



Mijnsheerenland | Elisabeth van Loonstraat

Beeldkwaliteitsplan

Project

Beeldkwaliteitsplan Elisabeth van Loonstaat

Mijnsheerenland

Projectnummer: SR240499

Initiatiefnemer

Kroon & de Koning

Opsteller

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon:

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

Status en datum

Concept 22 april 2026



De afbeeldingen in dit document zijn uitsluitend bedoeld ter illustratie en dienen als referentie. We claimen geen eigendomsrechten over deze beelden. Alle rechten behoren toe aan de respectieve eigenaren.

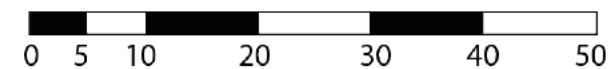
Inhoudsopgave

1. Inleiding	5	4.4 Groen en beplanting	16
1.1 Aanleiding	5	4.5 Water	16
1.2 Doel	5	4.6 Spelen	16
1.3 Opzet BKP	5	4.7 Erfafscheidingen	16
2. Algemene beeldkwaliteit	6	4.8 Afval	18
2.1 Nota Ruimtelijke kwaliteit Hoeksche Waard 2020	6	4.9 Nutsvoorzieningen	18
2.2 Bestaande bebouwing rondom plangebied	7	5. Duurzaamheid	19
3. Beeldkwaliteit bebouwing	9	5.1 Maatregelen in de openbare ruimte	19
3.1 Bebouwingsprincipes	9	5.2 Architectonische maatregelen	20
3.2 Materiaal- en kleurgebruik	10	6. Profielen	22
3.3 Bebouwingsaccenten	12	6.1 Profiel 01	22
3.4 Specials	13	6.2 Profiel 02	23
4. Beeldkwaliteit openbare ruimte	14		
4.1 Beeldambitie en sfeer	14		
4.2 Verharding	14		
4.3 Parkeren	14		



Legenda

- Groen
- Water
- Rijbaan
- Stoep
- P Parkeerplaats
- Kavel
- 12x rijwoning sociaal 4.8
- 14x rijwoning betaalbaar LL 6.6
- 8x 2^1 kap 6.6
- 5x vrijstaande woning 6.6
- Definitieve perceelsgrens
- - - Hindercontourtennisvereniging
- . - Kabelstrook vrijhouden van bomen (2m breed)
- Bestaande bomen, behouden
- Nieuw te planten bomen



< Stedenbouwkundig plan van ZVA

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Middenin de kern van Mijnsheerenland ligt aan de Elisabeth van Loonstraat een perceel agrarische grond. Rondom wordt het perceel omgeven door woningbouw, met aan de zuidzijde een park. Initiatiefnemer wil het perceel herontwikkelen naar woningbouw en daarmee laten aansluiten bij de omgeving. Voor de ontwikkeling is reeds een stedenbouwkundig plan opgesteld. Om tot een passende ontwikkeling en inpassing te komen is Buro SRO gevraagd om een beeldkwaliteitsplan (bkp) op te stellen.

1.2 Doel

Het bkp is opgesteld om richting te geven aan de verdere uitwerking. Het bestaat uit een beschrijving van de context waarin het plangebied is gelegen en richtlijnen voor de architectonische uitwerking van de nieuwe woningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Dit bkp wordt door de gemeenteraad van Hoeksche Waard vastgesteld en vormt daarmee het toetsingskader voor de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit en voor de verdere planuitwerkingen.

1.3 Opzet BKP

Dit bkp vangt in hoofdstuk 2 aan met een beschrijving van de algemene beeldkwaliteit en waarbij ook de beeldkwaliteit van de directe omgeving aan de orde komt. Hoofdstuk 3 gaat in op de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Hoofdstukken 4 gaat in op de beeldkwaliteit van de onbebouwde ruimte.



Referentiebeelden

In dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruik gemaakt van referentiebeelden. Met deze beelden wordt een mogelijke uitwerking/sfeer weergegeven zonder dat dit een letterlijke uitwerking dient te zijn.

