



INRICHTINGSPLAN DORPSSTRAAT 1B HEINENOORD

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: 03-07-2023

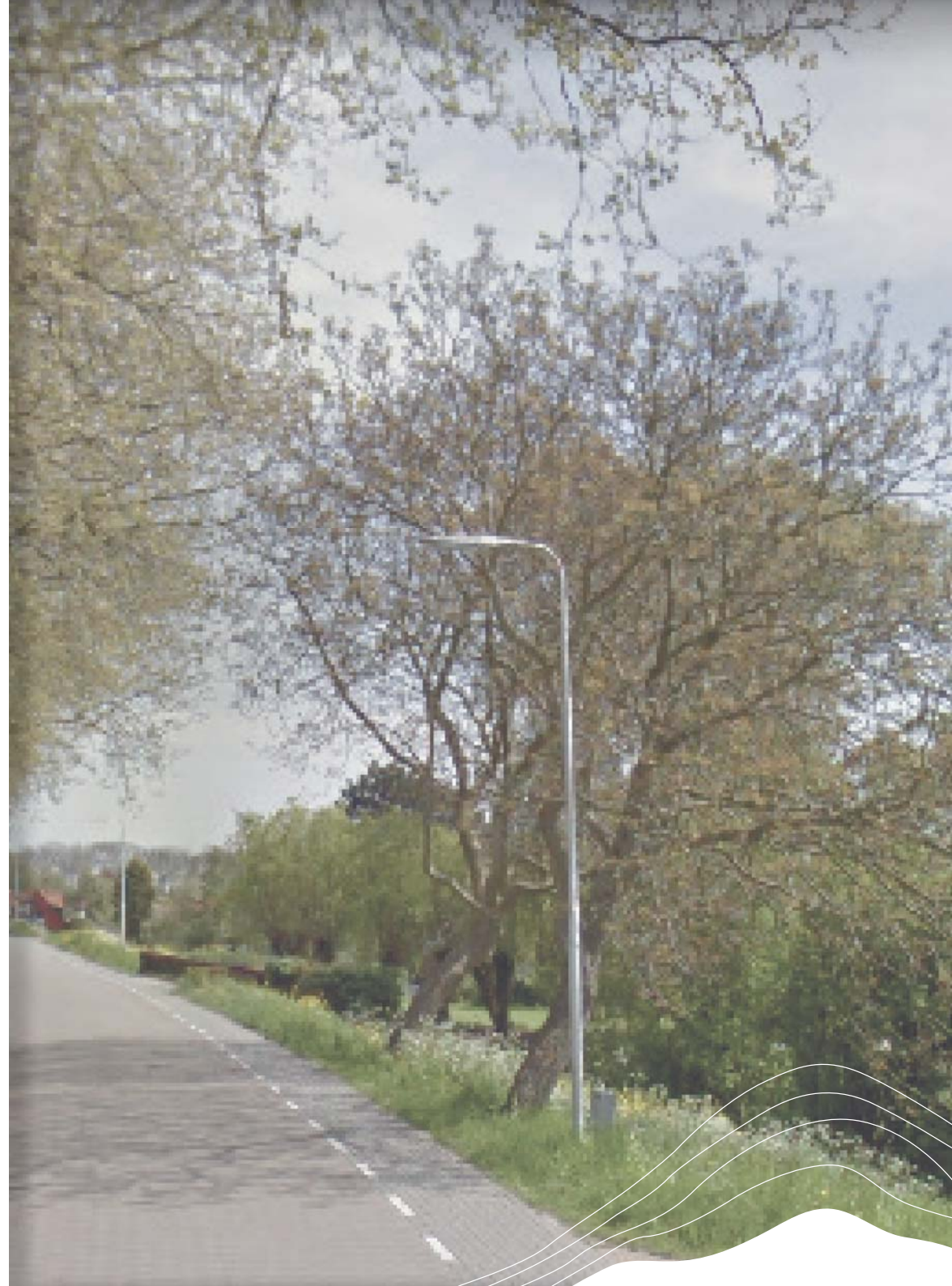
PROJECT: INRICHTINGSPLAN DORPSSTRAAT 1B HEINENOORD

OPDRACHTGEVER: GEMEENTE HOEKSCHÉ WAARD



INHOUD

LOCATIE	4
HISTORISCHE ANALYSE	5
OMGEVINGSANALYSE	6
GEWENST KAVELBEELD	8



LOCATIE

De eigenaar van Dorpsstraat 1b te Heinenoord heeft zijn kassen ten zuiden van dit perceel verkocht ten behoeve van de ontwikkeling van de wijk Tienvoet. Ter compensatie wenst de eigenaar een woning te plaatsen op het perceel van de kassen.

