolen ingedijkt, soms als herbedijking na een overstroming. Omdat naar de randen toe de waterdynamiek toeneemt, was het moeilijker om nog land te winnen en worden de polders steeds kleiner.

Het zijn de jongste polders van het eiland met een rijke kleibodem en een grootschalige, rationele agrarische verkaveling. Er is van oorsprong weinig bebouwing en er zijn geen dijkdorpen. Deze polders zijn onderdeel van de zuidrand van de Hoeksche Waard en hebben een landelijk karakter.

Transparante dijk

Karakteristiek

De kleine aanwaspolen aan de rand van de Hoeksche Waard zijn relatief kleine, open polders. De dijken zijn grotendeels onbebouwd. De dijkbeplanting is transparant en regelmatig. Verschillende dwarsprofielen komen voor. Vanaf de dijken kan vaak door de polder naar de volgende dijk gekeken worden.



Principeprofiel monumentale dijk (bron: Gebiedsprofiel Hoeksche Waard)

Dijkweg

Karakteristiek

Dijkwegen zijn de lokale wegen op de dijk, ze zijn een vanzelfsprekend onderdeel van het landschap en kennen een minimale inrichting. De dijkwegen worden niet alleen gebruikt door autoverkeer maar ook door landbouw- en recreatief (langzaam) verkeer. Vanaf de dijk is zicht op de open polder mogelijk, je bent onderdeel van het landschap of kijkt er op uit. Samen met de polderwegen vormen de dijkwegen een fijnmazig netwerk op het eiland. Landschappelijk gezien staat bij een aansluiting van een dijkweg op een polderweg de continuïteit van de dijk voorop. In de praktijk blijkt het verkeerskundige karakter van de wegen vaak bepalend te zijn voor de inrichting van een kruispunt en niet de landschappelijke karakteristiek. Zo kan de continuïteit van een dijk doorbroken worden door de aansluiting op de polderweg prioriteit te geven boven het doorgaande karakter van de dijk(weg). Dit doet afbreuk aan de leesbaarheid van het polderpatroon.

Dijklint

Karakteristiek

Kenmerkend voor het bedijkingslandschap van de Hoeksche Waard is dat de bewoning voornamelijk aan de randen van de polders ontstond en langs de dijken uitgroeide. Dit begon vaak met boerderijen aan de voormalige zeezijde van de dijk waar het talud flauwer was en dit groeide uit tot linten met een gemengd karakter van wonen en werken. De bebouwing staat op of tegen de dijk en laan- en erfbeplanting zorgt voor een groen karakter. De belangrijkste kwaliteit is de sterke relatie met het omliggende landschap. De Keizersdijk is het oudste dijklint van de Hoeksche Waard. Deze dijk overleefde de Sint-Elisabethsvloed en veel overlevenden zochten hier na de ramp hun toevlucht. Zo ontstond een dicht bebouwingslint aan de westzijde van de dijk, dat loopt van Maasdam en Cillaarshoek tot aan Strijen.

Kreek

Karakteristiek

Het krekenspatroon is één van de kernkwaliteiten van het landschap van de Hoeksche Waard. Als restanten van het oorspronkelijke getijdenlandschap herinneren ze aan de bijzondere ontstaansgeschiedenis. De krekens hebben een kronkelig verloop in contrast met het regelmatige polderlandschap. De krekens lopen midden door de polders en zijn vanaf de dijken en polderwegen vaak niet of beperkt zichtbaar. Ze zijn grotendeels ontoegankelijk. De kruispunten van wegen en krekens vormen markante punten vanwaar de krekens beleefbaar zijn. De afgelopen jaren is in een aantal projecten droge en natte natuur ontwikkeld langs de krekens en zijn wandelroutes aangelegd (o.a. Argusvlinder).

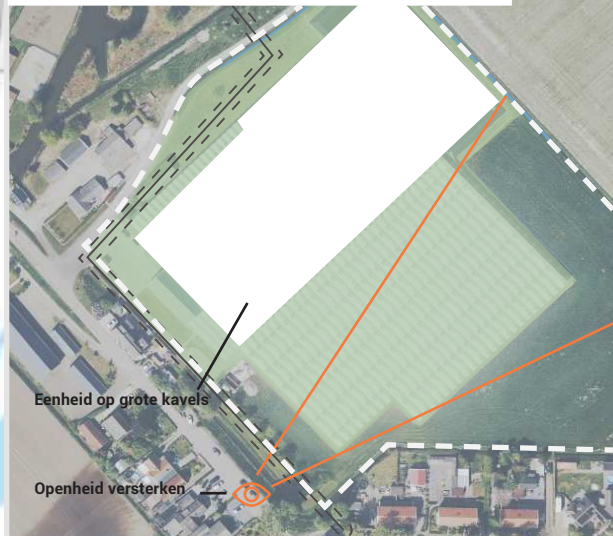
Van gebiedsprofiel naar bouwstenen voor de locatie

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



Jonge aanwas polder

Ambities

Voor de 'jonge aanwas polder' zijn de volgende ambities in het gebiedsprofiel geformuleerd:

- Behoud van het zeer open karakter van de jonge aanwas polders met kenmerkende grootschalige verkaveling.
- Indien grotere ontwikkelingen zich voordoen wordt ingezet op integrale gebiedsontwikkeling. De polder wordt hierbij als eenheid beschouwd en ontwikkelingen worden vanuit de polder als geheel gezien.
- Ontwikkelingen passen binnen het profiel van de zuidrand van de Hoeksche Waard en zijn gericht op versterking van recreatieve gebruiksmogelijkheden van het landschap en bijzondere woonmilieus, passend binnen het landschappelijke karakter.
- Ruimte voor ontwikkeling van de landbouw (schaalvergroting en/of specialisatie) als belangrijke draager van het open polderlandschap.

Bouwstenen

- Openheid versterken
- Ontwikkeling als eenheid beschouwen en het beeld van de grootschalige verkaveling bewaren.

Ambities uit het gebiedsprofiel Hoeksche Waard



Bouwstenen voor de ontwikkeling van de locatie



Transparante dijk

Ambities

Voor de 'transparante dijk' zijn de volgende ambities in het gebiedsprofiel geformuleerd:

- Behoud en versterking van het regelmatige en transparante karakter van de dijkbeplanting met een zo constant mogelijk beeld over het hele dijktraject. Enkelrijige laanbeplanting op ruime plantafstand, geen onderbegroeiing.
- Behoud van de grotendeels onbebouwde dijken. Er is daarom slechts zeer beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Bouwstenen

- Kans om met het slopen van de kassen de 'transparantie' vanaf de dijk te versterken.
- Bebouwing zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de dijk plaatsen.
- Open en regelmatig beplanting dat niet het zicht belemmert vanaf de dijk.

Ambities uit het gebiedsprofiel Hoeksche Waard



Bouwstenen voor de ontwikkeling van de locatie



Dijkweg

Ambities

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

- Lokale wegen zijn een vanzelfsprekend onderdeel van het landschap met zo weinig mogelijk verkeers-technische ingrepen (rotondes, drempels, bebording, verlichting, etc.).
- Het wegprofiel is functioneel en ingetogen, waarbij rekening gehouden wordt met het medegebruik en de oversteekbaarheid door langzaam (recreatief) verkeer.
- De dijkwegen liggen bij voorkeur op de dijk en worden – in overeenstemming met de dijktypologie – ingeplant (zie ook Herkenbaar open zeeleipolder-landschap). De dijk en het talud worden t.b.v. de verkeersfunctie zo min mogelijk aangetast.
- Bij de aansluitingen tussen dijk- en polderwegen is de landschappelijke karakteristiek leidend voor de inrichting van de aansluiting en niet de verkeerskundige karakteristiek van de wegen. Dit betekent dat de continuïteit van de dijk(weg) prioriteit heeft, de polderweg is daaraan ondergeschikt.

Bouwstenen

- Bebouwing en beplanting de dijk zo min mogelijk laten aantasten.
- Simpele aansluiting met de dijk

Ambities uit het gebiedsprofiel Hoeksche Waard



Bouwstenen voor de ontwikkeling van de locatie



Dijklint

Ambities

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

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat er op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.
- 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 dijklint 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.
- De recreatieve bruikbaarheid van het dijklint verbeteren door ruimte te bieden aan kleinschalige recreatieve voorzieningen en goede langzaam verkeersroutes over de dijk.

Bouwstenen

- De oorspronkelijke onderliggende landschappelijke oriëntatie/ structuurrichting oppakken en begeleiden.
- Het landschap geeft richting aan erf.
- Inzetten van de historische korrelgrootte (typologie van bouwvolume bestaande uit langgevelboerderijen en haaks georiënteerde erven) voor het ruimtelijke begeleiding en accentuering van het landschap.



- Korrelgrootte afstemmen op huidige bebouwing
- Losse woningen met tussendoor zichtrelaties naar de weidse polder.
- Nieuwe woningen individueel vormgeven.
- Woningen zowel richten op de dijk als op het landschap aan de achterzijde.

Ambities uit het gebiedsprofiel Hoeksche Waard



Bouwstenen voor de ontwikkeling van de locatie



Kreek

Ambities

Voor de 'kreek' zijn de volgende ambities in het gebieds-profiel geformuleerd:

- Versterken van de ecologische betekenis en landschappelijke expressie van de kreek in contrast met het regelmatige polderlandschap. Behoud en ontwikkeling van de eeuwen, aanleg van natuurlijke rietoevers.
- Waar nodig en mogelijk opheffen van ontbrekende schakels in het (vaar) netwerk van kreek en havenkanalen door de aanleg van nieuwe verbindingen.
- Versterken van de beleefbaarheid en recreatieve betekenis door waar mogelijk paden langs kreek aan te leggen en kreek op te nemen in het recreatieve (kano)vaarnetwerk. De paden hebben een natuurlijk karakter en liggen onnadrukkelijk in het landschap. Behoud van de primaire functie voor de water aan- en afvoer en de ecologische randvoorwaarden staan bij deze ontwikkelingen voorop. Vooral de verstoring van vogels in deze smalle stroken kan de mogelijkheden beperken.
- Er wordt terughoudend omgegaan met opgaande beplanting langs de kreek om de openheid van de polders zo min mogelijk aan te tasten.
- Inzet op extra natuurontwikkeling bij de inlaatpunten voor de kreek ter versterking van de ecologische schakelpunten tussen binnen- en buitenwater. Hier liggen ook mogelijkheden voor helyofiete waterzuivering.

