



Achterweg 2a Goudswaard

Inrichtingsplan
Beeldkwaliteitplan

2 december 2018

DEFINITIEF

Ars Vivens

BUREAU VOOR BUITENRUIMTE

op initiatief van:

Fam. Nobel
Nieuwstraat 2
3267 AR Goudswaard

bestemd voor:



Gemeente Korendijk
Voorstraat 31
3265 BT Piershil

G.C. den Boer
mw C. Mooijaart-Bogerman

Wethouder (o.a. Ruimtelijke Ordening)
Projectleider

in samenwerking met:



Van Gelder agrarisch & landelijk vastgoed
2e Barendrechtseweg 302
2992 SL Barendrecht

Theo van Gelder

opgesteld door:



Ars Virens | bureau voor buitenruimte
Laurens Jansz. Costerstraat 2
3261 LH Oud-Beijerland

Marco van Wetten

Inleiding	pag 5
Aanleiding	pag 5
Reactie op principeverzoek	pag 5
Vervolgproces	pag 5
Leeswijzer	pag 5
1- Stedenbouwkundige randvoorwaarden	pag 7
Schetsontwerp	pag 7
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	pag 7
• Algemeen	
• Bebouwing	
• Erf/perceelsinrichting	
Gevolgen voor schetsontwerp	pag 7
Sanering	pag 7
2 - Ruimtelijk concept	pag 9
't Swarte Schaep	pag 9
De schuur (-woning)	pag 9
3 - Inrichtingsplan	pag 11
4- Beeldkwaliteitsparagraaf	pag 13
Vigerend beleid	pag 13
Beeldkwaliteit erf	pag 13
Beeldkwaliteit bebouwing sfeer en vormgeving (welstandscriteria)	pag 15
Beeldkwaliteit bebouwing kleur- en materiaalgebruik (welstandscriteria)	pag 17



Plangebied op luchtfoto.

Aanleiding

Op 1 november 2017 is door Van Gelder agrarisch & landelijk vastgoed op verzoek van familie Nobel een principeverzoek ingediend tot sanering van de oude romneyloods aan de Achterweg 2 te Goudswaard. In het verzoek is eveneens de wens van familie Nobel aangegeven om op de locatie van de romneyloods, naast het bestaande woonhuis, een tweede woning te vestigen. In het kader van het principeverzoek is door Ars Virens een visualisatie en schetsontwerp opgesteld, dat is uitgewerkt in een Ontwikkelplan.

Reactie op principeverzoek

In een brief, gedateerd 25 juli 2018 is door Gemeente Korendijk in beginsel en mede naar aanleiding van een extern stedenbouwkundig advies, positief gereageerd op het principeverzoek. Het principebesluit behelst het wijzigen van de huidige bedrijfsbestemming in een woonbestemming, waarbij maximaal twee woningen (de bestaande woning plus een nieuwe woning) op het perceel aanwezig mogen zijn. Aan deze situatie is een aantal ruimtelijke randvoorwaarden verbonden, die in het volgende hoofdstuk worden uitgewerkt.

Vervolgproces

In de genoemde brief is aangegeven dat de voorgestelde bestemmingswijziging bij voorkeur geschiedt aan de hand van een partiële herziening van het bestemmingsplan. Hiertoe dient een ruimtelijke onderbouwing annex concept-bestemmingsplan aangeleverd te worden.

Behalve dit, dient ook een beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan van het perceel ter beoordeling overlegd te worden.

Het voorliggende document behelst dit beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan.

Leeswijzer

De stedenbouwkundige randvoorwaarden waaraan het inrichtingsplan moet voldoen worden in het volgende hoofdstuk weergegeven en gerelateerd aan het schetsontwerp van november 2017.

Vervolgens wordt in het tweede hoofdstuk het ruimtelijk concept op een beknopte manier uitgewerkt. Dit is in het derde hoofdstuk uitgewerkt tot een inrichtingsplan. Dit plan behelst een plankaart en een beschrijving met referenties, alle gerelateerd aan de genoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Tenslotte rondt het vierde hoofdstuk het rapport af met een beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan is gerelateerd aan het Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied, dat onderdeel is van het vigerende beleid van Gemeente Korendijk.