De locatie behoort in de huidige situatie tot het overgangsgebied van dorp naar landschap. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Dorpsstraat, een historisch dijklint.

Om de ontwikkeling aan te laten sluiten op de huidige structuur van het dijklint, is een omgevingsanalyse opgesteld. Aan de hand van deze analyse zijn enkele uitgangspunten en kavelwensen benoemd.

HEINENOORD

DORPSSTRAAT

PLANGEBIED

OOSTEINDE

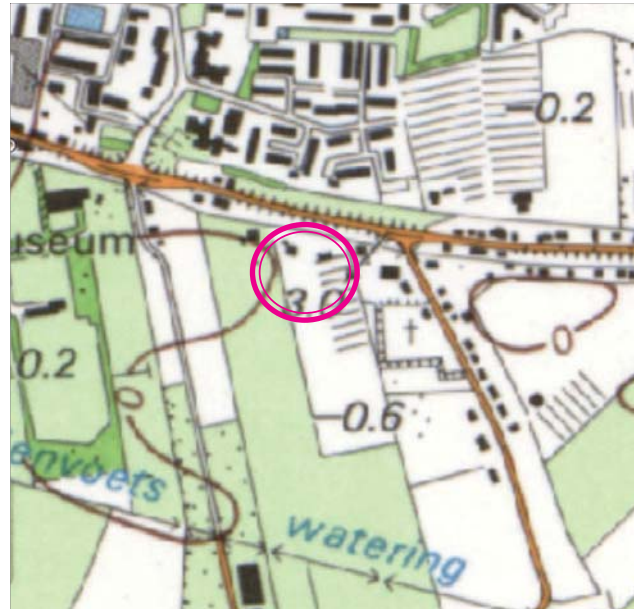
OUD-HEINENOORDSEWEG

HISTORISCHE ANALYSE



1970

- Dorpsstraat is een historisch lint met zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde bebouwing;
- Watergangen functioneren gelijk als kavelgrens;
- Kavels zijn vooral langwerpig en worden gebruikt voor akkerbouw, boomgaard en graslanden;
- Ten oosten van het plangebied ligt de begraafplaats.



1990

- Aan de noordzijde van de Dorpsstraat is de lintbebouwing verdwijnen;
- Dorp Heinenoord is aan de oostzijde uitgebreid;
- Op het perceel staat een woning met daarachter kassen;
- Veel kassen breiden uit aan de noordzijde van de Dorpsstraat, tegen de dorpsrand aan.



2022

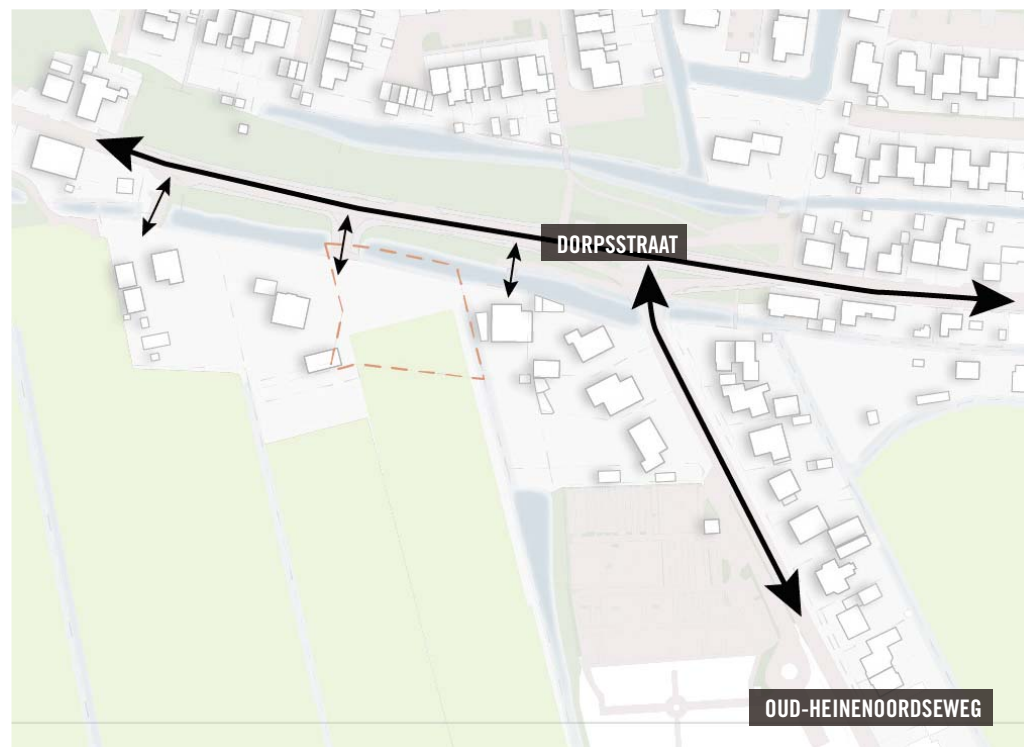
- De kassen aan de noordzijde zijn verdwenen en het dorp is uitgebreid naar het oosten;
- In de huidige situatie zijn de kassen, het waterbassin en de bebouwing op het perceel verdwenen.