2. Algemene beeldkwaliteit

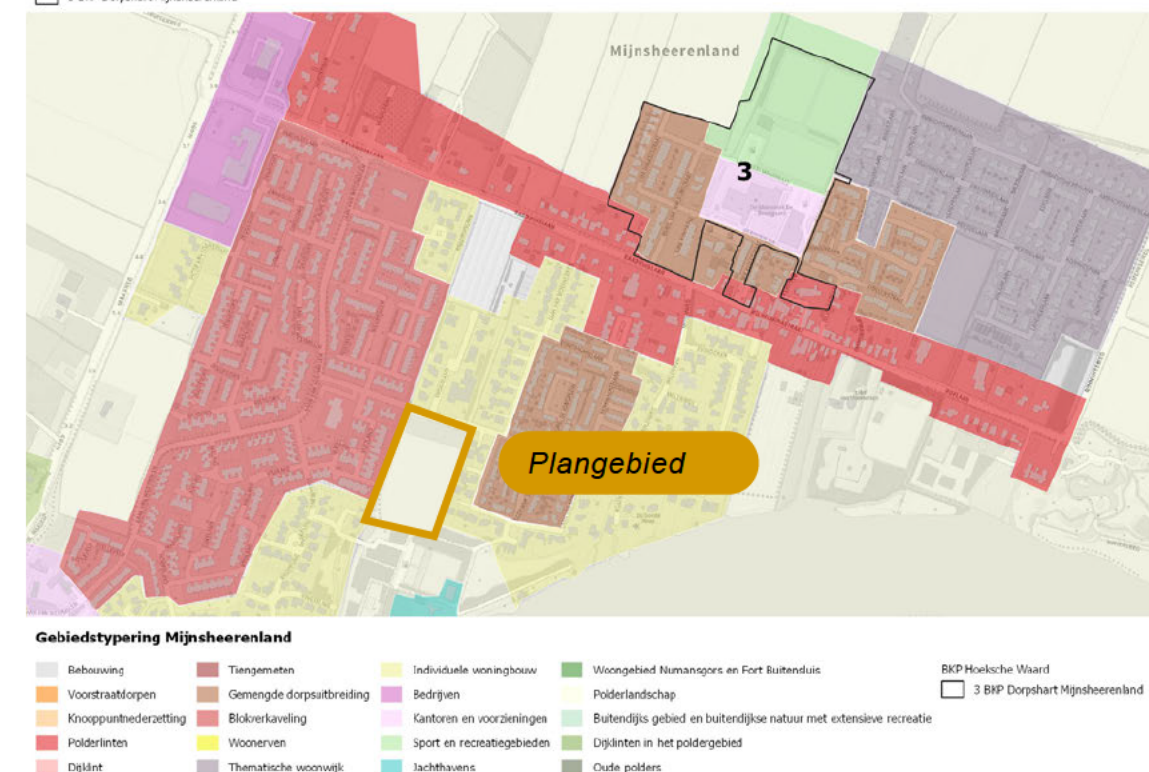
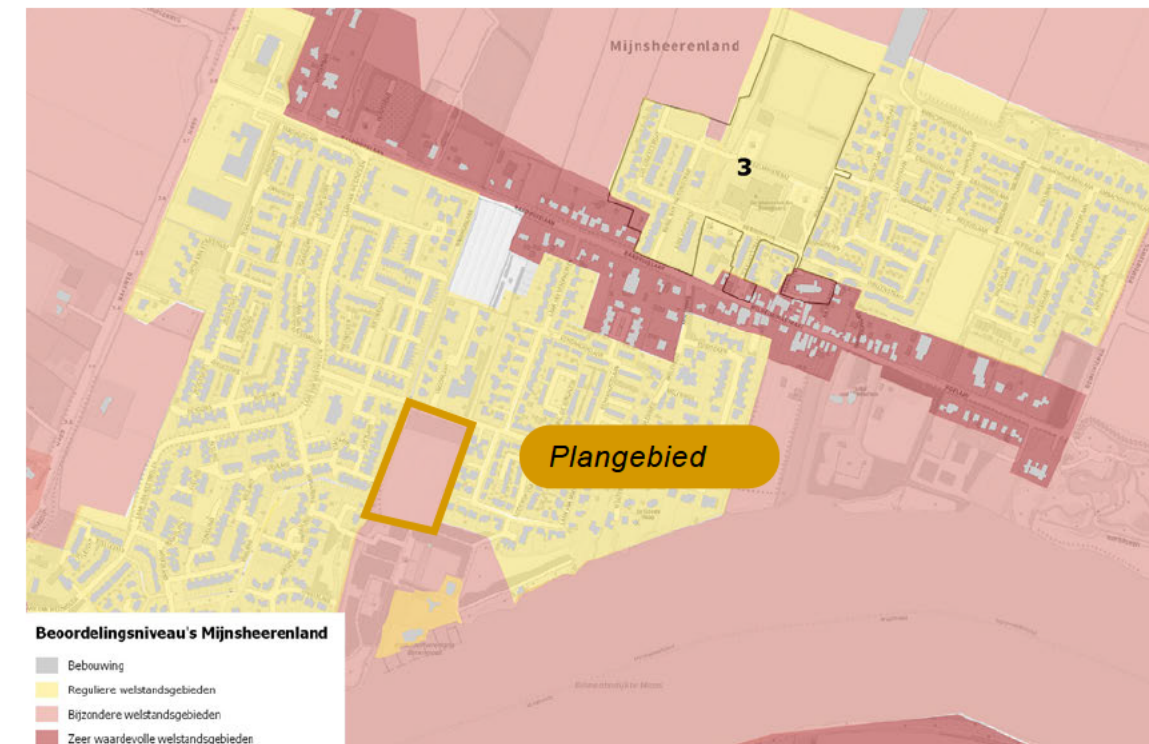
2.1 Nota Ruimtelijke kwaliteit Hoeksche Waard 2020

Een fijne leefomgeving bestaat uit een aantrekkelijke en veilige openbare ruimte die samenhang vertoont met de architectuur. De algehele beeldkwaliteit en beoordeling van de beeldkwaliteit van Mijnsheerenland is te vinden in de Nota Ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Hoeksche Waard uit 2020.

Het plangebied ligt aan de Elisabeth van Loonstraat. Het plangebied zelf heeft het beoordelingsniveau 'Bijzonder welstandsgebied'. Echter gezien de omliggende woonbebouwing het beoordelingsniveau 'regulier welstandsgebied' heeft sluiten we met de beeldkwaliteit hierbij aan. Dit gezien de inpassing van het plangebied bij de structuur van het dorp en de samenhang met de directe omgeving. Uit het beoordelingsniveau van '**Reguliere welstandsgebieden**' blijkt dat de beoordeling van het uiterlijk van de bouwwerken gericht is op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden. Daarnaast komt het plangebied te vallen onder de gebiedstypering '**individuele woningbouw**'

Kenmerkend voor deze gebiedstypering zijn de solitaire bebouwingselementen en de onderlingen diversiteit in architectuurstijlen, kapvormen en -richtingen en het kleur- en materiaalgebruik. De uitgangspunten voor het uiterlijk van het bouwwerk zijn het behouden van een gevarieerd karakter in de straatwanden, de nieuwbouw vormgeven als een vrijstaande hoofdmassa met eigen vormgeving en architectuur, waarbij een gevarieerde kapvorm, kaprichting, vormbehandeling en kleur en materiaal mogelijk is. Vanuit de gevelkarakteristiek is het uitgesloten dat er gesloten gevels aan de straatzijde staan.