Schetsontwerp

Het Ontwikkelplan uit november 2017 behelst een schetsmatig ingevulde kans om een goede landschappelijke inpassing te maken, die de historische kwaliteiten van de boerderij 't Swarte Schaep weer in luister kan herstellen. De landschappelijke inpassing raakt namelijk het ensemble van de oude boerderij. In de hiernaast getoonde varianten zijn de karakteristieke elementen van het historische boerenerf aangewend om de landschappelijke inpassing van de woning te realiseren, zoals een boomgaard, windsingels, bosplantsoenstroken en weitjes. Tegelijk doet zich een kans voor ten aanzien van de bestaande woning, die nogal open in het landschap staat. De aanleg van erfbeplanting zoals uitgewerkt in het schetsontwerp voorziet meteen deze woning van een landschappelijke inpassing en betreft deze in het gerehabiliteerde erfensemble van boerderij 't Swarte Schaep.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In de brief met de aankondiging van het principebesluit zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. Deze zijn als volgt:

Algemeen

1. Tegengaan verdere verrommeling van het gebied, door rekening houden met en afstemmen op landschappelijke structuren, zoals poldersloten en opgaand groen (in het kader van leesbaarheid polderpatroon).
2. Veranderingen afstemmen op boerderij 't Swarte Schaep en zijn erf, waarbij dit erf zo herkenbaar mogelijk wordt gehouden.
3. Streven naar kwaliteitsverbetering.
4. Voldoende parkeergelegenheid op eigen perceel.

Bebouwing

1. Bouwen in zelfde rooilijn als de huidige bebouwing.

2. Maximale goot- en bouwhoogte 6 resp 10 m; max. woninginhoud 750 m³.
3. Bouwhoogte erfafscheiding max. 2 m, voor de voorgevelrooilijn max 1 m.
4. Ingetogen materiaal- en kleurgebruik.

Erf/perceelsinrichting

1. Zeer terughoudend zijn met groene inplant bij het oorspronkelijke boerenerf, zodat dit erf zoveel mogelijk herkenbaar blijft.
2. Bij voorkeur blijft het gedeelte achter het boerenerf van 't Swarte Schaep tot aan de poldersloot vrij van opgaande beplanting en bebouwing.
3. (Half-)dichte beplanting staat op voortse gedeelte van de kavel. Achterste gedeelte vrij van opgaande beplanting en bebouwing.
4. Het erf vertoont gelijkenis met een agrarisch erf. De tweede woning heeft bij voorkeur de vorm van een bijgebouw, zodat er een soort agrarisch ensemble ontstaat.