OMGEVINGSANALYSE



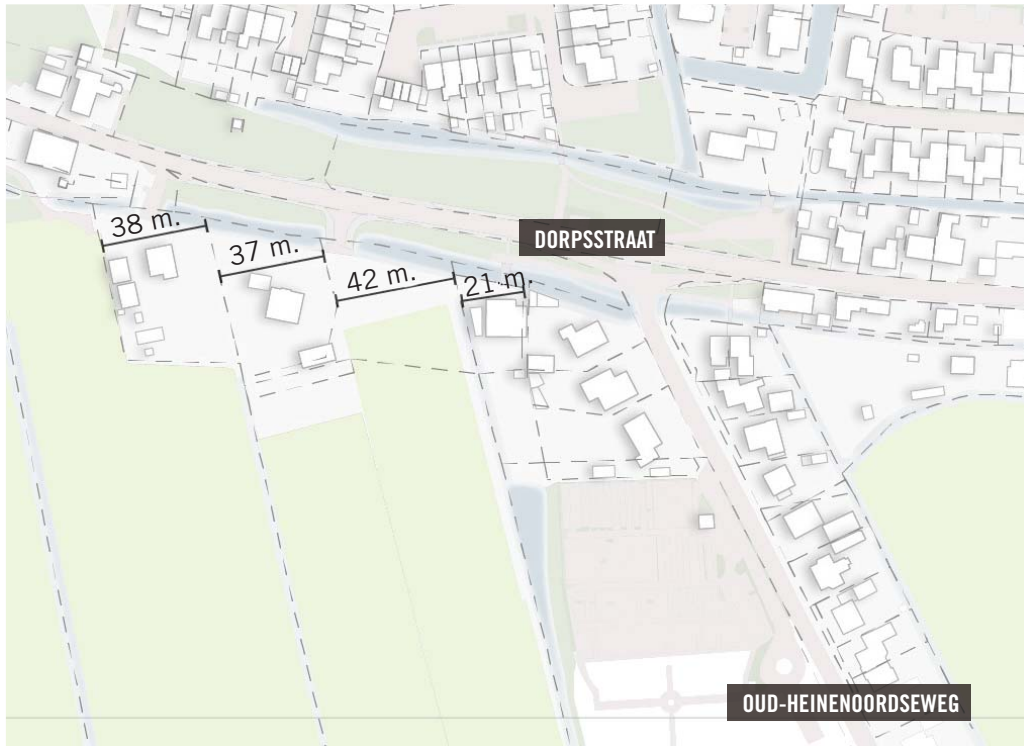
ORIENTATIE WONINGEN

- Geen vaste rooilijn aanwezig;
- Woningen staan niet haaks of dwars op de weg maar orientatie verspringt;
- Aan de zuidzijde van de Dorpsstraat is een ruime voortuin kenmerkend;
- Bijgebouwen staan achter op het erf.



