



Hoogblokland

Minkeloos 3-5

Beeldkwaliteitsplan

Hoogblokland

Minkeloos 3-5

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Fam. de Leeuw
Minkeloos 5
4221 SN Hoogblokland

PLANGEGEVENS:

Projectnummer: **K16051**
Status **Datum**
Concept: 29-11-2017
Definitief: 5-11-2018

Versie
2
3

Projectleider: ir. R. den Heijer
Auteurs: C. Wijnne en ir. S. Blommestein



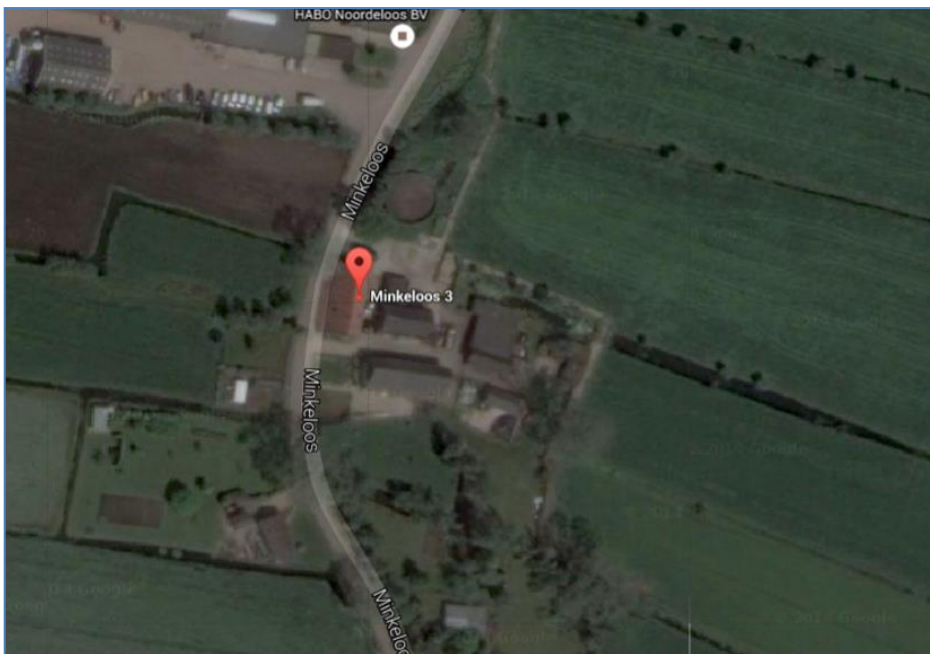
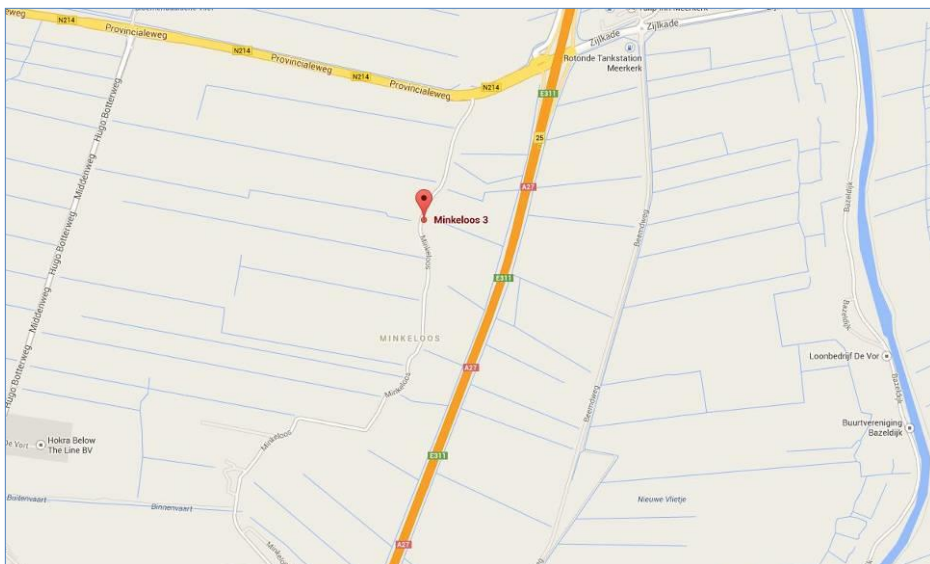
Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