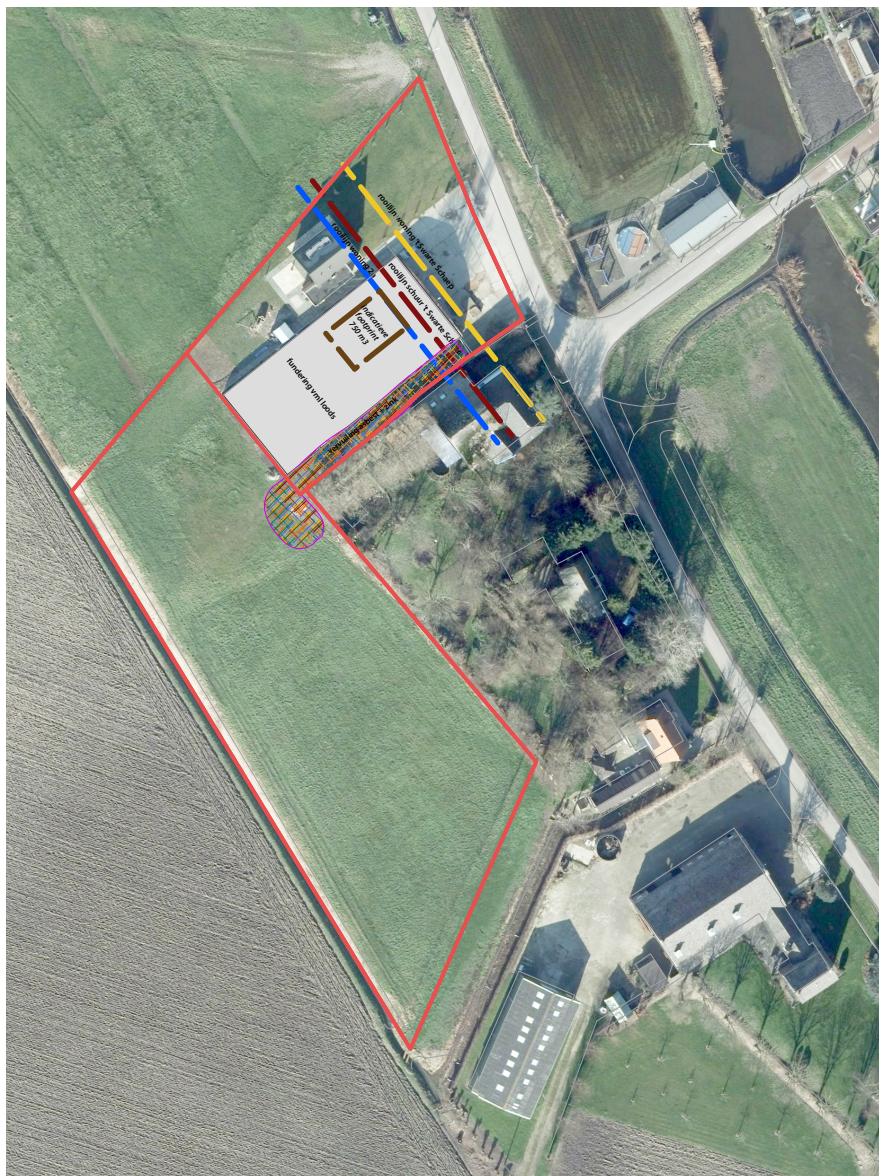
Gevolgen voor schetsontwerp

In grote lijnen harmoniëren de stedenbouwkundige randvoorwaarden met de uitgangspunten van het schetsontwerp. In beide gevallen is er sprake van een agrarisch (erf-)ensemble en wordt inspiratie geput uit de historische verschijningsvorm van het agrarische erf.

Op een aantal punten conflicteert het schetsontwerp evenwel met de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze punten zijn gearceerd in de hiernaast getoonde schetsontwerpen van november 2017.

Sanering

Langs 't Swarte Schaep ligt een strook die vervuild is met zink en asbest. Deze vervuiling kan worden gesaneerd door deze te isoleren, overeenkomstig de mogelijkheden binnen de Wet Milieubeheer.



Huidige bebouwing met verschillende rooilijnen.



't Swarte Schaep (met schuurtje) op een luchtfoto uit 1934.

't Swarte Schaep

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden valt op dat aandacht gevraagd wordt voor het kwetsbare erf(ensemble) van 't Swarte Schaep. Deze vraag om aandacht en zorgvuldigheid is terecht. Er is sprake van een historische boerderij in een erf met royale (erf-)beplanting en volwassen bomen. Er is sprake van een landschappelijk geheel met aangename maat en schaal.

Zonder afbreuk te willen doen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden is het historisch gezien aanvechtbaar om de openheid achter het bestaande erf te willen behouden. In de historische situatie was het erf namelijk veel groter en reikte tot aan de poldersloot. In dit geheel van erfensemble was sprake van weitjes, een moestuin, een boomgaard(je), greppels en lineaire beplantingen.

De schuur (-woning)

Het ruimtelijk concept voor de tweede woning is een landschappelijk concept. De woning wordt als schuurwoning ontwikkeld, zodat deze zich hiërarchisch gedraagt als bijgebouw. Dit komt terug in vorm en in materiaal, zoals uitgewerkt in hoofdstuk 4.

Er is sprake van verschillende rooilijnen, zoals hiernaast te zien is. Gekozen wordt voor de blauwe lijn, de rooilijn die gelijk loopt met de huidige woning. Deze ligt iets terug ten opzichte van de schuur. Hiermee wordt letterlijk invulling gegeven aan de wens om bij de woning terughoudendheid ten opzichte van 't Swarte Schaep te betrachten.



Huidig erfensemble in vogelvlucht. Aandacht voor erf 't Swarte Schaep.



't Swarte Schaep rond 1930, met rechts een wagenschuur en opgaand groen.

Ruimtelijk concept



Inrichtingsplan. Schaal 1:500.