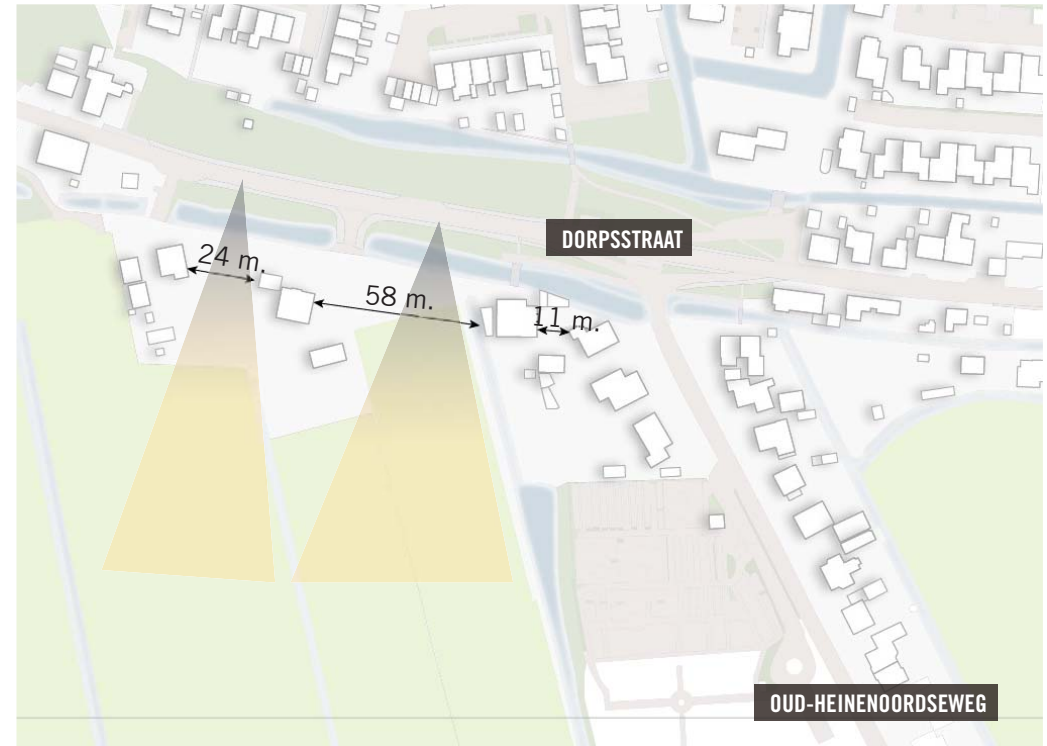
ONTSLUITING

- Ontsluiting aan de dorpsstraat door middel van dammen;
- Onderlinge afstand van de dammen relatief gelijk;
- Middelste dam komt uit op het te ontwikkelen perceel.



KAVELGROOTTE

- Ruime kavels aan zuidzijde Dorpsstraat;
- Opzet ruime kavels zorgt voor zicht naar achterliggend landschap;
- Perceel ontwikkeling ruimte voor 2 vrijstaande woningen of twee-kapper met bijgebouw;
- Percelen aan Oud-Heinenoordseweg zijn smaller.



ONDERLINGE AFSTAND WONINGEN

- Bebouwing aan de Oud-Heinenoordseweg staan dicht op de bebouwing aan de Dorpsstraat;
- Bij een afstand van van circa 58 meter is ruimte voor zicht naar het achterliggende landschap;
- Huidige bebouwing aan de zuidzijde van de Dorpsstraat zijn onderdeel van het historische dijklint, huidige afstand tussen bebouwing komt vanuit het lint.

GEWENST KAVELBEELD (VARIANT A)

TWEE VRIJSTAANDE WONINGEN

Situering en oriëntatie

- Er is ruimte voor een woning waarbij aan beide zijdes nog voldoende afstand is tot de naast gelegen woningen. Er ontstaat ruimte waardoor het achterliggende landschap vanaf de dijk te ervaren is;
- De ontsluiting vindt plaats bij de huidige dam die uitkomt op het perceel;
- De situering van de woningen kan zowel parallel als haaks op de dijk;
- Bijgebouwen staan achterop het erf;
- Een ruime voortuin is kenmerkend voor het dijklint.