Inhoud

1	INLEIDING	7	5	STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	17
1.1	Aanleiding	7	5.1	Landschap	17
1.2	Doel beeldkwaliteitsplan	8	5.2	Bebouwing	18
1.3	Leeswijzer	8	5.3	Opbouw erf	19
2	HUIDIGE SITUATIE	9	5.4	Geluid	20
2.1	Ligging en begrenzing	9	6	ONTWERP EN BEELDKWALITEITSCRITERIA	21
2.2	Situering van gebouwen	9	6.1	Inrichtingplan	21
3	HISTORIE	11	6.1.1	Landschappelijke inpassing	21
3.1	Historie Hoogblokland	11	6.1.2	Onderscheid tussen de boerderijkavel en omgeving	21
3.1.1	Ontginning	11	6.1.3	Ontsluiting en beplanting	21
3.2	Cultuurhistorie	12	6.2	Bebouwing	22
4	BELEID	13	6.2.1	Nieuwe woning op de verhoging	22
4.1	Provinciaal beleid	13	6.2.2	Vrijstaande woning op zuidelijk perceel	26
4.1.1	Verordening Ruimte (2014)	13	7	PLANOLOGISCHE PROCEDURE	28
4.1.2	Conclusie	13	8	BIJLAGEN:	28
4.2	Gemeentelijk beleid	13			
4.2.1	Intergemeentelijk Landschapskader	13			
4.2.2	Conclusie	15			
4.2.3	Structuurvisie Giessenlanden 'Buitengewoon'	15			
4.2.4	Conclusie	16			
4.2.5	Welstandsnota Giessenlanden	16			





1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Minkeloos 3 en 5 te Hoogblokland is een voormalige veehouderij gevestigd met twee bedrijfswoningen. De bedrijfsmatige uitoefening van de agrarische functie is inmiddels gestaakt. De voormalige bedrijfspanden zijn in onbruik geraakt na het beëindigen van het agrarisch bedrijf. De eigenaar van het perceel heeft de wens om de agrarische bebouwing te saneren en in plaats daarvan woningen te realiseren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de (voormalige) regeling Ruimte-voor-ruimte vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Ten behoeve van de ruimte voor ruimte regeling zullen de voormalige agrarische opstallen en mestplaten gesaneerd worden met bijbehorende erfverharding.

Het plan wordt in twee fasen uitgevoerd. De eerste fase al is reeds afgerond. In de eerste fase is de oorspronkelijke boerderij omgebouwd zodat deze plaats biedt aan twee woningen. Voor het splitsen en verbouwen van de boerderij is op 14 juli 2014 een omgevingsvergunning verstrekt. De verbouwing is in 2015 uitgevoerd. In de tweede helft van 2017 is er gestart met de procedure voor de tweede fase, waarbij de voormalige, in onbruik geraakte bedrijfsgebouwen gesaneerd zullen worden.



1.2 Doel beeldkwaliteitsplan

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om een kader te schetsen voor de ontwikkeling van de woningen aan de Minkeloos 3-5. Er ontstaat een duidelijke stedenbouwkundige richtlijn voor de realisatie van de woningen en de inrichting van het kavel, c.q. de kavels. Het voornemen is om het beeldkwaliteitsplan samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

1.3 Leeswijzer

Dit document geeft een beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit voor de bouwplannen aan de Minkeloos 3-5 in Hoogblokland. De opbouw van het document is als volgt; hoofdstuk 1 geeft een korte beschrijving van de aanleiding, het doel en de leeswijzer. Hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de begrenzing van het plangebied. Achtereenvolgens wordt er ingegaan op de ligging en historie van het plangebied, het stedenbouwkundig ontwerp, het vigerende beleid, de beeldkwaliteit en de planologische procedure. Tot slot zijn de bijbehorende bijlagen toegevoegd.



2 Huidige situatie

2.1 Ligging en begrenzing

De planlocatie is gelegen in het buitengebied ten noordoosten van de kern Hoornaar. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit agrarische bedrijven met daartussen verspreid liggende (bedrijfs)woningen. Het huidige plangebied bestaat uit een voormalige boerderij met 2 bedrijfswoningen. Voor één van de bedrijfswoningen (zie afbeelding, woning rood omkaderd) is op 14 juli 2014 een omgevingsvergunning verstrekt voor het inpandig verbouwen de oorspronkelijk boerderij Minkeloos 3. Het initiatief betrof een splitsing van de bedrijfswoning, als eerste fase van de gehele herontwikkeling van het voormalige agrarische perceel. De oorspronkelijke boerderij en het naastgelegen bakhuis blijven hierbij behouden.

De tweede fase van het initiatief betreft de sloop van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, inclusief de bedrijfswoning Minkeloos 5. Na de sanering van de bedrijfsbebouwing zullen er op het perceel, ten zuiden van de Minkeloos 3, twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd worden. Door de hoge archeologische waarde van de locatie is met de gemeente afgestemd dat het ook mogelijk is de bedrijfswoning aan Minkeloos 5 te behouden en te splitsen.