Bouwstenen

- Aanleggen van een kreekarm met natuurlijke rietoevers.
- Toegankelijk en beleefbaar maken van de kreek door het aanleggen van paden met een natuurlijk karakter.
- Weinig opgaande beplanting, om de openheid van het landschap zo min mogelijk aan te tasten.

Nota ruimtelijke kwaliteit 2020

De nota Ruimtelijke kwaliteit 2020 geeft het welstandsbeleid voor de locatie aan. De locatie ligt in het gebiedstype '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.

Naast boerderijen en bedrijfsgebouwen bevinden zich in het buitengebied ook burgerwoningen. De burgerwo-

ningen 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.

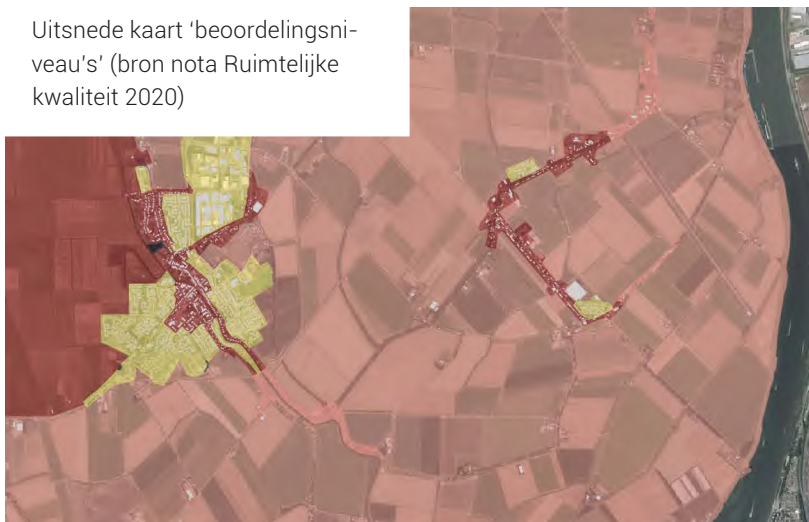
Het beleid voor het polderlandschap is erop gericht de bestaande kwaliteit van het karakteristieke open landschap met daarin verspreid liggende bebouwing bestaande uit boerderijen, burgerwoningen en bedrijfsgebouwen te behouden. Belangrijk hierbij is dat nieuwbouw in het polderlandschap beperkt dient te blijven en er een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt die de huidige open verschijningsvorm niet negatief beïnvloedt.

Aandachtspunt is de overgang van de percelen naar het open landschap.

Welstandsniveau

Vanwege de landschappelijke kwaliteiten van het polderlandschap behoort dit tot de bijzondere welstandsgebieden.

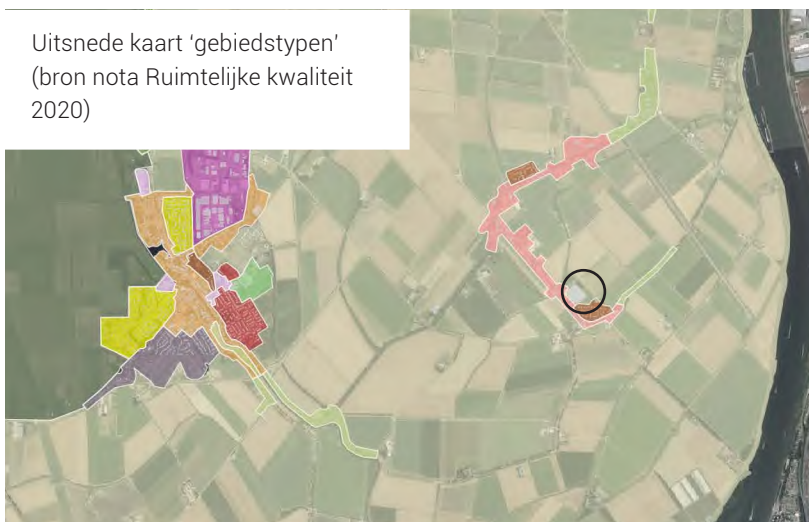
Uitsnede kaart 'beoordelingsniveau's' (bron nota Ruimtelijke kwaliteit 2020)



Beoordelingsniveau's Hoekse Waard

- Zeer waardevolle welstandsgebieden
- Bijzondere welstandsgebieden
- Reguliere welstandsgebieden
- Plangebied

Uitsnede kaart 'gebiedstypen' (bron nota Ruimtelijke kwaliteit 2020)



Gebiedstypen Hoekse Waard

- Polderlandschap
- Plangebied

Aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- Cultuurhistorische en landschappelijke herkenbaarheid
- 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 hoofdstructuren
- 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.

Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken

Plaatsing (bestemmingsplan is bepalend)

- Behoud van het vrijstaande verkavelingstype, waarbij verspringen plaatsvinden t.o.v. de rooijlijn.
- Plaatsing van het hoofdgebouw midden op de kavel.
- Behouden van de grote onderlinge afstand tussen de bebouwing.
- Geen bebouwing op terp in het landschap.
- Respecteren van de wisselende bouwrichting, zowel dwars als loodrecht op de weg.
- Verlichting rondom paardenbakken toestaan afhankelijk van de mogelijkheden in het bestemmingsplan.

Massa en vorm (bestemmingsplan is bepalend)

- Respecteren van de individuele vormgeving van de verschillende hoofdgebouwen in het polderlandschap.
- 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 wisselende 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.

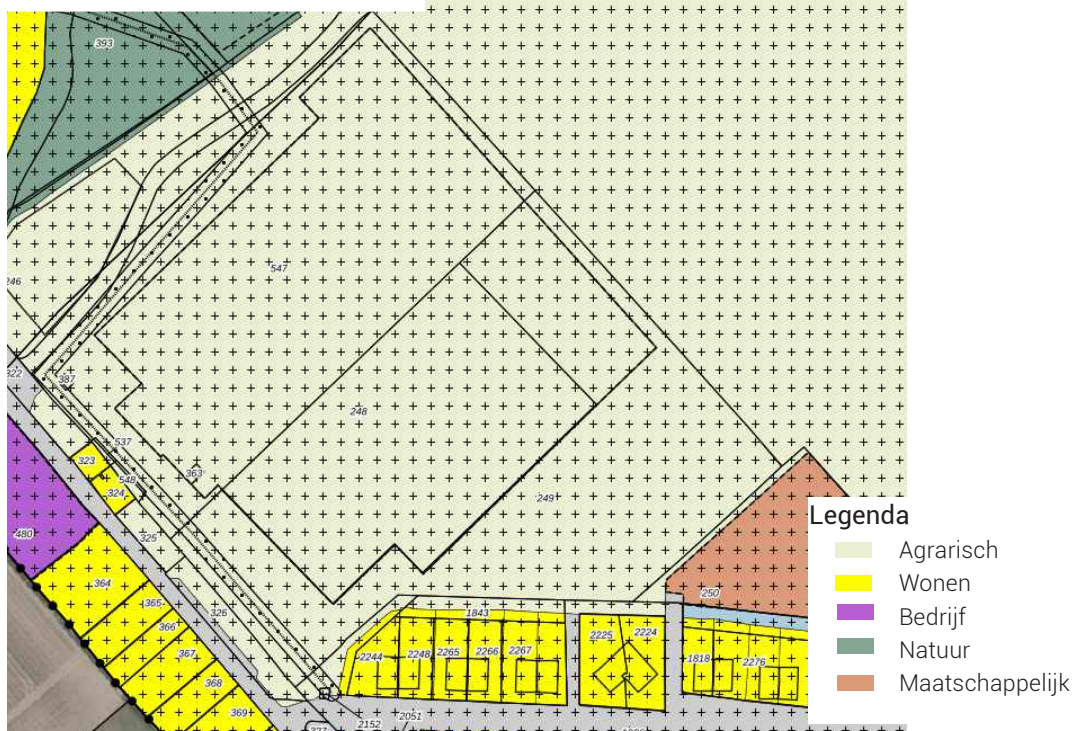
Gevelkarakteristiek

- Behoud van de eenvoudige en/of historische geveltypering.
- Bijzondere aandacht voor de gevels van monumentale 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 paardenbakken.

Uitsnede kaart 'bestemmingsplan
Landelijk gebied Binnenmaas'



Bestemmingsplan

Hierboven is het vigerende bestemmingsplan (Landelijk gebied Binnenmaas) weergegeven. In de huidige situatie heeft het plangebied een agrarische functie. Binnen die functie is het aangewezen grondgebied bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, intensieve veehouderij bij wijze van neventak van de bestaande bedrijfsvoering, bedrijfswoningen, wandel- en fietspaden en water. Het initiatief is niet mogelijk binnen het bestaande bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling moet afgeweken worden van het bestemmingsplan, daarom moet er een functie wijziging plaatsvinden.



Schetsmodel erf

Dit schetsmodel gaat uit van een compact erf en woningen in de tweede lijn achter de dijk. Woningen in de tweede lijn, direct aan de voet van de dijk is een vorm die langs de Schenkeldijk meer voorkomt.

De Schenkeldijk is een tussendijk. Hierlangs staat lintbebouwing, aan de dijk en aan de voet van de dijk. Tevens staan er langs de dijk enkele grotere clusters bebouwing (erven) aan de voet van de dijk. Deze erven staan op afstand van de dijk, steken voor een deel de polder in. Ze zijn veelal omzoomd met groen en sloten. De bebouwing op het erf kenmerkt zich door een zorgvuldig vormgegeven hoofdwoning (boerderij) en grote bijgebouwen (schuren) die eenvoudiger zijn vormgegeven. De hoofdwoning neemt de meest voorname positie in op het erf. De bebouwing staat aan een gezamenlijk erf.