Hoofdvorm

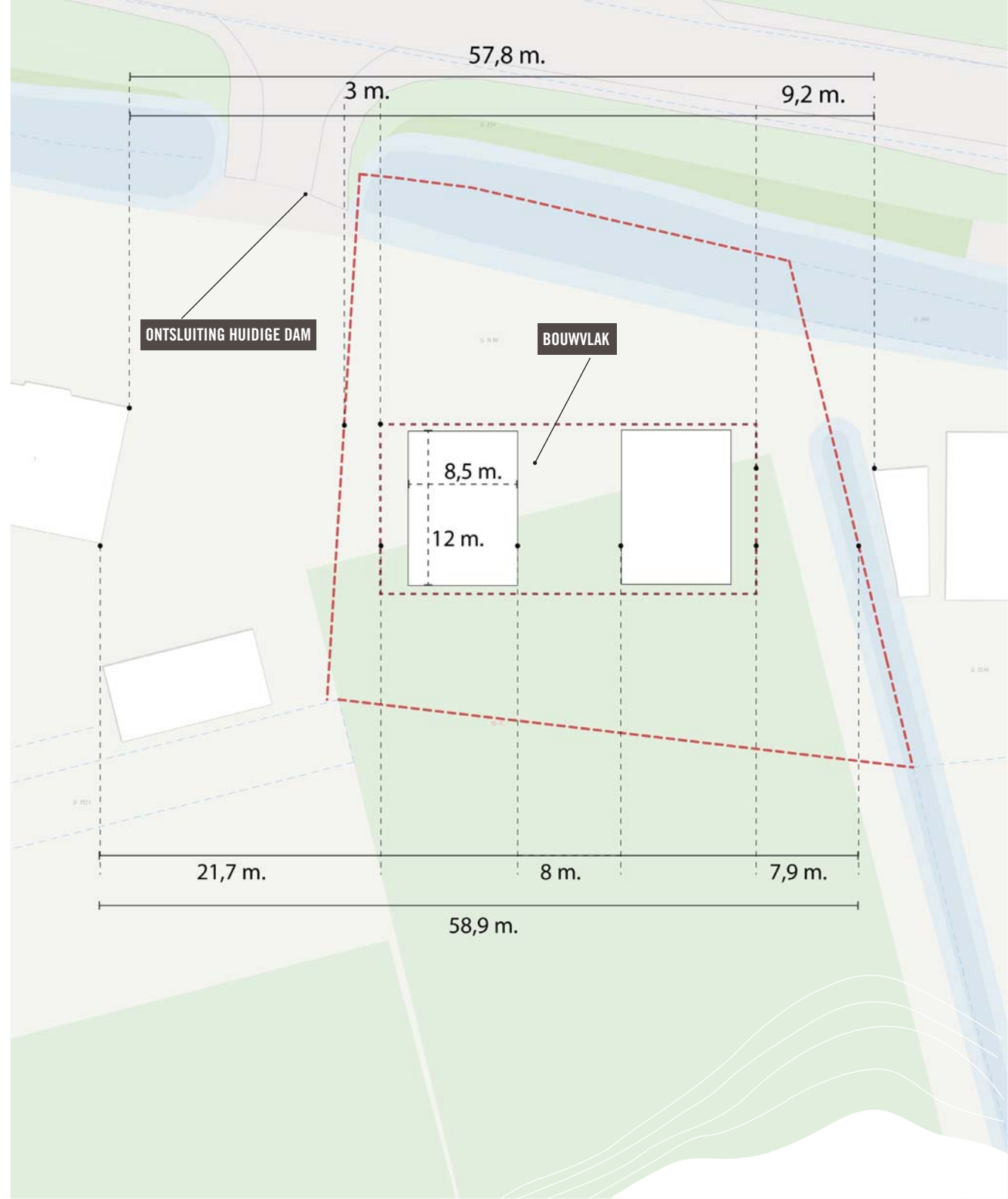
- De woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Goothoogte max. 4m en nokhoogte max. 9m;
- Toepassen van een traditionele kapvorm: zadeldak of mansardekap. Een plat dak, tentkap, golfdak of varianten daarop zijn niet toegestaan.

Gevelindeling en detaillering

- De woning is opgebouwd uit eenvoudige volumes en minimalistische details;
- De gevels worden uitgevoerd met hoogwaardige, onderhoudsarme, gevelmaterialen zoals metselwerk of strak vormgegeven houtwerk. Ook kunststof met een houtlook/natuurlijke uitstraling is toegestaan;
- Detaillering zoals kozijnen, daklijsten, bijzondere onderdelen in de gevels in hout of aluminium (mits het beeld en de sfeer niet wordt aangetast), wit tot antraciet van kleur.