Het inrichtingsplan voorziet qua programma in een schuurwoning die door materiaal- en kleurgebruik ondergeschikt is aan de overige bebouwing. Er is een behoorlijke afstand tot de boerderij in acht genomen, zonder echter de beide woningen teveel tegen elkaar te plakken. Door ingetogen uitstraling enerzijds en door een groene erfinrichting anderzijds gaat de schuurwoning op in het geheel van het erfensemble. Een met (streekeigen) beplanting vormgegeven groen raamwerk vormt de invulling van het erf. Het historisch boerenerf(ensemble) dient hierbij als inspiratie of uitgangspunt. Dit betekent in de eerste plaats iets voor de voorzijde van de woningen. Er is geen sprake van een voortuin in de formele zin van het woord. De formele, authentieke siertuin ligt immers bij 't Swarte Schaep. De voortuin bij de woningen heeft een landschappelijke uitstraling met gras en bomen. De huidige knotwilgen hebben in het geheel van het erfensemble een (te) beperkte massa. Een groep solitaire bomen van de eerste grootte vormen in het ontwerp een hoekpunt van de kavel. Een lage ligusterhaag scheidt de tuinen van beide woningen.

De oprit ligt excentrisch in de voortuin en sluit aan op de hoekpunt van de vloerplaat van de vroegere schuur. De voortuin krijgt zo voldoende ruimte en er is afstand tot 't Swarte Schaep. Naast de schuurwoning zijn twee parkeerplaatsen ontworpen. Een zwart houten schutting scheidt de parkeerplaats af van de woning. Een bosplantsoenstrookje markeert de overgang naar de achtertuin. Deze bestaat uit een boomgaardje, een moestuin en stroken siertuin. Ligusterhagen scheiden de verschillende functies en vormen landschapskamers. Een tweede strook bosplantsoen schermde de achtertuin visueel af en vormt ruimtelijk een eenheid met de erfbeplanting van 't Swarte Schaep.

Langs de bestaande boerderij komt het toegangspad naar het achterliggend perceel. Het toegangspad vormt meteen een sanering van de vervuiling door deze te isoleren. Naast en achter de bestaande woning wordt eveneens groen toegepast, bestaande uit hagen, een bosplantsoenstrook en opgaande bomen.

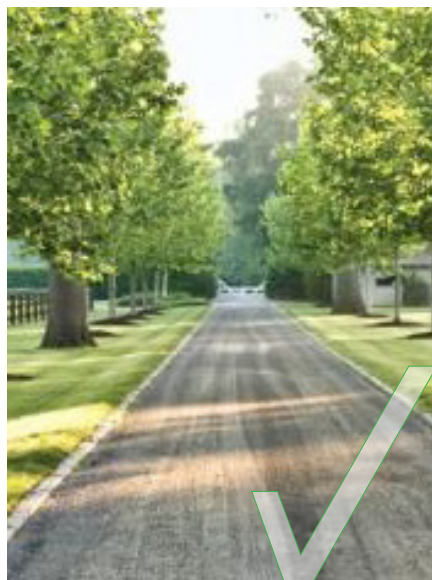
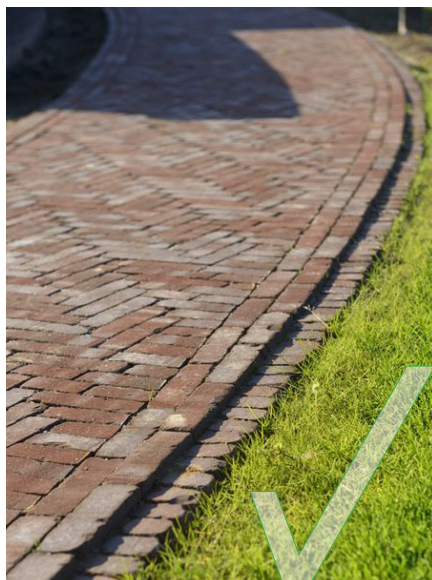
Inrichtingsplan



Huidige woning staat erg open in het landschap en doet afbreuk aan erfensemble.



Groene erfinrichting met (landschaps-)kamers en ingetogen bebouwing.



Vigerend beleid

In het Beeldkwaliteitplan Buitengebied van Gemeente Korendijk is onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden, waarvan 'IN de polder' van toepassing is. In dit rapport wordt de waarde van (robuuste) erfbeplanting onderschreven, zeker als dit een rol kan spelen bij een dorpsrand:

De randen van dit deelgebied worden mede bepaald door de dorpsranden. Soms kennen deze randen veel groen waardoor zij een goede landschappelijke inpassing kennen.

Soms hebben zij een verrommeld karakter en is er sprake van weinig groen.