Mijnsheerenland



Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hoeksche Waard 2020

2.2 Bestaande bebouwing rondom plangebied

De bestaande bebouwing in Mijnsheerenland wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan verschijningsvormen. Opvallend daarbij is dat de ontwikkelingen van de laatste jaren, welke veelal uitgevoerd zijn in een jaren '30 stijl. Dergelijke woningen staan tegenover het plangebied aan de Elisabeth van Loonstraat en komen uit de periode 2021. Deze bebouwing wordt gekenmerkt door royale dakoverstekken, getimmerde dakgoten, donkere dakpannen en witte kozijnen. De gevelsteen heeft een donker rode/bruine kleur. Ook komt er woonbebouwing voor uit de jaren '80.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een buurtje van vrijstaande woningen met een grote diversiteit aan architectuur. Deze stammen met name uit de periode jaren '60. Kappen en platte daken komen hier beide voor evenals metselwerk en gestucte gevels.

Ten westen van het plangebied ligt een woonbuurtje met rij- en geschakelde woningen. Deze stammen uit de jaren '70. De woningen die direct aan het plangebied grenzen bestaan uit twee rijblokken met geschakelde woningen waarbij de garages danwel bergingen geschakeld zijn. de woningen zijn opgetrokken uit baksteen met houten gevelelementen.



Bestaande woonbebouwing ten noorden van het plangebied



Bestaande woonbebouwing ten oosten van het plangebied



Bestaande woonbebouwing ten westen van het plangebied





Legenda

-  Bijzondere aandacht gevel
-  Bebouwingsaccent
-  Special
-  Lage erfafscheiding
-  Hoge erfafscheiding
-  Pergola

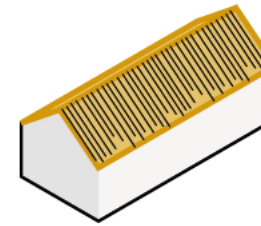


3. Beeldkwaliteit bebouwing

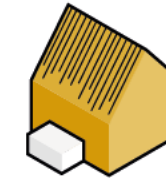
De nieuwe bebouwing aan de Elisabeth van Loonstraat voegt zich bij de bestaande uitstraling van Mijnsheerenland. Daarbij is de schaal passend bij de buurt en wordt gestreefd naar samenhang. Dit kan bereikt worden door een heldere hoofdmassa, baksteen architectuur, voldoende gevelpastiek en het verplicht toepassen van kappen. In het plan komen rijwoningen, levensloopbestendige woningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen voor. De algehele uitstraling is een landelijke architectuur met een aantal specials die een meer moderne uitstraling krijgen.

3.1 Bebouwingsprincipes

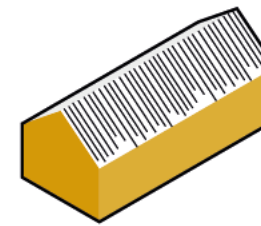
- De woningen hebben een zadeldak. De nokrichting ligt evenwijdig aan de woonstraat of het woonpad;
- Vrijstaande woningen hebben een dak waarvan de nokrichting dwars op de straat ligt;
- De woningen kennen een sterke onderlinge samenhang, afgestemd op de schaal van de directe omgeving;
- Alle woningen zijn georiënteerd op de belangrijkste (aanliggende) openbare ruimte;
- Overgangen van privé naar openbaar gebied worden zorgvuldig vormgegeven;
- Woningen hebben een bouwhoogte van maximaal 2 lagen met een verplichte kap. De uitzondering zijn de levensloopbestendige woningen. Deze zijn maximaal 1,5 laag met een verplichte kap;



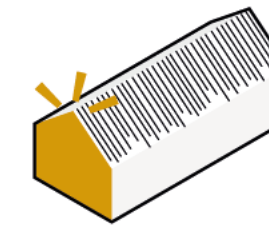
Zadeldaken met een antracieten dakpan



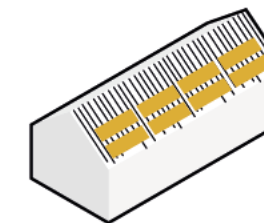
Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw



Gevels zijn uitgevoerd in een gemeleerde baksteen, in een donkerbruin tot lichtbruin kleurenpalet



Zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte hebben geen blinde kopgevel



Zonnepanelen evenwichtig inpassen

- Bebouwingsaccenten zijn toegestaan op de aangewezen plekken;
- Aan- en uitbouwen zijn in samenhang vormgegeven met het hoofdvolume;
- Zijgevels die grenzen aan de openbare weg of openbaar groen hebben een bebouwingsaccent om te voorkomen dat dit een blinde gevel wordt;
- Voortuinen zijn minimaal 1,5 meter diep en minimaal 1 meter diep bij de sociale woningen;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt, tenzij het bijgebouw aan de voorzijde van het hoofdgebouw zit. Dan worden ze meeontworpen met de woning;
- Zonnepanelen passen bij de kleur van het dak en worden evenwichtig ingepast.

3.2 Materiaal- en kleurgebruik

- Materialen en kleuren zijn degelijk, terughoudend en aan de voorkanten in samenhang met het straatbeeld;
- Gevels zijn uitgevoerd in gemeleerde bakstenen of een gelijkwaardig materiaal. Deze kunnen variëren tussen licht- en donkerbruin, waarbij de eenheid en samenhang voorop staat;
- Daken zijn voorzien van gebakken antracietkleurige dakpannen.