Erfafscheiding en groene indeling

- Groene erfafscheiding tussen beide woningen en naaste gelegen kavels; maximaal 2 meter hoog;
- Minimaal 5 meter van de oever vrij houden van bebouwing;
- Oeverzijde aan noordzijde inrichten als natuurvriendelijke oever, geen damwand;
- Minimaal 30% van het perceel is groen ingericht.



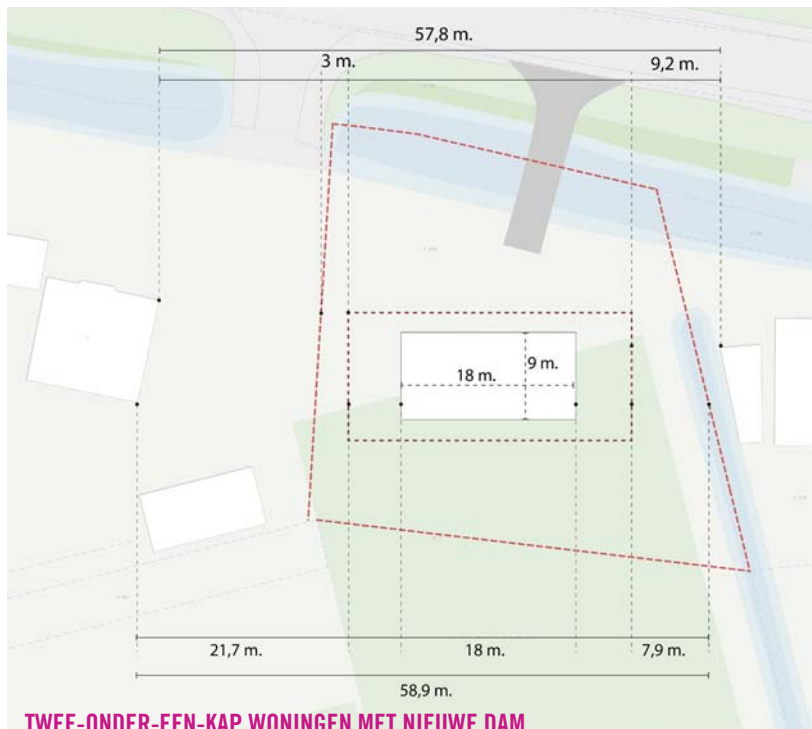
VARIANT B & C

Situering en oriëntatie

- Er is ruimte voor een woning waarbij aan beide zijdes nog voldoende afstand is tot de naast gelegen woningen, Er ontstaat ruimte waardoor het achterliggende landschap vanaf de dijk te ervaren is;
- De ontsluiting vindt plaats bij een nieuwe dam die uitkomt op het perceel;
- De situering van de woning is bij een twee-onder-een-kapper alleen parallel langs de dijk toegestaan. De maximale breedte van een twee-onder-een-kapper is 20 meter. Bij de vrijstaande woningen is de situering zowel parallel als haaks op de dijk toegestaan;
- Bijgebouwen staan achterop het erf;
- Een ruime voortuin is kenmerkend voor het dijklint.

Hoofdvorm

- De woning(en) bestaan uit één bouwlaag met een kap. Goothoogte max. 4m en nokhoogte max. 9m;
- Toepassen van een traditionele kapvorm: zadeldak of mansardekap. Een plat dak, tentkap, golfdak of varianten daarop zijn niet toegestaan.



Gevelindeling en detaillering

- De woning(en) is/zijn opgebouwd uit eenvoudige volumes en minimalistische details;
- De gevels worden uitgevoerd met hoogwaardige, onderhoudsarme, gevelmaterialen zoals metselwerk of strak vormgegeven houtwerk. Ook kunststof met een houtlook/natuurlijke uitstraling is toegestaan;
- Detaillering zoals kozijnen, daklijsten, bijzondere onderdelen in de gevels in hout of aluminium (mits het beeld en de sfeer niet wordt aangetast), wit tot antraciet van kleur.