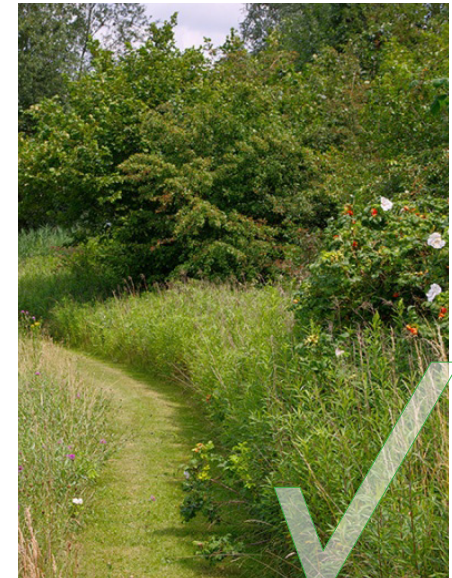
En verderop in het rapport is wordt dit als volgt onder de aandacht gebracht:

Van belang is de inpassing van de dorpsranden in het aangrenzende open landschap:

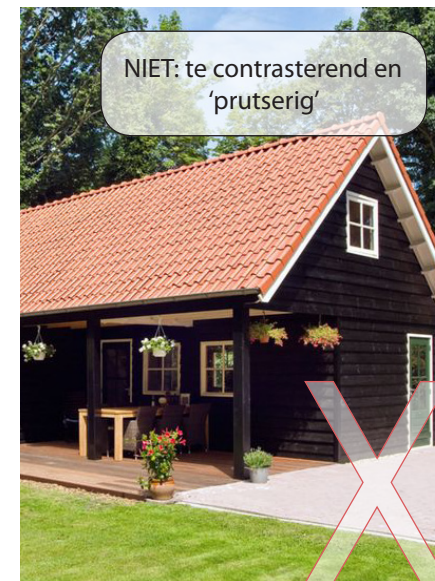
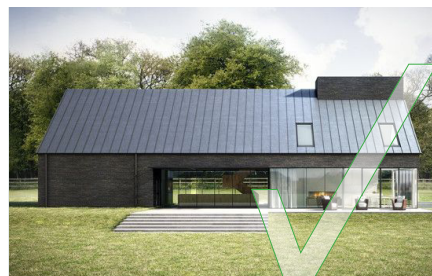
- *Substantieel groen verzacht de overgang van bebouwde kom naar buitengebied.*
- *Gedekte kleurstellingen zorgen voor betere inpassing.*
- *Bebouwing met een eenduidige vorm draagt bij aan een rustig beeld van de rand.*
- *Ook op kavelniveau wordt aandacht gevraagd voor erfbeplanting, met een gevarieerd beeld van struiken en (hoge) bomen.*

Beeldkwaliteit erf

De voortuin(en) of beter het voorerf mag een vrij open, landschappelijk karakter hebben. Enkele streekeigen bomen vormen accentpunten en markeren de randen en hoeken. Gebouwde erfafscheidingen direct langs de openbare weg is niet toegestaan. Het landschappelijk karakter wordt namelijk door de schuttingen veel afbreuk gedaan. Erfbeplanting heeft een gemêleerde samenstelling met verscheiden soorten. Er worden uitsluitend streekeigen soorten toegepast, zowel voor bomen, als struiken en hagen. Naast een menging in soorten is er ook diversiteit in hoogte van de erfbeplanting. De verharding kent eveneens een landschappelijke uitstraling. Dit mag een vlakke verharding zijn, zoals betonplaten, mits niet te 'gepolijst'. Ook klinkers of grind zijn goed mogelijk.



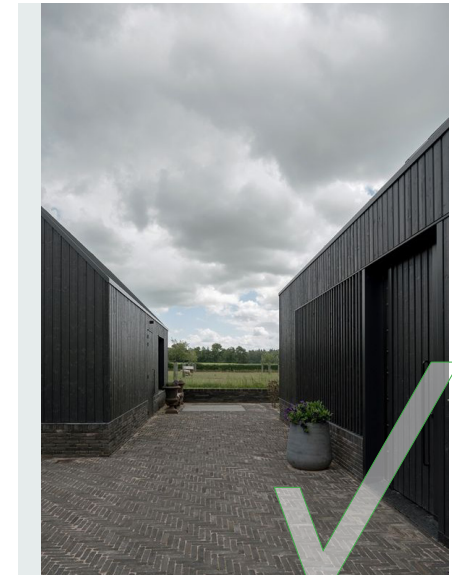
Beeldkwaliteitsparagraaf



Beeldkwaliteit bebouwing | sfeer en vormgeving (welstandscriteria)