Dakpannen in het antraciet



Kleurgebruik baksteen van donkerbruin tot lichtbruin



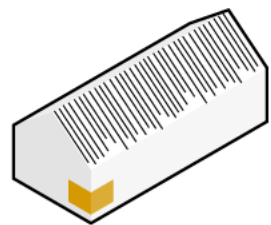
Detailering in andere tint baksteen of een witte, lichtgrijze of donkere kleur



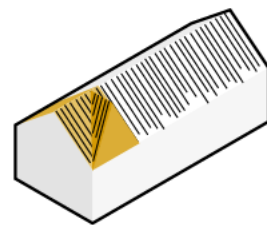
Referentiebeelden geven een algehele sfeer voor de architectuur

3.3 Bebouwingsaccenten

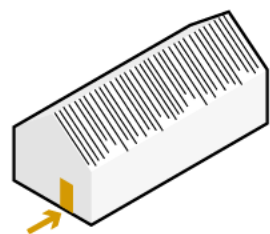
Sommige hoeken van de woonblokken grenzen aan de openbare ruimte. Zogenaamde blinde gevels zijn hier niet toegestaan. Om blinde gevels te voorkomen worden bebouwingaccenten toegepast. Deze accenten kunnen bestaan uit een hoekvenster, dwarskap, erker of een entree die op de kopgevel is gepositieerd. Daarmee ontstaan niet alleen verrijkte gevels maar wordt ook bijgedragen aan een aantrekkelijk straatbeeld ter plaatse. Door middel van materialisering kan ook een accent worden toegepast.



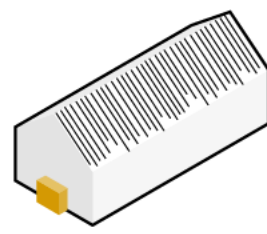
Hoekvenster



Dwarskap



Entree op de kopgevel



Erker



Hoekvenster



Erker



Dwarskap



Entree op de kopgevel

3.4 Specials

Rondom de belangrijkste openbare ruimte in het plan worden een aantal 'specials' voorgesteld. Deze specials staan op een herkenbare plek waardoor er ruimte is voor een afwijkende architectuur. Daarnaast is het van belang dat de specials een tweezijdige oriëntatie hebben. De woningen volgen de algemene beeldkwaliteit, maar mogen architectonisch een afwijking toevoegen. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van:

- Een ander materiaal in het dak. Bijvoorbeeld riet of een vlakke antraciete dakpan;
- De toevoeging van een risaliet aan één van de twee zijden die op de straat georiënteerd is;
- Het toepassen van bijvoorbeeld hout in de gevel naast baksteen.



Toevoeging van hout als gevelmateriaal



Toepassen van een risaliet



Rieten dak

4. Beeldkwaliteit openbare ruimte

4.1 Beeldambitie en sfeer

Voor de inrichting van de openbare ruimte worden de aanwezige kwaliteiten van onder andere de woonstraat en de bestaande watergang verbeterd en versterkt. Het streven is een aantrekkelijke woon- en leefomgeving die tevens een bijdrage levert aan onder andere klimaatadaptatie, biodiversiteit, het tegengaan van hittestress en ruimte voor ontmoeting.

Een rustig en neutraal beeld passend bij de directe omgeving is het uitgangspunt. Inrichtingselementen schikken zich onopvallend in hun groene en bebouwde context. Verlichtingsmasten, afvalbakken, nutsvoorzieningen, hekwerken en dergelijke krijgen over het gehele gebied een uniforme vormgeving en uitstraling in aansluiting bij de directe omgeving en conform de lijst van de gemeente.

Voor de materialisatie van de verharding, het groen en de inrichtingselementen wordt aangesloten bij het 'Handboek openbare ruimte gemeente Hoeksche Waard 2019'.

4.2 Verharding

De inrichting van de (openbare) buitenruimte dient zo duurzaam mogelijk te zijn en zo min mogelijk verharding te krijgen. Dit om hittestress tegen te gaan en om voldoende maatregelen te nemen ten aanzien van klimaatadaptatie. Daarbij wordt gedacht aan:

- Waar mogelijk dienen toe te passen materialen zo duurzaam mogelijk te zijn;

- Voor de materialisering van rijbanen en trottoirs wordt aangesloten op het bestaande straatbeeld;
- Waar mogelijk wordt waterpasserende verharding toegepast;
- Eventuele molgoten zijn in hetzelfde materiaal uitgevoerd en hoeven zich niet in kleur te onderscheiden;
- Trottoirs en (achter)paden wordt uitgevoerd in een 30 x 30 cm formaat qua kleur en textuur passend bij de straatstenen en het gebruik;
- Alle verharding heeft dezelfde afwerking en past binnen één familie. Formaten en kleurgebruik sluiten bij elkaar en met de bestaande omgeving aan en geven een afwisseling in de verharding.

4.3 Parkeren

De langs- en haaksparkerplaatsen worden in grasbetonstraatstenen of vergelijkbaar uitgevoerd. Er is duidelijk onderscheidt tussen de parkeervakken en de overige verharding. Rijlopers van de parkeerkoffers worden eventueel als karrespoor uitgevoerd in betontegels in verband met voldoende draagvlak. Parkeervakken worden bij voorkeur direct afgewaterd op het groen.