De referentie is een boerenerf. De bebouwing op erven is groter dan bebouwing in de kernen en linten. In de ordening van de verschillende woningen en de bebouwingmogelijkheden op dit erf wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de referentie. Dit betekent dat er uitgegaan wordt van grote volumes, massa's die refereren naar een boerderij en grote en kleine schuren.

Voor dit model is aansluiting gezocht bij de kenmerken van deze bestaande erven aan de voet van de dijk. Door afstand te houden van de lintbebouwing aan de dijk blijft het lintkarakter van deze bebouwing behouden. Er wordt 40 meter afstand gehouden van de dijk. Tevens steekt de bebouwing aan het erf niet meer dan 120 meter het landschap in. Deze afstanden zijn vergelijkbaar met andere erven achter de dijk.

Het erf wordt omzoomd door groen en zorgt voor een groen aanblik vanaf de polder. Delen van de groene omzoming zijn meer open om de woningen uitzicht te geven op de omgeving. Hier is een zeeuwse haag gedacht (haag met doornige soorten). De hoeken van het erf zijn altijd omzoomd met opgaand groen.

De oude kreekarm wordt aan de noord en oostkant van het erf weer teruggebracht, met daarlangs een natuurlijk

ingericht gebied met grassen en enkele bomen. Dit in aansluiting op het groen aan de overzijde van de agrarische weg.

In dit model wordt rekening gehouden met een recreatieve route van Schenkeldijk naar de kreek. Deze loopt deels over particuliere kavels die geen onderdeel zijn van de ontwikkeling, waardoor het niet zeker is of deze route gerealiseerd kan worden. Deze route loopt door de groene zone met de oude kreekarm. In dit groengebied kan bijvoorbeeld op het eiland een speelplek worden gerealiseerd. Een andere optie is dat het eiland een rustig groen gebied wordt, ter versterking van de biodiversiteit en natuurwaarden.

Het erf wordt ontsloten via de bestaande inrit die aan de voet van de dijk wordt gesplitst in een weg naar het erf en de (bestaande) weg naar het achterliggende agrarisch perceel. Het heeft de voorkeur om de bestaande inrit te gebruiken om zo verdere doorbreking van de groene bermen van de dijk te voorkomen. Het erf krijgt vanaf de inrit een eigen toegangsweg, waardoor conflicten tussen het woonverkeer en het agrarisch verkeer naar het agrarisch land wordt vermeden.

Aan de toegangsweg ligt de hoofdwoning van het erf. Deze ligt in het zicht van de oprit en de toegangsweg naar het erf. In de ligging is het daarmee de meest prominente woning. In beeldkwaliteitscriteria is dit verder uitgewerkt.

Alle woningen worden ontsloten via het erf. Ze hebben daarvoor een smalle privé stoep aan het erf, waar ruimte is voor een bankje en plantenbakken. Hiermee wordt een geleidelijke overgang gemaakt tussen de woning en het gemeenschappelijke erf. De rest van de kavel wordt door middel van lage hagen afgeschermd van het gemeenschappelijk erf. Dit zorgt voor een ontspannen en groen aanblik van het erf.

Parkeren gebeurt op eigen kavel. Op het erf is en voldoende ruimte voor bezoekersparkeren.



Beplanting

Een deel van het plangebied wordt groen ingericht. Hier wordt de sfeer van de naastgelegen kreek doorgezet. Het water krijgt een natuurlijk verloop. Het water vormt aan de noord en westkant de natuurlijke grens met het erf en de tuinen van de woningen. Op de overgang tussen water en tuinen worden (lage) zeeuwse hagen aangeplant en op de hoeken van het erf opgaande beplanting in de vorm van een bosplantsoen.

De overige oevers worden uitgevoerd als natuurvriendelijke oevers met riet en ruigtevegetatie. Deze oevers gaan over in bloemrijk grasland. Op deze manier wordt het erf op natuurlijke wijze ingebed in het landschap.

Aan de noordkant van het erf liggen enkele eilanden in het water. Hier kan het maaiveld lager zijn zodat er ruimte is voor meer natte natuur in aansluiting op de natuurvriendelijke oevers





Inspiratiebeelden voor het boeren erf



Randvoorwaarden bij de realisatie

De essentie van een boerenerf is dat er een visuele samenhang bestaat tussen de bebouwing en het erf. Er moet een hechte samenhang worden gecreëerd tussen de verschillende delen waaruit het erf is opgebouwd, zowel de samenhang tussen de kavels van het erf als de samenhang tussen de kavels met het erf en de omliggende kreekzone die ook onderdeel zijn van de ontwikkeling en landschappelijke inpassing. In dit hoofdstuk wordt per onderdeel toegelicht op welke manier die samenhang wordt bewerkstelligd.

Algemene randvoorwaarden

Voor de realisatie van de het boerenerf met 5 woningen gelden de volgende algemene randvoorwaarden

- De bouwmassa's dienen zorg te dragen voor een versterking van het polderlandschap waarin de kavel onderdeel van is (m.a.w. er wordt gevraagd de regionale identiteit te waarborgen).
- Het volume, de bebouwingshoogte, de bebouwingsrichting en de bebouwingsvorm is geënt op de historische streekeigen bebouwing.
- Ter versterking van het landschap en het beter lees- en zichtbaar maken van de landschappelijke structuurrichting. Is het denkbaar om de bouwvolumes van de nieuwe woningen te vergroten.
- Door gebruik te maken van grote volumes wordt het mogelijk de landschappelijke structuurrichting te benadrukken en ruimtelijke extra te begeleiden.
- De richting en vorm van deze volumes worden gevoed vanuit de onderliggende landschappelijke structuurrichting. En bestaan uit verwijzingen naar (grotere) bouwvolumes zoals langsgevel en haaks georiënteerde boerenerf concentraties. Waardoor het erf zichzelf ruimtelijke sterker kan onderscheiden als een bijzonder landschappelijk element.
- Het aanzicht van het erf is groen, de randen zijn ingeplant met opgaande beplanting voor privacy afgewisseld met hagen voor uitzicht. De hoeken van het erf zijn altijd ingeplant met opgaande beplanting.
- De verschillende kavels en met bebouwing vormen samen een ruimtelijke eenheid die refereert naar een boerenerf
- De karakteristiek van de oorspronkelijke, krachtige en karakteristieke bebouwing in de Hoeksche Waard bebouwing vormt derhalve een belangrijk uitgangspunt, c.q. de richtlijn, voor deze ontwikkeling van de woningen
- Historiserend bouwen wordt niet uitgesloten, daarbij wordt gevraagd om een juiste en een zorgvuldige interpretatie van de oorspronkelijke karakteristiek



Situering

Voor de onderlinge samenhang is de situering van de woningen van belang. Het beeld van losse kavels met woningen dient vermeden te worden. De woningen worden vanwege de samenhang gesitueerd aan een gezamenlijk erf. De woningen staan alleen binnen een zone van 40-120 meter van de dijk. Door de woningen vooraan de kavel te plaatsen komt de verbondenheid met het erf tot uiting. In de onderlinge samenhang en de samenhang met het erf speelt iedere woning een eigen rol. De woning op de eerste kavel vanaf de dijk de hoofdwoning (voorhuis) op het erf. Deze woning ligt bij het betreden van het erf in het zicht en is het visitekaartje van het erf. De woningen op de achtergelegen kavels vormen schuurvolumes. In de zichtas van de ontsluitingsweg ligt een woning aan de westzijde van het erf. Deze woning richt zich met de voorgevel nadrukkelijk op het erf en niet op de ontsluitende weg. De gevel naar de weg kan gesloten zijn, en de erfafscheiding naar de weg kan een hoge groene haag zijn. Het erf is de plek waarop de woningen zich richten. Aan de oostkant van het erf staan twee woningen die samen één volume vormen, doordat ze gekoppeld zijn door een overkapping aan de zijkant van de woningen. Hierdoor ontstaat er verschil in grootte op het erf, dit sluit aan bij boerenerven waar ook verschillende volumes rondom het erf staan. De

De schuurwoning op de kop van het erf ligt in de zichtas over het erf. Omdat er een informele setting van het erf gewenst is ligt deze woning niet centraal in de zichtas. symmetrie in ligging, maar ook in architectuur dient hier te worden vermeden, ontspannen en informeel is het uitgangspunt.

Om de samenhang op van het boerenerf te versterken wordt het geheel omzoomd door opgaande beplanting. Om de woningen toch uitzicht te bieden is deze op enkele plekken vervangen door een Zeeuwse haag (haag die bestaat uit diverse doornstruiken). Tevens wordt langs het erf een kavelsloot met natuurvriendelijke oevers aangelegd die overgaat in een brede kreekzone. In deze kreekzone is ook ruimte voor streekeigen beplanting en bomen.

Randvoorwaarden situering

- De verschillende kavels en met bebouwing vormen samen een ruimtelijke eenheid die refereert naar een boerenerf
- De woningen zijn gesitueerd rondom een gezamenlijk erf en staan op minimaal 40 meter en maximaal 120 meter van de dijk.
- Het aanzicht van het erf is groen. De randen zijn zorgvuldig en groen vormgegeven. Deze bestaat uit opgaande beplanting, gecombineerd met een zeeuwse haag en op sommige plekken een kavelsloot / kreekzone met natuurvriendelijke oevers, aangevuld met streekeigen beplanting en bomen. De groene randen dienen aangelegd te worden en behouden te blijven.
- De bebouwing op het erf is opgebouwd uit een hoofdwoning die vooraan op het erf en aan de ontsluitingsweg staat en overige woningen die hieraan ondergeschikt zijn
- Alleen de hoofdwoning is gericht op de ontsluitende weg, de overige woningen zijn allen gericht op het erf
- De woningen staan op een afstand van 2 meter van het erf
- Geen te formele opzet. Een strenge symmetrie wordt uitgesloten. Er wordt een meer ontspannen opzet gevraagd, eigen aan de karakteristiek van de bebouwing in de Hoeksche Waard en afgestemd op de vorm en de landelijke ligging
- Een te formele oriëntatie van de noordelijke woning op het erf (uitgelijnd op de symmetrieas) is ongewenst.
- Er dient voorzien te worden in twee parkeerplaatsen op eigen kavel.