Erfafscheiding en groene indeling

- Groene erfafscheiding tussen beide woningen en naaste gelegen kavels; maximaal 2 meter hoog;
- Minimaal 5 meter van de oever vrij houden van bebouwing;
- Oeverzijde aan noordzijde inrichten als natuurvriendelijke oever, geen damwand;
- Minimaal 30% van het perceel is groen ingericht.

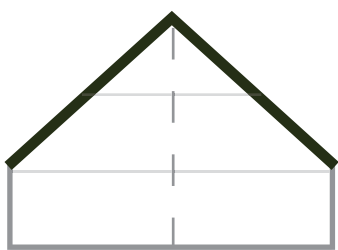
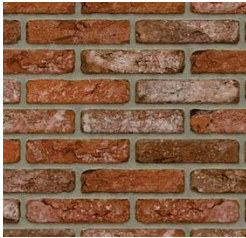
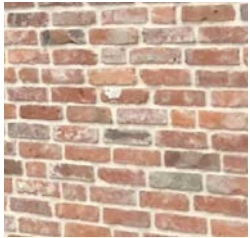


KLEUR EN MATERIAAL GEBRUIK

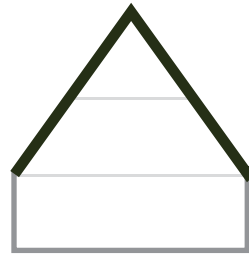
Het materiaalgebruik sluit aan op de omgeving; natuurlijke materialen met een landelijke uitstraling. Op deze pagina zijn enkele voorbeelden gegeven hoe materialen voor een twee-onder-een-kapper en vrijstaande woningen gecombineerd kunnen worden.

Op het dak worden keramische pannen, rood-oranje of antraciet toegepast en de parkeerplekken op eigen terrein bestaan uit half verharding.

Lessenaarsdak en kilkeper zijn niet toegestaan aan de Dorpsstraat 1b



woning met zadeldak



woning met stijl zadeldak



Hout en metselwerk als hoofdbestanddeel van de gevels



Hout en metselwerk als hoofdbestanddeel van de gevels



Referentie naar traditionele dijkwoning Heineoord;

Nadere uitleg en toelichting

Afmeting woningen

De twee woningen (hoofdgebouwen) moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Het bouwvlak is 28m breed en 12m diep.

De vrijstaande woningen hebben een onderlinge afstand van 8m, dit is elk een afstand van minimaal 4 meter tot de tussenliggende perceelsgrens. Daarbij hebben de woningen een afstand van minimaal 4 meter tot de naastgelegen erfgrens met het buurperceel Dorpsstraat 1 in Heinenoord en een afstand van minimaal 3 meter tot de naastgelegen erfgrens met het buurperceel Dorpsstraat 1a. Bij een perceelsgrens middendoor het bouwvlak, zijn 2 woningen mogelijk van maximaal 10m breed en 12m diep.

De vrijstaande woningen kunnen binnen dit bouwvlak (afhankelijk van het ontwerp van de plattegrond) een gezamenlijk een footprint hebben van maximaal 240m². De diepte is maximaal 12m aangezien het bouwvlak 12m diep is. De maximale afmeting en maximale breedte per woning is ook afhankelijk van waar de erfgrens komt te liggen tussen de woningen. Als deze grens niet in het midden van het bouwvlak ligt kunnen de woningen niet allebei exact 120m² zijn, het kan ook zijn dat de ene woning iets groter is dan die 120m² en de andere woning naar evenredigheid iets kleiner.

De afmetingen van de woningen worden in het bestemmingsplan niet met een concrete oppervlakte in m² aangegeven. Wij sluiten aan bij een uniforme methodiek van regels en bestemmen. De afmeting wordt in het bestemmingsplan begrenst door het bouwvlak en de afstand tot de perceelsgrens.

De situering van de woning is bij een twee-onder-een-kapper alleen parallel langs de dijk toegestaan. De maximale (gezamenlijke) breedte van een twee-onder-een-kapper is 20 meter. Deze moet binnen het bouwvlak liggen.

Binnen en buiten het bouwvlak zijn aan- en bijgebouwen mogelijk op de Woonbestemming. Deze maximale oppervlakte voor aan- en bijgebouwen is 50m² per woning. Aanbouwen moeten terugspringen ten opzichte van het hoofdgebouw.