Landschappelijk wonen op een boerenerf geldt als uitgangspunt voor de sfeer en vormgeving van de woning. Hiertoe gelden de volgende welstandscriteria:

- In de architectuur worden evenwicht, rust, weinig opsmuk en harmonieuze verhoudingen nagestreefd.
- De woning bestaat uit één bouwlaag plus kap. De grondvorm is rechthoekig.
- De uitstraling en de schaal van de woning staat in de juiste verhouding tot zowel de naastgelegen woning als de boerderij 't Swarte Schaep. Dit geldt voor zowel bouwhoogte als footprint.
- De woning oogt ondergeschikt en secundair. Imponerende, pompeuze uitstraling is niet toegestaan.
- De woning gaat op in de omgeving en reageert in vorm, massa en/of oriëntatie op het landschap
- De detaillering is verfijnd
- Architectonische elementen (vorm, massa, detail, kleur&materiaal) omschrijven zich als landschappelijk, ingetogen en verfijnd. Zowel traditionele als moderne elementen zijn denkbaar.
- Dakkapellen en andere verbijzonderingen in de hoofdmassa dienen in samenhang en balans met de hoofdmassa ontworpen te zijn
- De woning bestaat uit één langwerpig hoofdvolume. Een eventueel bijgebouw is in schaal, massa en dakvlakken ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen, zoals garages en bergingen, moeten altijd passen bij het hoofdgebouw, en brengen daarmee de functionele, visuele en esthetische samenhang van de bebouwing tot uitdrukking
- Alle bebouwing (en eventuele kaprichingen) staat haaks op de Achterweg.
- De goot- en bouwhoogte bedragen max. 4 resp 10 m.
- De maximale woninginhoud bedraagt 750 m³.

**Beeldkwaliteitsparagraaf**



harmonie dak en gevel



glazen gevelopeningen of
-partijen zijn toegestaan



NIET: felle kleuren, grote
contrasten, harde uitstraling



Beeldkwaliteit bebouwing | kleur- en materiaalgebruik (welstandscriteria)

De woning op het erfensemble is secundair in uitstraling door de keuzes in materiaal, kleur en textuur.

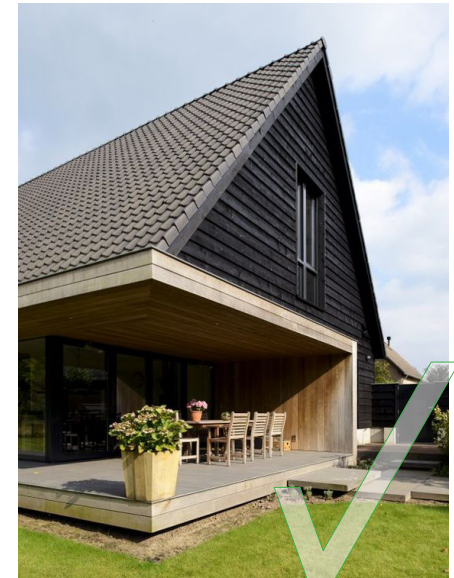
- Materialen worden in principe in hun 'natuurlijke verschijningsvorm' toegepast
- Materialen zijn duurzaam en hoogwaardig van kwaliteit, die mooi verouderen, en mogen geen goedkope uitstraling hebben
- Kleuren zijn ingetogen. Natuurlijke tinten en aardse kleuren sluiten aan bij het karakter van de omgeving. Grote contrasten en felle kleuren die afsteken tegen de omgeving zijn niet toegestaan

Gevels

- De gevels bestaan uit houten planken of schaaldelen of vormen een afgeleide hiervan en zijn al dan niet voorzien van elementen in metselwerk, zink, beton, glas, staal en/of hout (geen pleisterwerk of kunststoffen)
- Het hout is bij voorkeur zwart of antraciet of eventueel natuurlijk en vergrijsd.
- Gevelopeningen of vensterpartijen worden gemaakt van hout, natuursteen of metalen. De toepassing van kunststof is niet toegestaan.

Daken

- De daken zijn voorzien van gebakken pannen (grijs- antraciet, zwart), leien, zink of riet (geen kunstriet). Voor een eventueel bijgebouw is ook sedum of grint toegestaan.
- Dak en gevel vormen een harmonieus geheel.
- De dakhelling bedraagt minimaal 40 graden.

**Beeldkwaliteitsparagraaf**



Ars Virens

BUREAU VOOR BUITENRUIMTE