Inspiratiebeelden hoofdvorm / massavorm



Hoofdvorm/Massavorm

In de landschappelijke omgeving van het boerenerf en de informele opzet zijn evenwichtige en helder hoofdvolumes met kap, het meest passend. De gewenste uitstraling komt tot uitdrukking in de verfijnde eenvoud van de woningen. De hoofdvorm is per kavel duidelijk herkenbaar en is voor alle woningen gelijk: een rechthoekige hoofdvorm met een zadel- of schilddak. De nokrichting van de erf woningen loopt daarbij bij voorkeur evenwijdig aan het erf. Op deze manier wordt het beeld van een gezamenlijk erf versterkt. Aan - en uitbouwen en bijgebouwen zijn duidelijk ondergeschikt. Een uitzondering hierop is de overkapping tussen de twee gekoppelde woningen.

De eerste woning op van het erf is duidelijk de hoofd woning van het boerenerf. Dit kan tot uitdrukking komen in een hoger volume dan de overige woningen en/of een rijkere detaillering. Hierdoor wordt deze woning meer benadrukt dan de andere woningen aan het erf. Dit doet recht aan de positie van deze woning, bij de entree van het erf. De twee woningen aan de oostkant van het erf vormen samen één volume. Deze zijn in samenhang ontworpen en vormen een groter schuurachtig volume op het erf.

Uitgangspunten hoofdvorm/massavorm

- Evenwichtige en heldere opbouw en compositie
- De voorkeur gaat uit naar enkelvoudige volumes
- De hoofd woning heeft een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een nokhoogte van 9 meter.
- De erf woningen hebben een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van 8 meter.
- Voorzien van een zadeldak eventueel met wolfseinden, met de nok evenwijdig aan het erf
- De woningen aan de oostkant van het erf vormen samen één gekoppeld volume
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de woning. Een uitzondering hierop is de overkapping tussen de gekoppelde woningen
- De architectonische uitwerking van deze woningen houdt zich volledig aan de randvoorwaarden waarmee wordt gerefereerd naar een boerenerf, geen 'standaard' geschakelde woning



Inspiratiebeelden architectonische uitwerking



Architectonische uitwerking

Voor de gewenste samenhang is het van belang dat de woningen in architectonische uitwerking refereren aan een boeren erf. Daarbij heeft de hoofdwoning een rijkere architectonische uitstraling dan de overige woningen. Gevraagd wordt een traditionele landelijke stijl, waarbij ook een moderne interpretatie is toegestaan. Staande gevelopeningen zijn het uitgangspunt vanwege de traditionele landelijke stijl, evenals een evenwichtige gevelopbouw en gevelcompositie. De detailleringen, profilering en plasticiteit passen bij de stijl. Er is sprake van een verfijnde detaillering, waarbij overdaad wordt vermeden. De erfwoningen zijn soberder gedetailleerd dan de hoofdwoning.

Randvoorwaarden architectonische uitwerking

- Traditionele landelijke stijl waarbij ook een moderne interpretatie is toegestaan (zie inspiratiebeelden), dit kan ook een combinatie zijn
- De bebouwing is nadrukkelijk niet in één dwingend de stijl gebouwd, maar wekt de indruk organisch te zijn ontwikkeld
- De gevelopbouw, de gevelgeleding en de gevelcompositie zijn evenwichtig (niet spanningsloos), voornamelijk, verhouden zich goed tot de gekozen bouwstijl en hebben een relatie met de streekeigen kenmerken en de gevraagde landelijke uitstraling
- Er wordt binnen een agrarisch karakter gevarieerd in rijke detaillering en strakkere, robuuste vormgeving
- Geen te uitbundige versieringen, toevoegingen of ornamenten (wezensvreemd voor de streek).
- Geen erkers aan de voorgevel bij de erfwoningen, ook aan de overige gevels zijn erkers uit het oogpunt van de karakteristiek ongewenst.
- Geen dakloggia's en andere te zware aantastingen en toevoegingen aan de kap).



Inspiratiebeelden kleuren en materialen



Kleuren en materialen

Voor de landelijke uitstraling is het gebruik van natuurlijke streekeigen materialen met een robuuste uitstraling van belang. Gedacht kan worden aan gemetselde geveldelen (in lichte kleur (zand - bruin) in een gemêleerd palet) en houten delen (natuurel houtkleur, natuurlijk vergrijsd of juist heel donker grijs / zwart). De daken zijn voorzien van antracietkleurige ceramische dakpannen, waarbij zonnepanelen in opgenomen zijn. Kozijnen zijn donker van kleur of juist in een wittint. Eigentijdse materialen mits overwegend terughoudend van kleur en/of combinatie van oud en nieuw is mogelijk.

Randvoorwaarden kleuren en materialen

- Gemetselde gevels en of houten delen
- Daken die doorlopen in de gevel zijn ook mogelijk
- Zeer terughoudend omgaan met gestucte geveldelen
- Houten geveldelen zijn natureel van kleur, natuurlijk vergrijsd of juist heel donker van kleur
- Gemetselde geveldelen zijn licht van kleur, in zand/bruintinten, bij voorkeur in een gemêleerd palet
- Geheel donkere woningen (donkere gevels, donkere kozijnen en donkere daken moeten vermeden worden, dit is te somber voor de gewenste beeldkwaliteit
- Daken zijn voorzien van zwarte of antracietkleurige pannen (ceramisch), zodat zonnepanelen niet zo opvallen.
- Rieten daken zijn mogelijk wanneer deze niet gecombineerd worden met zonnepanelen
- Plaatmateriaal / houten delen als dak is mogelijk, mits dit dan doorgezet wordt naar de gevels
- Dakkapellen zijn uitgevoerd in een donkere kleur zodat ze terughoudend zijn in het dakvlak
- Kozijnen zijn donker van kleur (zwart, donkergrijs, antraciet), in een kleur passend bij het gevelvlak of juist wit van kleur
- Eigentijdse materialen zijn mogelijk, mits terughoudend van kleur



Inspiratiebeelden inrichting erf en eigen kavel



Inrichting erf en eigen kavel

Het cluster van 5 woningen is een compositie van bebouwing en beplanting. Vanaf het gezamenlijke erf is er zicht op de woningen, de erfafscheiding aan de voorzijde en een deel van de tuinen.

Het gezamenlijk erf is verhard. Voor de landelijke uitstraling is het gebruik van natuurlijke streekeigen materialen van belang. De voorkeur gaat uit naar een lichte kleur (zand, lichtbruin) en halfverharding of klinkers waarbij regenwater goed kan infiltreren.

Het erf is geheel verhard en wordt informeel gebruikt. Kinderen kunnen er spelen, er is ruimte voor ontmoeten en bezoekers kunnen hier parkeren. Dit alles gebeurt op een informele wijze, er worden geen plekken aangewezen. Het erf loopt door tot aan de woningen in de vorm van een stoepje. Hier is plaats voor een bankje, potten met planken enz.

Naast de woningen worden de tuinen van het gezamenlijk erf afgescheiden door lagen hagen.

Voor het totaalbeeld heeft het de voorkeur dat de tuinen aansluiten bij het erfconcept. Denk daarbij aan informeel groen, moestuinen, boomgaarden.

Op het eigen erf dienen 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn bij voorkeur niet geheel verhard of uitgevoerd in halfverharding.

Randvoorwaarden inrichting erf en eigen kavel

- Het gezamenlijk erf is verhard met klinkers of halfverharding
- Bij voorkeur een lichte kleur verharding
- Lage hagen als erfafscheiding aan het erf
- Voor de woningen een stoepje in aansluiting op het erf
- Twee parkeerplaatsen op eigen erf. Bezoekers kunnen op het parkeren op het erf



Inspiratiebeelden landschappelijke inpassing



Landschappelijke inpassing

Om het plan goed op deze locatie te laten landen is het van belang om een goede overgang te maken tussen de nieuwe kavels en het omliggende agrarische landschap. Hiermee wordt de landschappelijke beleving en de ecologische waarde versterkt. Er wordt rekening gehouden met structuren, zoals sloten en opgaand groen. Daarnaast wordt er uitspraak gedaan over passende erfafscheidingen die aansluiten bij het karakter van het landschap.

Randvoorwaarden landschappelijke inpassing

- Bosplantsoen en lage Zeeuwse hagen zorgen voor een natuurlijke erfafscheiding richting het open landschap
- Bosplantsoen bestaat uit hazelnoot, kardinaalsmuts, vogelkers, boerenjasmijn, sleedoorn, knotwilg, meidoorn en wilde roos.
- De kreekarm heeft natuurvriendelijke oevers, waarbij het talud minimaal 1:3 is
- In de kreekzone zijn verspreid losse bomen / boomgroepen mogelijk. Houd bij de plaatsing ervan rekening met de rioolpersleiding
- Het water is ondiep en biedt natte en droge kansen voor de biodiversiteit
- Het stuk grond ten noorden van het erf dient te worden ingericht als onderdeel van de kreekzone blijft onbebouwd
- De kreekzone is bereikbaar door middel van de huidige weg naar het achtergelegen agrarische perceel.
- Rekening houden met de mogelijkheid van een pad naar de kern Schenkeldijk

Duurzaamheid bij de realisatie

Klimaatadaptie

Er is gekeken naar de thema's:

- Wateroverlast door overvloedige neerslag;
- Overstroming;
- Hitte;
- Droogte.

Deze aspecten zijn beoordeeld, mede aan de hand van gemeentelijke Klimaatstresstest Hoeksche Waard.

Wateroverlast

De hoeveelheid verharding in het plangebied vermindert aanzienlijk. Dit heeft een positief effect op de mogelijkheid van het op een natuurlijke wijze verwerken van hemelwater.

Overstroming

De woningen worden gebouwd op een locatie met een beperkte overstromingsdiepte

Hitte

De vermindering van verharding in het plangebied heeft een positief effect voor het aspect 'hitte'. Daarnaast wordt het plangebied grotendeels natuurlijk ingericht met veel groen en water. Dit zorgt voor verdampingskoeling. De hittestress neemt door deze ruimtelijke ontwikkeling af.