Openbare ruimte zo groen mogelijk en nodigt uit om te bewegen



Groene rijloper in parkeerkoffer



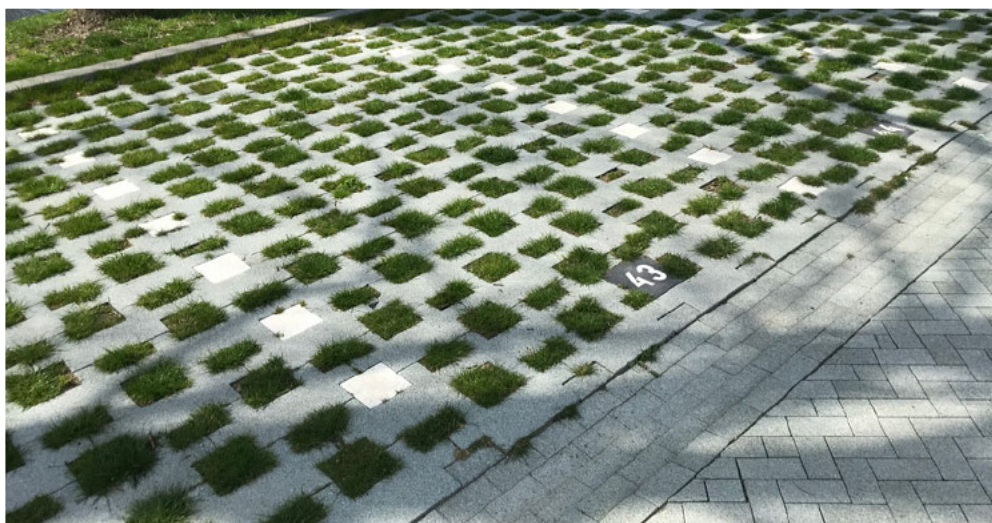
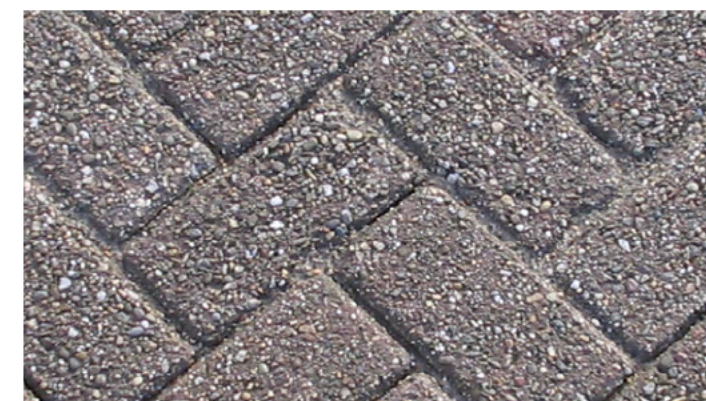
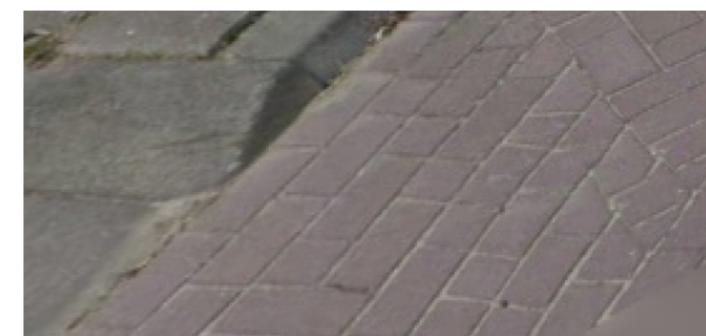
Woonstraat met groenstroken en langsparkeren



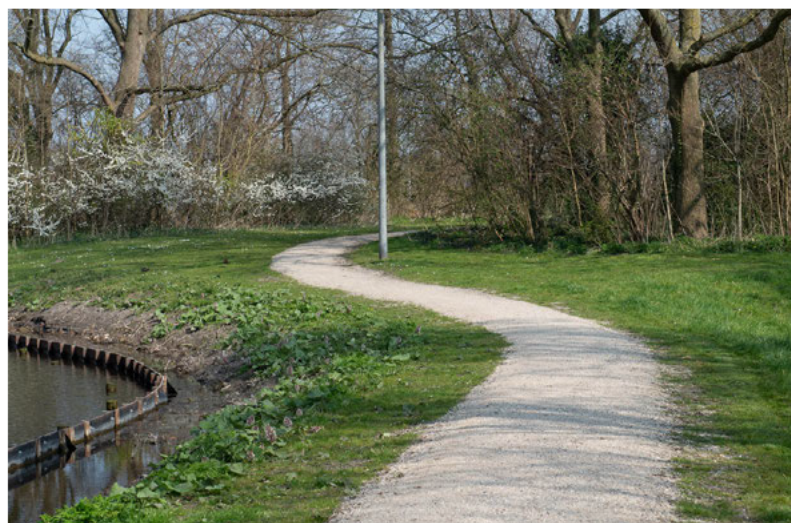
Bomen langs tussen parkeervakken in woonstraat



Een groene en duurzame parkeerkoffer



Parkeerplaatsen in een openverharding



Wandelpad met halfverharding door het groen



Aansluiten bij bestaand straatbeeld

4.4 Groen en beplanting

De groeninrichting van de openbare ruimte draagt in belangrijke mate bij aan de sfeer en leefbaarheid van de woonstraat en buurt. Beplanting dient een robuuste (groene) sfeer uit te stralen en aan te sluiten bij het bestaande groen van de omgeving.

In de openbare ruimte staan bestaande en nieuwe bomen (aangeduid in het stedenbouwkundig plan). De bestaande windsingel aan de rand van het plangebied wordt ingepast. In het zuiden van het plangebied is ruimte voor een tiny forest (een klein stukje bos met uitsluitend inheemse soorten). De bomen worden bij voorkeur in groepen geplaatst, in plaats van uitlijnen, voor een speelser geheel. Daarnaast staan er bomen in het straatprofiel langs de rijbaan. Deze staan in plantvakken. Uitgangspunten voor de beplantingskeuze zijn:

- ecologische waarden;
- inheems;
- onderhoudsvriendelijk;
- ziekteresistent;
- geen overlast met luis 'drup';
- jaarrond aantrekkelijk.