Voor het gehele plangebied, inclusief de Minkeloos 3 zal een postzegelbestemmingsplan opgesteld worden.

2.2 Situering van gebouwen

In het plangebied is voormalige agrarische bebouwing aanwezig. De bebouwing heeft geen specifieke oriëntatierichting. De te behouden oorspronkelijke boerderij ligt in lengterichting langs de weg. De nokrichting is noordzuid. Deze voorgevel van de boerderij, c.q. de



Plangebied, de te behouden woning rood omkaderd



Huidige situatie van het plangebied, gezien vanuit het zuidwesten



bedrijfswoning was zuidelijk georiënteerd. De overige bebouwing ligt in de oostwest richting met de voorgevels richting de weg Minkeloos. De huidige situatie wordt gekenmerkt door een verrommeling van gebouwen en de aanwezigheid van sterk verouderde bouwwerken. De inrichting van het huidige plangebied is met onderstaande foto's inzichtelijk gemaakt.



De bestaande, te behouden boerderij, recentelijk verbouwd met er voor het bakhuis.



Agrarische bebouwing, grenzend aan de Minkeloos



Kenmerkend boerenerf met eigen moestuin.



Bestaande situatie Minkeloos 5





Cultuurhistorische waarden, plangebied rood omkaderd



Ontwikkeling van de lintbebauwing aan de Minkeloos achtereenvolgens 1959, 1969, 1981, 1989 (bron: verkennend bodemonderzoek Minkeloos 3 te Noordeloos)

3 Historie

3.1 Historie Hoogblokland

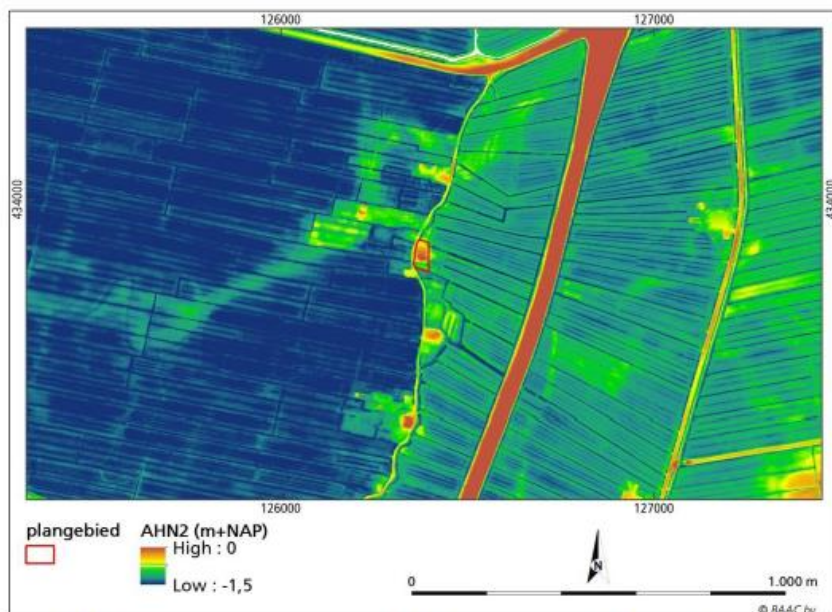
De gemeente Giessenlanden is per 1 januari 1986 ontstaan door samenvoeging van de voormalige gemeenten Arkel, Giessenburg (waaronder Giessen-Oudekerk), Hoogblokland, Hoornaar, Noordeloos en Schelluinen. Door de gemeente stromen de riviertjes de Giessen en de Linge.

3.1.1 Ontginning

Giessenlanden heeft van oorsprong een veenlandschap met hier en daar zandheuveld (donken) waarop bewoning mogelijk was. Hierop zijn vondsten aangetroffen uit de jonge steentijd (klokbekercultuur), de bronstijd en de Romeinse tijd.

In de elfde eeuw begon men het veen te ontginnen. Dit gebeurde zowel vanuit de rivieren (Merwede, maar ook Linge en de Giessen) als vanaf de donken. Sloten werden gegraven om het water te laten wegvloeien en de ontwaterde gebieden werden al snel omdijkt. Zo ontstond een landschap met duidelijk afgebakende kavels. De veengrond begon door de ontwatering in te klinken, waardoor bijvoorbeeld graanteelt niet langer mogelijk was. Om wateroverlast tegen te gaan kwam er in de dertiende eeuw een ringdijk rondom de Alblasserwaard. Er ontstond een weidelandschap gericht op veeteelt.