Droogte

Uit de droogtestresskaart die is gevoegd bij de Klimaateffectatlas blijkt dat er voor het plangebied laag risico aanwezig is op droogtestress

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is uit oogpunt van klimaatadaptie zeer aanvaardbaar.

Biodiversiteit

Het plangebied is op dit moment grotendeels bebouwd met agrarische bedrijfsbebouwing. In de nieuwe situatie komen er vijf woningen en blijft de rest van het plangebied onbebouwd. Er wordt veel groen aangelegd en water. Het gebied kan zich hierdoor ontwikkelen tot een gebied met soortenrijkdom van planten, algen, vogels en andere dieren. De biodiversiteit in het plangebied neemt hierdoor zeer toe.

Energie neutraal

De woningen worden voorzien van zonnepanelen en warmtepompen. Volgens het gemeentelijk beleid worden ze uitgevoerd als energieneutrale woningen.

Natuurinclusief

De opzet van het plangebied met woningen en natuur, maakt dat de natuur in het plan een vanzelfsprekend onderdeel zal zijn van de gebouwde omgeving.

Circulaire economie

Er zijn op dit moment nog geen concrete bouwplannen voor de woningen. De inzet is er op gericht zijn om de woningen te realiseren zonder schadelijke emissies naar lucht, water en bodem. De uitgangspunten van de gemeente ten aanzien van circulair bouwen worden in het realisatieproces meegenomen.

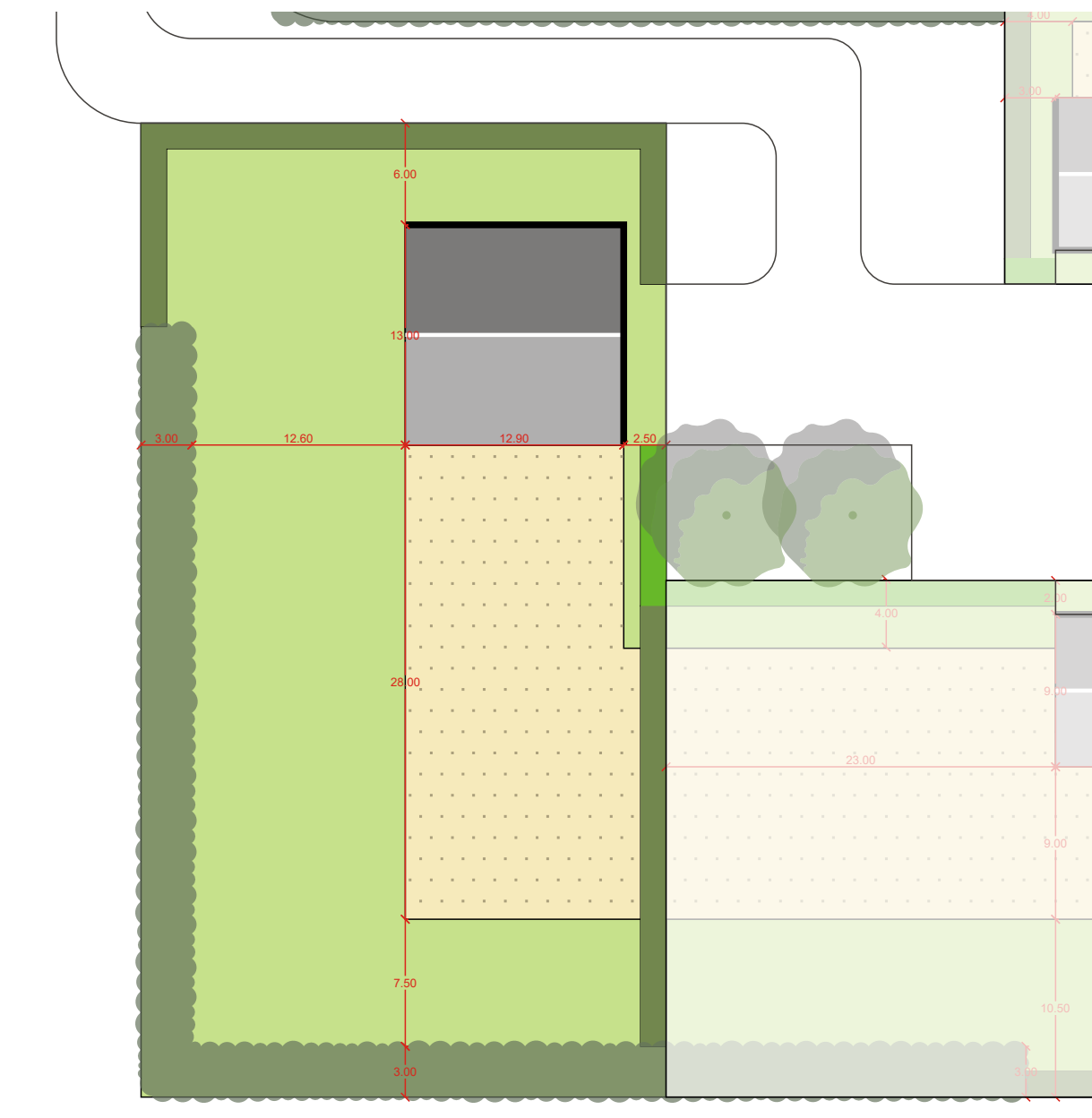


schaal 1:1000
verkaveling met 5 kavels

Kavelpaspoorten

In de kavelpaspoorten zijn per kavel de specifieke randvoorwaarden beschreven en op tekening vastgelegd.

Bij het erf is samenhang en hiërarchie belangrijk. Het beeld van 5 vrije kavels in de polder moet worden vermeden, het geheel moet een gezamenlijk erf uitstralen, met een duidelijke hoofdwoning bij de entree van het erf daarachter 4 woningen in verschillende vormen die allen familie van elkaar zijn. Hiervoor zijn er per kavel regels opgesteld. Deze zorgen voor de beoogde samenhang, hiërarchie en uitstraling zodat de vijf woningen samen met het erf een fraai samenhangend nieuw erf vorm in de Hoekse Waard.



Kavel 1

Het voorhuis

De woning op kavel 1 is de hoofdwoning (voorhuis) van het erf. Deze fungeert als blikvanger van het erf. Dit is de eerste woning waar je blik op valt bij het betreden van het erf en is het visitekaartje van het erf. De woning is groter, rijker gedetailleerd dan de andere woningen op het erf en heeft een voorname uitstraling

Legenda



Randvoorwaarden

Algemeen

- De woning is de hoofdwoning op het erf en fungeert als blikvanger
- De woning is onderdeel van het boerenerf en is afgestemd op het boerenerf, vormt een samenhangend geheel met de andere woningen

Situering

- De woning staat binnen het bouwvlak, met de voor- en zijgevel aan het erf in de aangeven rooilijn
- de hoofdrichting van de woning is haaks op de dijk
- Bijgebouwen staan in het bouwvlak en/of in de zone bijbehorende bouwwerken
- De woning heeft haar oriëntatie op de toegangsweg
- De gevels aan het erf en aan de dijkzijde zijn beide representatief vormgegeven, hier geen gesloten gevels
- De randen van de kavel zijn met groen beplant (opgaande beplanting gecombineerd met een zeeuwse haag en een lage gemengde haag)
- Er dient voorzien te worden in twee parkeerplaatsen op eigen kavel.

Hoofdvorm/massavorm

- De woning heeft een heldere hoofdvorm met een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de ontsluitende straat / haaks op de dijk eventueel met wolfseinden
- Een samengesteld vorm is mogelijk, uitgangspunt is dat het geheel een helder leesbaar volume is
- De woning heeft 1 tot anderhalve bouwlaag met forse kap
- De hoofdwoning heeft een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een nokhoogte van 9 meter.
- De dakhelling ligt tussen 60 en 40 graden



Inspiratiebeelden voor Kavel 1 Het voor-
huis



- Beperk de verbijzonderingen (zoals dakkapellen, risalieten, uitbouwen en erkers) in het hoofdvolume, de berging / garage is bij voorkeur opgenomen in het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- Traditionele landelijke stijl waarbij ook een moderne interpretatie is toegestaan (zie inspiratiebeelden), dit kan ook een combinatie zijn
- De gevelopbouw, de gevelgeleding en de gevelcompositie zijn evenwichtig (niet spanningsloos), voornaam, verhouden zich goed tot de gekozen bouwstijl en hebben een relatie met de streekeigen kenmerken en de gevraagde landelijke uitstraling
- Zorg voor beeldrust en een heldere ritmiek in de gevels
- Een rijke, zorgvuldige detaillering passend bij de streek heeft hier de voorkeur boven een strakkere, robuuste vormgeving aangezien het de hoofdwooning is op het erf
- Geen te uitbundige versieringen, toevoegingen of ornamenten (wezensvreemd voor de streek).