Bij de aanplant van de bomen moet rekening gehouden worden met voldoende bewortelbare ruimte en het plantvak dient verbeterd te worden met bomengrond.

Parkeerkoffers worden op de kop aan de straat voorzien van een plantvak met een boom met onderbeplanting. Dit om het directe zicht op auto's te verzachten.

4.5 Water

De bestaande watergangen langs het plangebied worden ingepast en waar nodig verbreed. Dit geldt voor de watergang aan de oostzijde. Deze is ingepast en verbreed. De waterpartij aan de westzijde wordt ingepast en verbonden met de nieuwe vijver in het plangebied. Langs deze waterpartij ligt een voetpad die een brug heeft op de plek waar deze het water oversteeft. Waar mogelijk wordt een flauw talud aangelegd, zodat er een natuurvriendelijke oever ontstaat. Het hemelwater dat valt op het openbaar gebied en de woningen stroomt, waar mogelijk, via de centrale vijver weg.

4.6 Spelen

Spelen vindt plaats in het groen en voornamelijk aan de zuidkant van het plangebied langs de vijver en het pad. In het groen ligt een speelplek met een passende natuurlijk inrichting. Speeltoestellen zijn van duurzame materialen gemaakt. Aan de noordzijde van het plangebied is het voornemen om in het boomgaardje een petanquebaan op te nemen.

4.7 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen vormen de overgang tussen de woonkavels en de private of openbare buitenruimte en zijn beeldbepalend in het straatbeeld. In het plan wordt gebruik gemaakt van lage hagen van maximaal 1 meter hoog primair aan de voorzijde van de woningen. De lage erfafscheidingen (hagen) vormen de overgang van openbaar en privé en zorgen voor een eenduidige groene uitstraling. Bij voorkeur gemengde hagen van streekeigen inheemse (groenblijvende) hulst, liguster, meidoorn etc. toepassen.



Ruimte voor water met een flauw talud



Groene ruimte met speeltoestellen



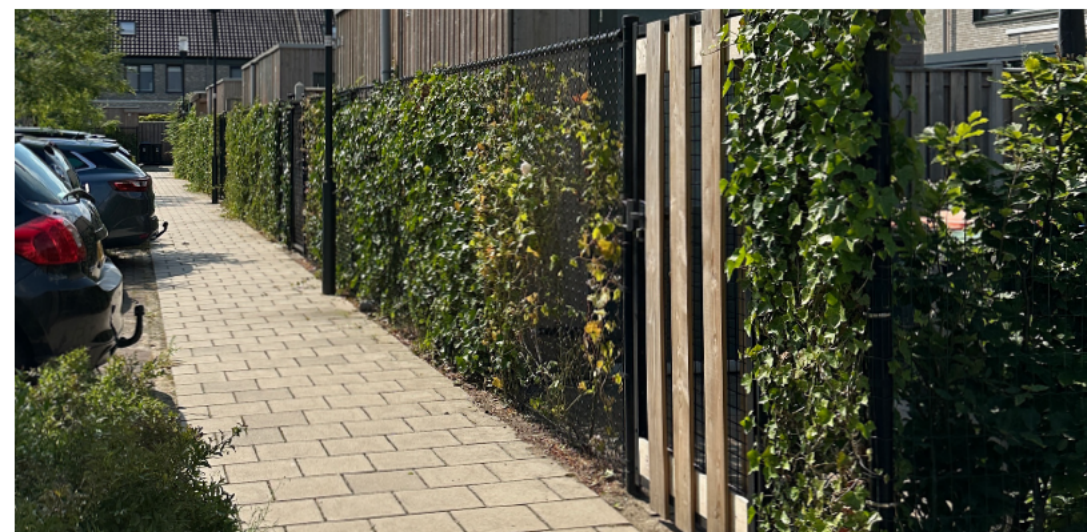
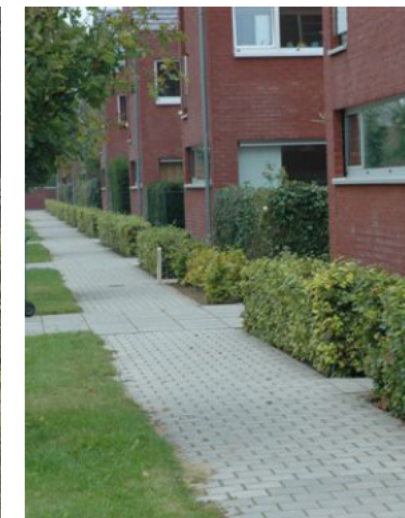
Petanquebaan in boomgaardje



Gras afgewisseld met ruiger gras en bomen



Lage hagen aan de voorzijde (maximaal 1m hoog)



Staaftmat- of gaashekwerk met hедера

Aan het groene hofje liggen de voorkanten van de woningen en dus lage erfafscheidingen. Echter, grenst één rijtje woningen met de achterkant aan het hofje. Deze erfafscheiding bestaat uit een pergola die meeontworpen is met de berging.

Extra aandacht dient uit te gaan naar de kopgevels die aan de openbare ruimten grenzen. Bij deze kopgevels loopt de lage erfafscheiding de hoek om tot 3 meter achter de voorgevel. Vanaf dit punt gaat deze over in een hoge erfafscheiding. Achter- en zijtuinen worden afgeschermd met een staafmat- of gaashekwerk in de kleur antraciet grijs van 2,0 meter hoog, begroeid met hедера of vergelijkbaar. Waar nodig wordt een toegangspoort ingepast. Bergingen worden op voldoende afstand van de erfafscheidingen geplaatst, zodat er ruimte ontstaat voor het opstellen van rolcontainers.