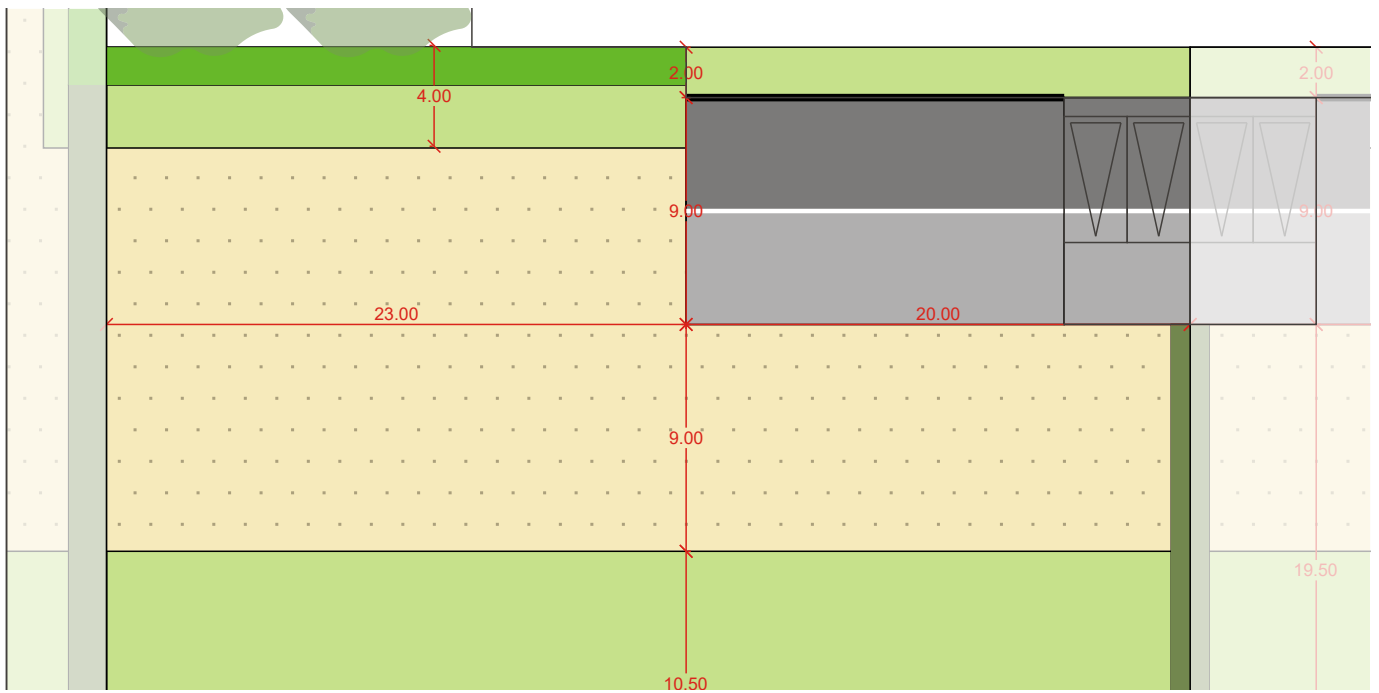
Kleuren en materialen

- Metselwerk als hoofdmateriaal van de gevel, een (deels) gestucte gevel is voorstelbaar
- Houten geveldelen, als aanvulling op het metselwerk / stucwerk is voorstelbaar, mits het metselwerk duidelijk het hoofdmateriaal blijft
- Houten delen zijn naturel van kleur, natuurlijk vergrijsd of juist heel donker van kleur
- Het metselwerk is licht van kleur, in zand/bruintinten, bij voorkeur in een gemêleerd palet
- Het gemêleerde palet kan aangevuld worden met andere aardetinten
- Een donkere gevel is hier nadrukkelijk niet de bedoeling
- Daken zijn voorzien van zwarte of antracietkleurige pannen (ceramisch), zodat zonnepanelen niet zo opvallen.

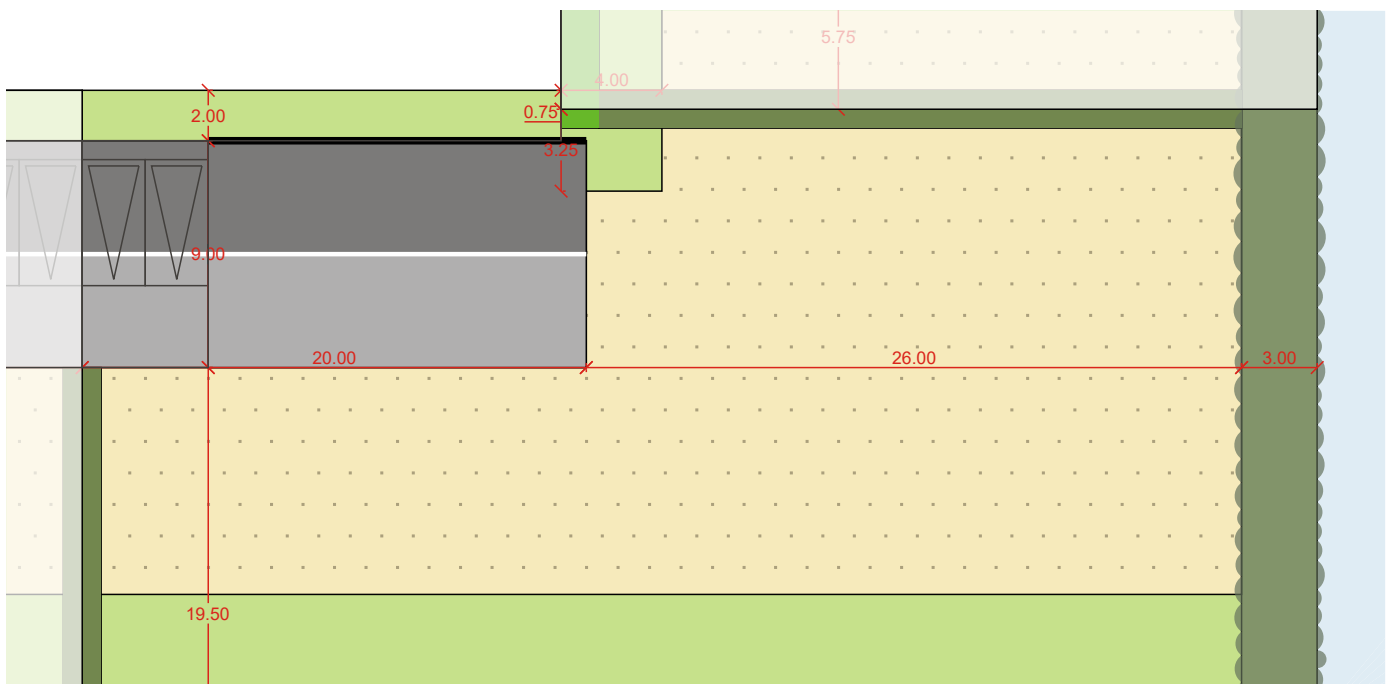
- Rieten daken zijn mogelijk wanneer zonnepanelen er niet als een vlak in het riet liggen. Een dakbrede strook met zonnepanelen aan de onderin het dakvlak is wel mogelijk (riet beslaat dan alleen het bovenste deel van het dak)
- Dakkapellen zijn in kleur en materiaal ondergeschikt vormgegeven
- Kozijnen zijn donker van kleur (zwart, donkergrijs, antraciet), in een kleur passend bij het gevelvlak of juist wit van kleur
- Eigentijdse materialen zijn mogelijk, mits terughoudend van kleur

Inrichting kavel

- Opgaande beplanting en Zeeuwse hagen zorgen voor een natuurlijke erfafscheiding richting de buitenranden van het erf. Deze erfafscheiding dient behouden te blijven.
- Aan de voorzijde van de kavel, aan het erf kunnen er lage gemengde hagen (circa 1 meter hoog) worden toegepast
- Twee parkeerplaatsen op eigen erf realiseren, deze worden door middel van beplanting / hagen uit het zicht onttrokken vanaf het erf
- Elementen als hekken en poorten dienen te passen in het agrarisch karakter en bij de woning



kavel 2



kavel 3

Kavel 2 en 3

De lange schuur

De woningen op kavel 2 en 3 zijn aaneen gebouwd en vormen een langgerekt volume aan het erf (de lange schuur). Deze woningen vormen een begeleiding langs de lange zijde van het erf. De twee woningen worden in samenhang ontworpen en vormen samen één geheel. Het beeld van twee losse woningen die tegen elkaar gebouwd zijn dient te worden vermeden. De woningen refereren in hun architectuur naar een boeren schuur. Ze zijn minder versierd en gedecoreerd dan de hoofdwoning.

Legenda



Randvoorwaarden

Algemeen

- De woningen op kavel 2 en 3 vormen samen een lange schuur en begeleiden de lange zijde van het erf
- De woningen zijn onderdeel van het boerenerf en zijn afgestemd op het boerenerf, vormen een samenhangend geheel met de andere woningen

Situering

- De woning staat binnen het bouwvlak, met de voorgevel aan het erf in de aangeven rooilijn
- De hoofdrichting van de woning is evenwijdig aan het erf
- Bijgebouwen staan in het bouwvlak en/of in de zone bijbehorende bouwwerken
- De woning heeft haar oriëntatie op het erf
- De randen van de kavel zijn met groen beplant (opgaande beplanting gecombineerd met een zeeuwse haag en een lage gemengde haag)
- Er dient voorzien te worden in twee parkeerplaatsen op eigen kavel.

Hoofdvorm/massavorm

- De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een zadeldak
- De twee woningen hebben dezelfde dakhelling. Ze hoeven geen doorlopend dakvlak te hebben
- De nokrichting is evenwijdig aan het erf
- De woning heeft 1 tot anderhalve bouwlaag met een langgerekte kap
- De entree kan terugliggen, mits de hoofdvorm als rechthoekige vorm duidelijk herkenbaar blijft
- De hoofdwoning heeft een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van 8 meter.
- De dakhelling ligt tussen 20 en 45 graden
- Aan de erfzijde geen aan- en uitbouwen of dakkapellen. Aan de achterzijde is meer mogelijk, mits de dit ondergeschikt is aan de hoofdvorm.



Inspiratiebeelden voor Kavel 2 + 3 De lange schuur



- De berging / garage is bij voorkeur opgenomen in het hoofdvolume
- De overgang van het erf naar de woning dient zorgvuldig te worden vormgegeven, de twee meter voor de rooilijn kan gebruikt worden voor overdekte buitenruimte (dakoverstek, veranda) om een geleidelijk overgang en het gebruik van deze voorruimte te stimuleren

Architectonische uitwerking

- Traditionele landelijke stijl waarbij ook een moderne interpretatie is toegestaan (zie inspiratiebeelden), dit kan ook een combinatie zijn
- De gevelopbouw, de gevelgeleding en de gevelcompositie zijn evenwichtig (niet spanningsloos), voornamelijk, verhouden zich goed tot de gekozen bouwstijl en hebben een relatie met de streekeigen kenmerken en de gevraagde landelijke uitstraling
- Een duidelijk horizontale geleding
- Zorg voor beeldrust en een heldere ritmiek in de gevels
- De detaillering is zorgvuldig en functioneel, beperkte versieringen, aangezien deze woningen ondergeschikt zijn aan de het voorhuis op het erf (kavel 1)
- Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak, en versterken de horizontale geleding

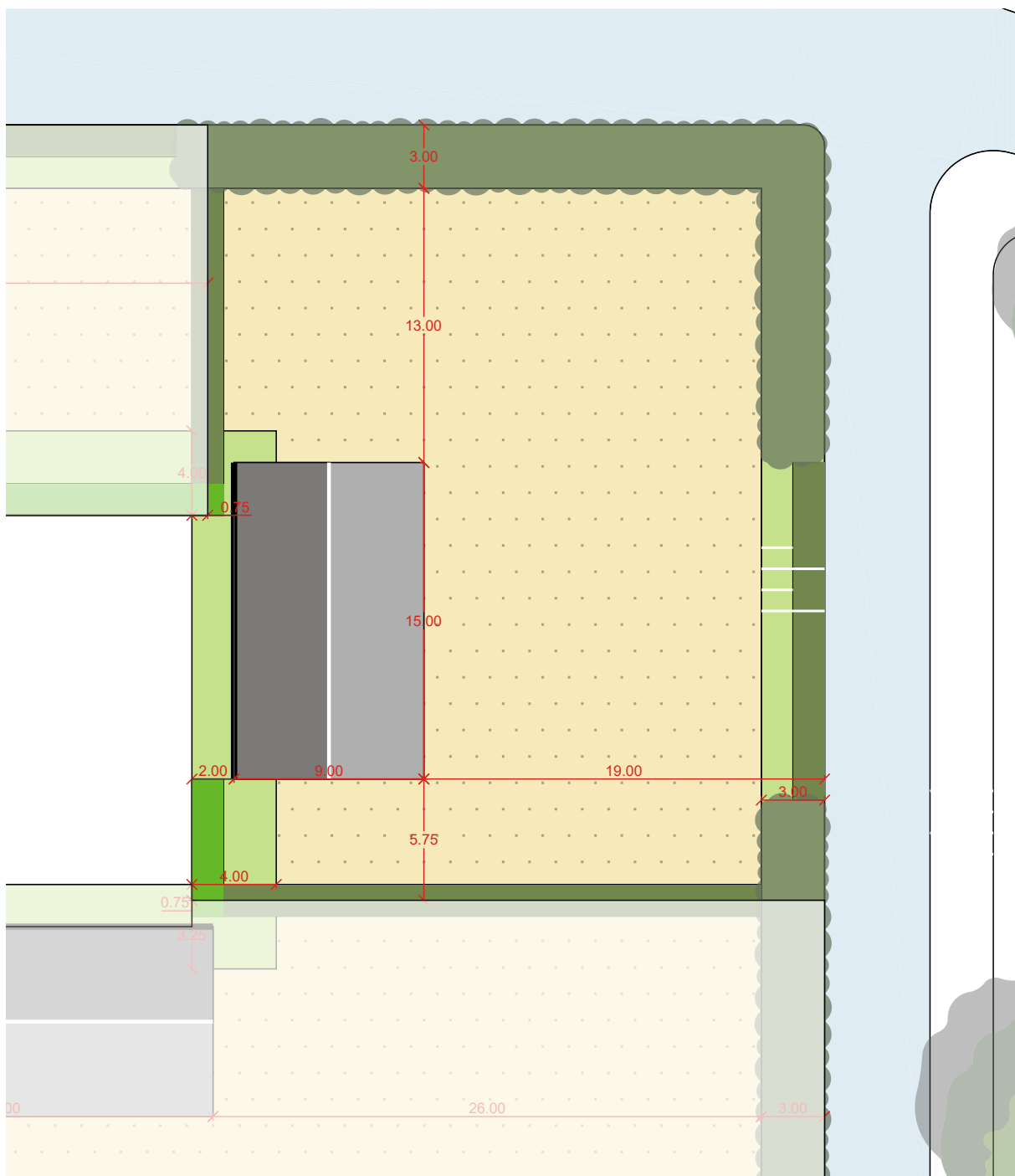
Kleuren en materialen

- Metselwerk als hoofdmateriaal van de gevel, geen stucwerk
- Houten geveldelen, eventueel in combinatie met metselwerk is voorstelbaar
- Houten delen zijn natureel van kleur, natuurlijk vergrijsd of juist heel donker van kleur
- Het metselwerk is licht van kleur, in zand/bruintinten, bij voorkeur in een gemêleerd palet
- Het gemêleerde palet kan aangevuld worden met andere aardetinten
- Daken zijn voorzien van zwarte of antracietkleurige pannen (ceramisch) of zinken delen (antracietkleurig, zodat zonnepanelen niet zo opvallen.

- Geen rieten daken
- Dakkapellen zijn in kleur en materiaal ondergeschikt vormgegeven
- Kozijnen zijn donker van kleur (zwart, donkergrijs, antraciet), in een kleur passend bij het gevelvlak of juist wit van kleur
- Eigentijdse materialen zijn mogelijk, mits terughoudend van kleur

Inrichting kavel

- Opgaande beplanting en Zeeuwse hagen zorgen voor een natuurlijke erfafscheiding richting de buitenranden van het erf. Deze erfafscheiding dient behouden te blijven.
- Aan de voorzijde van de kavel, aan het erf kunnen er lage gemengde hagen (circa 1 meter hoog) worden toegepast
- Tussen de woning en het erf ligt een zone waarin de overgang tussen het erf en de woning wordt vormgegeven. Een geleidelijke overgang is het uitgangspunt.
- Twee parkeerplaatsen per woning op eigen erf realiseren, deze worden door middel van beplanting / hagen uit het zicht onttrokken vanaf het erf
- Elementen als hekken dienen te passen in het agrarisch karakter en bij de woning



Kavel 4

Het schuurhuis

De woning op kavel 4 is een schuurwoning die met haar lange gevel aan de kop van het erf staat. Gezien het ontspannen karakter, staat deze woning niet in het centraal op de kop van het erf, maar heeft een meer toevallige situering. De woning is de afsluiter van het erf. De woning refereert in haar architectuur naar een boerenschuur. Ze is minder versierd en gedecoreerd dan de hoofdwoning.

Legenda



Randvoorwaarden

Algemeen

- De woning op kavel 4 is een schuurwoning die op een ontspannen manier de afsluiting van het erf vormt.
- De woning is onderdeel van het boerenerf, is afgestemd op het boerenerf en vormt een samenhangend geheel met de andere woningen

Situering

- De woning staat binnen het bouwvlak, met de voorgevel aan het erf in de aangeven rooilijn
- De woning staat niet gecentreerd ten opzicht van het erf, de situering is ontspannen
- De hoofdrichting van de woning is evenwijdig aan het erf
- Bijgebouwen staan in het bouwvlak en/of in de zone bijbehorende bouwwerken
- De woning heeft haar oriëntatie op het erf
- De randen van de kavel zijn met groen beplant (opgaande beplanting gecombineerd met een zeeuwse haag en een lage gemengde haag)
- Er dient voorzien te worden in twee parkeerplaatsen op eigen kavel.

Hoofdvorm/massavorm

- De woning heeft een eenvoudige hoofdvorm met een zadeldak
- De nokrichting is evenwijdig aan het erf
- De woning heeft 1 tot anderhalve bouwlaag met een langgerekte kap
- De hoofdwoning heeft een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van 8 meter.
- De dakhelling ligt tussen 20 en 45 graden
- Aan de erfzijde geen aan- en uitbouwen of dakkapellen. Aan de achterzijde is meer mogelijk, mits de dit ondergeschikt is aan de hoofdvorm.
- De berging / garage is bij voorkeur opgenomen in het hoofdvolume



Inspiratiebeelden voor Kavel 4 Het schuurhuis



- De overgang van het erf naar de woning dient zorgvuldig te worden vormgegeven, de twee meter voor de rooilijn kan gebruikt worden voor overdekte buitenruimte (dakoverstek, veranda) om een geleidelijk overgang en het gebruik van deze voorruimte te stimuleren

Architectonische uitwerking

- Traditionele landelijke stijl waarbij ook een moderne interpretatie is toegestaan (zie inspiratiebeelden), dit kan ook een combinatie zijn
- De gevelopbouw, de gevelgeleding en de gevelcompositie zijn evenwichtig (niet spanningsloos), voornaam, verhouden zich goed tot de gekozen bouwstijl en hebben een relatie met de streekeigen kenmerken en de gevraagde landelijke uitstraling
- Een duidelijk horizontale geleding
- Zorg voor beeldrust en een heldere ritmiek in de gevels
- De detaillering is zorgvuldig en functioneel, beperkte versieringen, aangezien deze woningen ondergeschikt zijn aan de het voorhuis op het erf (kavel 1)
- Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak, en versterken de horizontale geleding