4.8 Afval

Afval wordt ingezameld middels gebruik van rminicontainers. In de openbare ruimte zijn, in het stedenbouwkundig plan, plekken aangewezen, waar de containers op de ophaaldag geplaatst kunnen worden. De opstelplekken worden aangegeven middels een symbooltegel.

4.9 Nutsvoorzieningen

Eventuele nutsvoorzieningen in het plan worden op een evenwichtige wijze ingepast. Het beeld van de openbare ruimte dient daarbij zo min mogelijk te worden aangetast. Nutsgebouwen worden in kleur en materialisatie afgestemd op de directe omgeving. Daarbij is het uitgangspunt om gebouwde nutsvoorzieningen en nutskasten te voorzien van een donkere eenduidige kleurstelling.



Opstelplaats rolcontainers

5. Duurzaamheid

Vanuit het stedenbouwkundig plan en dit beeldkwaliteitsplan wordt ingezet op een maximaal haalbare duurzame ontwikkeling. Dit moet ook bijdragen aan een gezonde leefomgeving. Daarbij kan ingezet worden op diverse maatregelen. Op gebouwniveau en bij de inrichting van de (openbare) buitenruimte. Daarbij gaat het onder andere om:

- minder en andere vormen van energiegebruik;
- het tegengaan van hittestress;
- het voorkomen van wateroverlast;
- het bevorderen van de biodiversiteit;
- het stimuleren van bewegen en ontmoeten.

Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen voor de gebouwen en de inrichting van de (openbare) buitenruimte dient dit nader vorm te krijgen.

5.1 Maatregelen in de openbare ruimte

In het kader van het afvoeren van water wordt uitgegaan van de volgorde vasthouden-bergen-afvoeren, zodat het water geleidelijk afgevoerd kan worden. De volgende principes zijn toepasbaar voor de openbare ruimte en dragen hieraan bij:

- toepassen van wadi's of laagliggend groen;
- rijbaan direct afwateren op aanliggend groen;
- toepassen van open en/of waterpasserende verharding;
- natuurvriendelijke oevers (conform eisen bevoegd gezag);
- hemelwater zichtbaar afkoppelen d.m.v. hemelwaterafvoertegels.



5.2 Architectonische maatregelen

Ten behoeve van een klimaatneutrale en biodiverse omgeving, zijn er ook maatregelen die in de architectuur verwerkt kunnen worden. daarbij kan worden gedacht aan:

- vergroenen van gevels (geveltuin);
- afkoppelen van het regenwater en/of toevoegen van een regenton;
- toepassen van groene platte daken;
- opnemen van nestgelegenheden in bebouwing;
- zonnepanelen op de daken.



Laagliggend groen



Rijbaan direct afwateren op groen



Natuurvriendelijke oever



Hemelwater zichtbaar afvoeren d.m.v. hemelwaterafvoertegels



Nest mogelijkheden in de gevel



Geveltuin (groene gevel)



Regenton

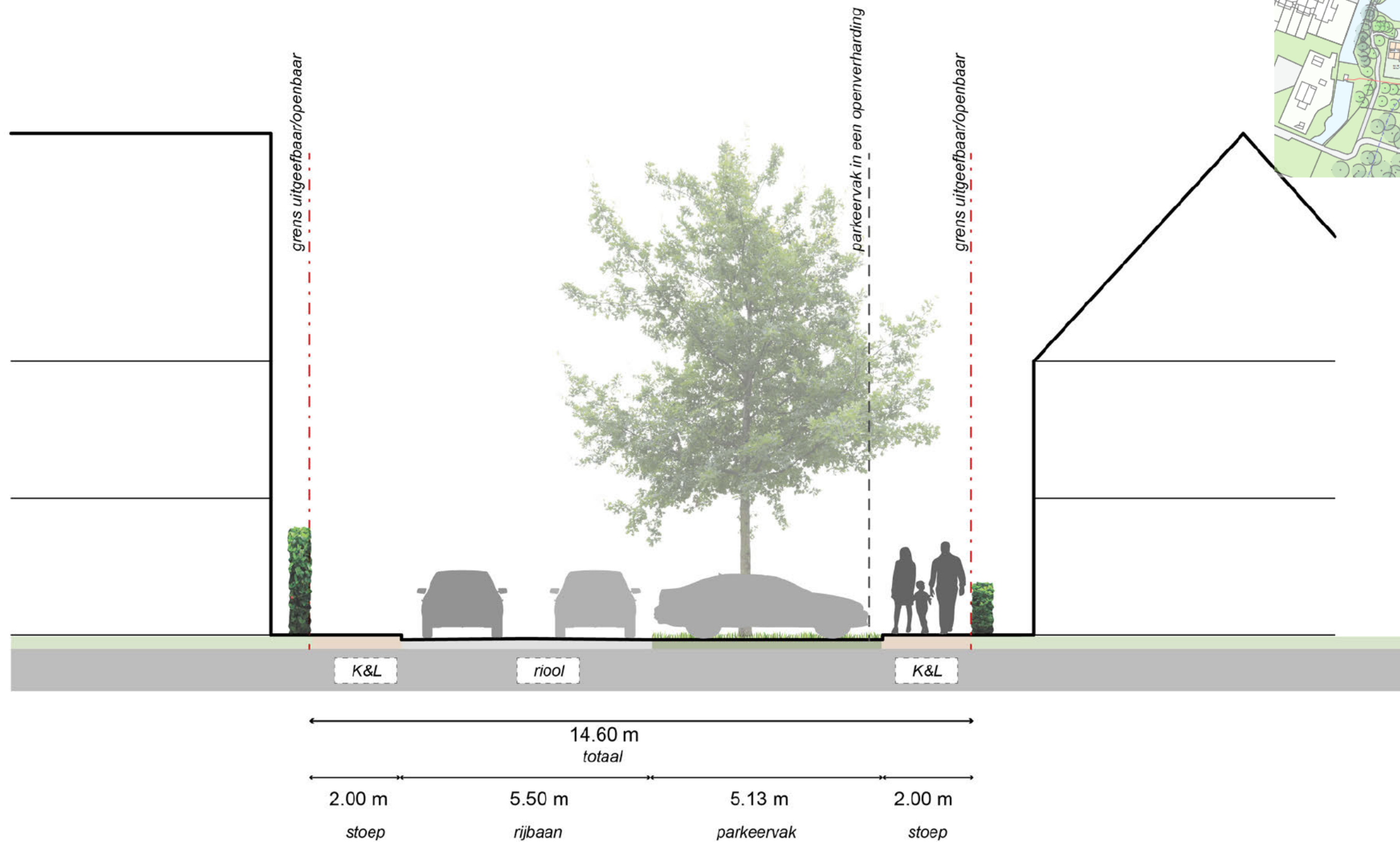


Zonnepanelen op de daken

6. Profielen

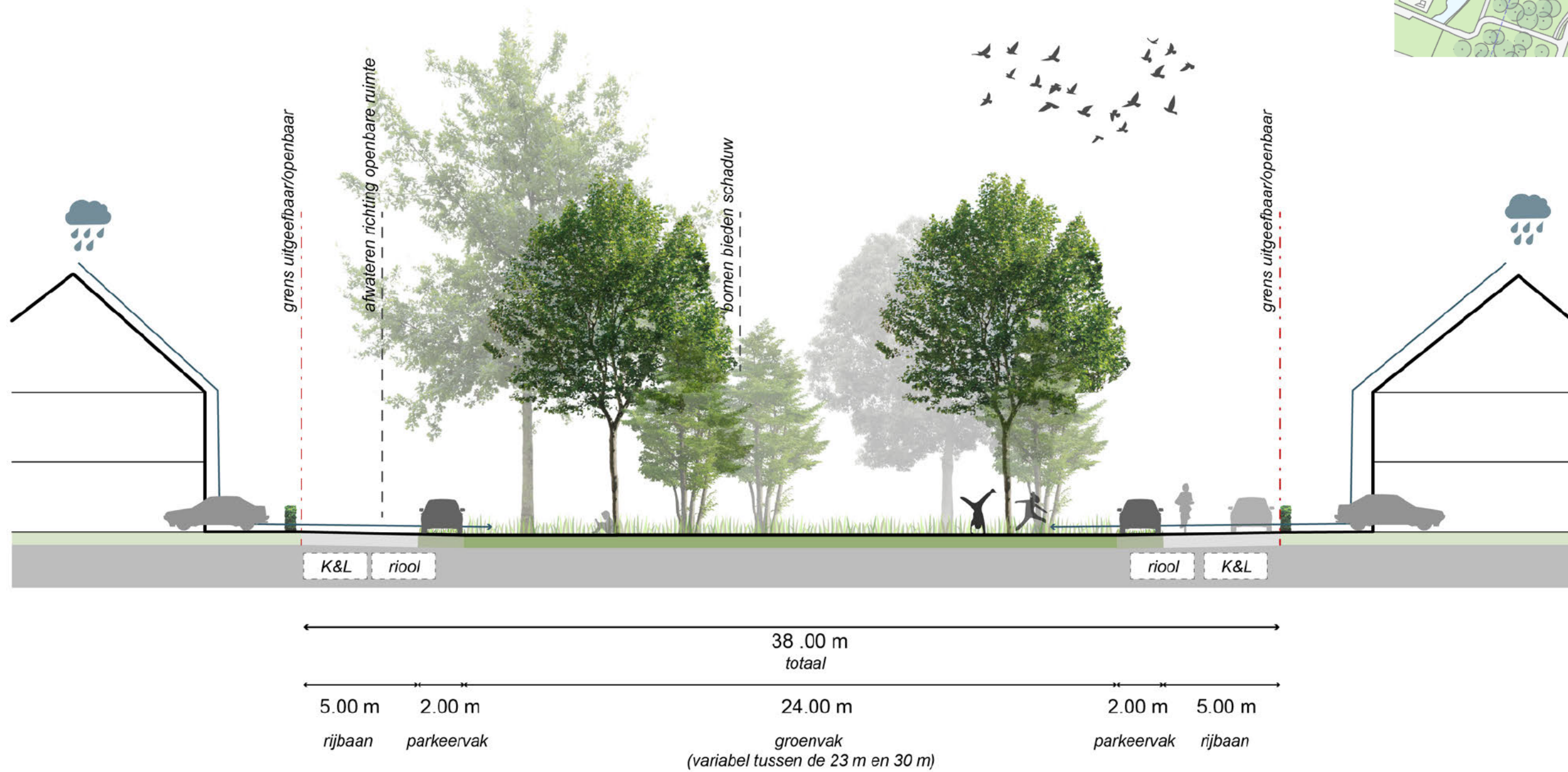
6.1 Profiel 01

Profiel openbare ruimte bij de entree. Het profiel is 1:100.



6.2 Profiel 02

Profiel openbare ruimte ten zuiden van het plan. Het profiel is 1:200.





www.buro-sro.nl