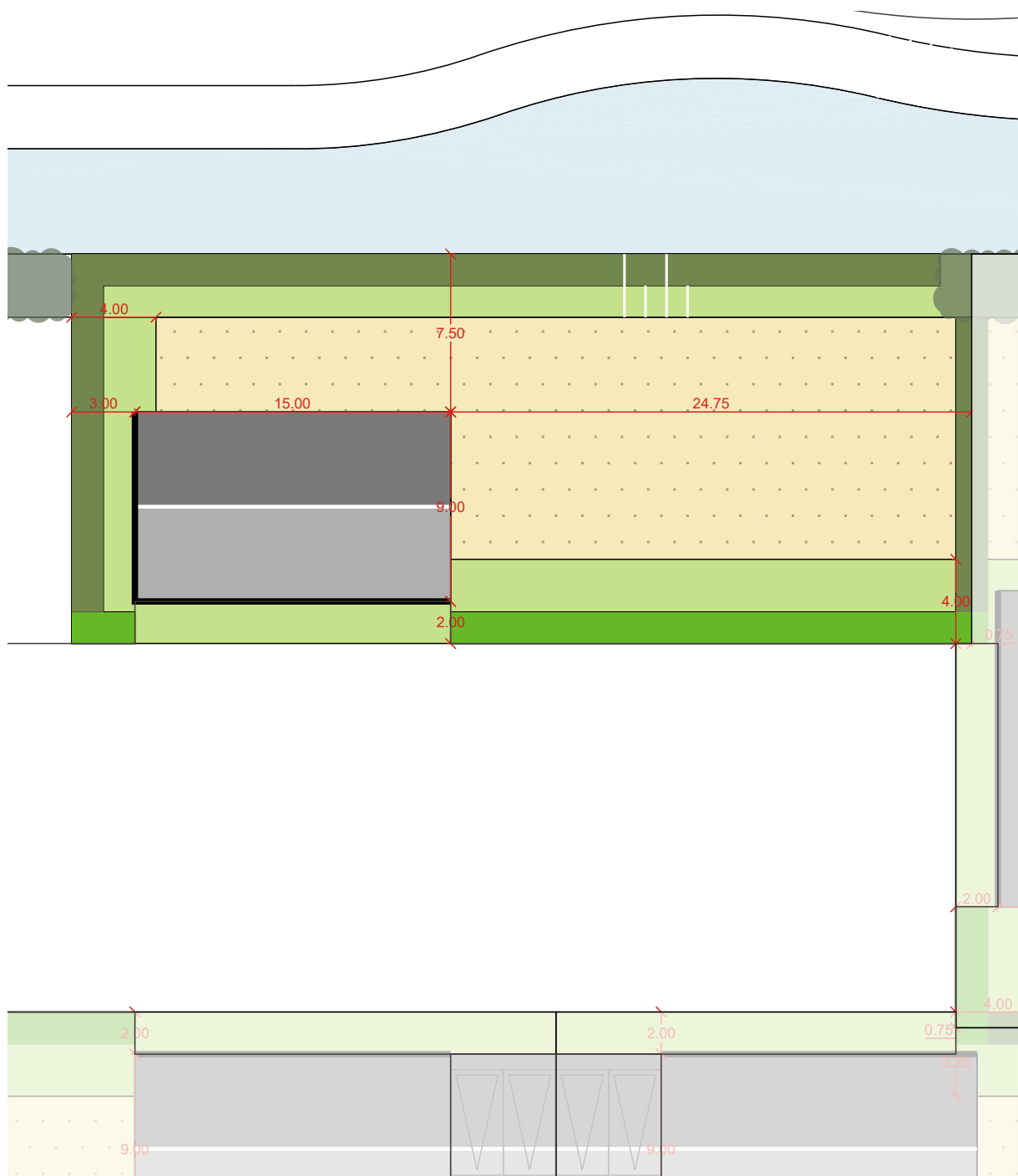
Kleuren en materialen

- Metselwerk als hoofdmateriaal van de gevel, geen stucwerk
- Houten geveldelen, eventueel in combinatie met metselwerk is voorstelbaar
- Houten delen zijn naturel van kleur, natuurlijk vergrijsd of juist heel donker van kleur
- Het metselwerk is licht van kleur, in zand/bruintinten, bij voorkeur in een gemêleerd palet
- Het gemêleerde palet kan aangevuld worden met andere aardetinten
- Daken zijn voorzien van zwarte of antracietkleurige pannen (ceramisch) of zinken delen (antracietkleurig, zodat zonnepanelen niet zo opvallen.
- Geen rieten daken

- Dakkapellen zijn in kleur en materiaal ondergeschikt vormgegeven
- Kozijnen zijn donker van kleur (zwart, donkergrijs, antraciet), in een kleur passend bij het gevelvlak of juist wit van kleur
- Eigentijdse materialen zijn mogelijk, mits terughoudend van kleur

Inrichting kavel

- Opgaande beplanting en Zeeuwse hagen zorgen voor een natuurlijke erfafscheiding richting de buitenranden van het erf. Deze erfafscheiding dient behouden te blijven.
- Aan de voorzijde van de kavel, aan het erf kunnen er lage gemengde hagen (circa 1 meter hoog) worden toegepast
- Tussen de woning en het erf ligt een zone waarin de overgang tussen het erf en de woning wordt vormgegeven. Een geleidelijke overgang is het uitgangspunt.
- Twee parkeerplaatsen op eigen erf realiseren, deze worden door middel van beplanting / hagen uit het zicht onttrokken vanaf het erf
- Elementen als hekken dienen te passen in het agrarisch karakter en bij de woning

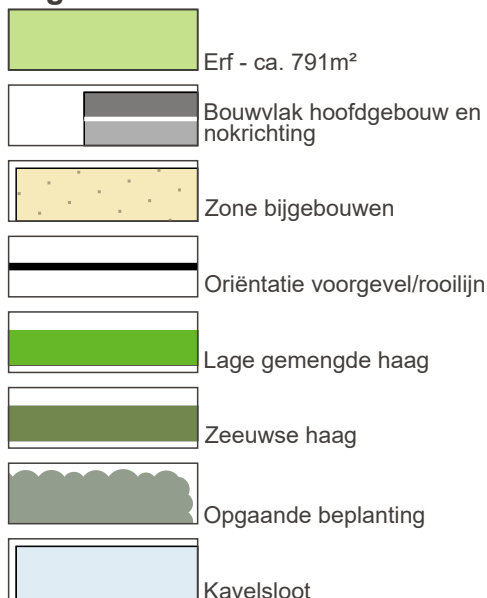


Kavel 5

De schuurwoning

De woning op kavel 5 is een schuurwoning die met haar kopgevel aan het begin van het erf staat. Samen met het voorhuis is dit de woning die het meest zichtbaar is vanaf de dijk. De weg het er op loopt langs de kopgevel van deze woning en daarmee vormt deze woning het visitekaartje van het erf. In de woning dient het karakter van het erf afleesbaar te zijn. De woning refereert in haar architectuur naar een boerenschuur. Ze is minder versierd en gedecoreerd dan de hoofdwoning.

Legenda



Randvoorwaarden

Algemeen

- De woning op kavel 5 is een schuurwoning die gezien haar ligging het visitekaartje vormt van het erf.
- De woning is onderdeel van het boerenerf, is afgestemd op het boerenerf en vormt een samenhangend geheel met de andere woningen
- De woning refereert in haar architectuurstijl naar een boerenschuur en is minder rijk gedecoreerd dan de hoofdwoning op kavel 1

Situering

- De woning staat binnen het bouwvlak, met de voorgevel aan het erf in de aangeven rooilijn
- De woning staat niet recht in de zichtas van de weg naar het erf, de situering is ontspannen
- De hoofdrichting van de woning is evenwijdig aan het erf
- Bijgebouwen staan in het bouwvlak en/of in de zone bijbehorende bouwwerken
- De woning heeft haar oriëntatie op het erf
- De randen van de kavel zijn met groen beplant (opgaande beplanting gecombineerd met een zeeuwse haag en een lage gemengde haag)
- Er dient voorzien te worden in twee parkeerplaatsen op eigen kavel.
- Parkeerplaatsen op eigen erf worden vanaf het erf ontsloten en niet vanaf de weg naar het erf

Hoofdvorm/massavorm

- De woning heeft een eenvoudige hoofdvorm met een zadeldak
- De nokrichting is evenwijdig aan het erf
- De woning heeft 1 tot anderhalve bouwlaag met een langgerekte kap
- De hoofdwoning heeft een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van 8 meter.
- De dakhelling ligt tussen 20 en 45 graden



Inspiratiebeelden voor Kavel 5 De
schuurwoning



- Aan de erfzijde geen aan- en uitbouwen of dakkapellen. Aan de achterzijde is meer mogelijk, mits de dit ondergeschikt is aan de hoofdvorm.
- De berging / garage is bij voorkeur opgenomen in het hoofdvolume en ligt niet in de zichtas van de weg naar het erf
- De overgang van het erf naar de woning dient zorgvuldig te worden vormgegeven, de twee meter voor de rooilijn kan gebruikt worden voor overdekte buitenruimte (dakoverstek, veranda) om een geleidelijk overgang en het gebruik van deze voorruimte te stimuleren

Architectonische uitwerking

- Traditionele landelijke stijl waarbij ook een moderne interpretatie is toegestaan (zie inspiratiebeelden), dit kan ook een combinatie zijn
- De gevelopbouw, de gevelgeleding en de gevelcompositie zijn evenwichtig (niet spanningsloos), voornaam, verhouden zich goed tot de gekozen bouwstijl en hebben een relatie met de streekeigen kenmerken en de gevraagde landelijke uitstraling
- Een duidelijk horizontale geleding
- Zorg voor beeldrust en een heldere ritmiek in de gevels
- De kopgevel naar de weg is zorgvuldig vormgegeven als tweede voorgevel
- De detaillering is zorgvuldig en functioneel, beperkte versieringen, aangezien deze woningen ondergeschikt zijn aan de het voorhuis op het erf (kavel 1)
- Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak, en versterken de horizontale geleding

Kleuren en materialen

- Metselwerk als hoofdmateriaal van de gevel, geen stucwerk
- Houten geveldelen, eventueel in combinatie met metselwerk is voorstelbaar
- Houten delen zijn naturel van kleur, natuurlijk vergrijsd of juist heel donker van kleur

- Het metselwerk is licht van kleur, in zand/bruintinten, bij voorkeur in een gemêleerd palet
- Het gemêleerde palet kan aangevuld worden met andere aardetinten
- Daken zijn voorzien van zwarte of antracietkleurige pannen (ceramisch) of zinken delen (antracietkleurig, zodat zonnepanelen niet zo opvallen.
- Geen rieten daken
- Dakkapellen zijn in kleur en materiaal ondergeschikt vormgegeven
- Kozijnen zijn donker van kleur (zwart, donkergrijs, antraciet), in een kleur passend bij het gevelvlak of juist wit van kleur
- Eigentijdse materialen zijn mogelijk, mits terughoudend van kleur

Inrichting kavel

- Opgaande beplanting en Zeeuwse hagen zorgen voor een natuurlijke erfafscheiding richting de buitenranden van het erf. Deze erfafscheiding dient behouden te blijven.
- Aan de voorzijde van de kavel, aan het erf kunnen er lage gemengde hagen (circa 1 meter hoog) worden toegepast
- Tussen de woning en het erf ligt een zone waarin de overgang tussen het erf en de woning wordt vormgegeven. Een geleidelijke overgang is het uitgangspunt.
- Twee parkeerplaatsen op eigen erf realiseren, deze worden door middel van beplanting / hagen uit het zicht onttrokken vanaf het erf
- Elementen als hekken dienen te passen in het agrarisch karakter en bij de woning