Figuur 2.4 Ligging van het plangebied op het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN2 2016).

Bron: BAAC rapport Minkeloos 3 en 5

3.2 Cultuurhistorie

In de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zuid-Holland zijn aan het onderhavige perceel en zijn directe omgeving diverse cultuurhistorische waarden toegekend.

Het plangebied ligt in een van de zestien 'Topgebieden Cultureel Erfgoed' van Zuid-Holland. Dit zijn gebieden waar cultuurhistorische waarden in bijzondere mate en in onderlinge samenhang voorkomen. Het cultureel erfgoed is hier nog in grote mate bepalend voor het karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het plangebied is onderdeel van het topgebied Alblasserwaard/Vijfheerenlanden. Dit is in historisch-landschappelijk opzicht een geheel van open en gave veenweidenontginningen met daarin waardevolle verkavelingen en inrichtingselementen (polderkades, weteringen en tiendkaden, molencomplexen, langgerekte boerderijlinten). Bijzonder voor de Alblasserwaard is het contrast tussen de regelmatig verkavelde veenweidencomplexen enerzijds en anderzijds de grilliger, natuurlijke vormen van stroomruggen en donken. De omvang van het donkencomplex is uniek in Nederland.

Langs de westgrens van het plangebied ligt de weg Minkeloos, die als een lage dijk door het landschap slingert. Het gebied ten oosten van deze dijk heeft een matig hoge ligging (circa 1 à 1,2 m –NAP). Het gebied ten westen hiervan heeft over het algemeen een lage ligging (1,2 à 1,5 m –NAP). Het plangebied ligt op de iets hoger gelegen noord-zuid georiënteerde zone van de stroomgordel van de Kromme Giessen (circa 0,9 m –NAP). De hogere ligging van dit gebied is echter grotendeels ontstaan door antropogene ophoging, waarbij plaatselijk duidelijke woonterpen zijn ontstaan. Ook het noordelijke deel van het plangebied ligt hoger. Het zuidelijke deel lijkt slechts in beperkte mate te zijn opgehoogd.



4 Beleid

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Verordening Ruimte (2014)

In samenhang met de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' is ook de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De provincie hanteert een actief kwaliteitsbeleid welke uitgaat van het 'ja mits'; ruimtelijke ontwikkelingen in zowel de groene- als de bebouwde ruimte zijn mogelijk, mits er sprake is van behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit dient een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan vormgegeven worden door duurzame sanering van leegstaande bebouwing. In het geval dat een ontwikkeling buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) gelegen is kan er van de bestaande, aanvullende maatregelen gebruik gemaakt worden. Deze aanvullende maatregelen houden in dat er bij een sanering van minimaal 1.000m² aan bebouwing, een woning buiten het BSD mag worden gebouwd.

Het initiatief betreft een ontwikkeling buiten het bestaand stads- en dorpsgebied, waarbij de voormalige agrarische bebouwing zal worden gesaneerd. In totaal zal er 1.083 m² verwijderd worden. Het voornemen sluit hiermee mee aan bij de genoemde regeling. Met de ontwikkeling wordt gestreefd naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.1.2 Conclusie

Het initiatief sluit aan bij het beleid en de doelstelling(en) die zijn verwoord in de verordening ruimte 2014.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Intergemeentelijk Landschapskader

De gemeenteraad heeft op 24 maart 2011 het Intergemeentelijk Landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe' vastgesteld, een gezamenlijk landschapsplan van de gemeenten Giessenlanden, Leerdam en Zederik. In het landschapsplan wil de gemeente bereiken dat (meer) rekening wordt gehouden met de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van het gebied, zodat deze niet sluipenderwijs verloren gaan. Gebiedseigen beplanting, een goede situering van gebouwen op het erf, het situeren en inpassen van paardenbakken, het voorkomen van verrommeling enzovoort kan een positieve impuls aan de omgeving geven. Dit maakt het gebied aantrekkelijker om in te wonen en te recreëren. Gezien de huidige kwaliteiten van het landschap en de problematiek en opgaven is gekozen voor de volgende doelstellingen voor het buitengebied tot 2020:

- Behouden en versterken van de verschillen tussen de landschapstypen van de uiterwaarden en stroomruggen van Lek en Linge en van de polders van de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden.
- Het behouden van de agrarische identiteit (open veenweidelandschap en fruitteelt); bieden van toekomstmogelijkheden en alternatieven aan de agrarische sector.
- Behouden en versterken van archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.
- Optimaliseren van het beheer en de verbindingen tussen de natuurgebieden.



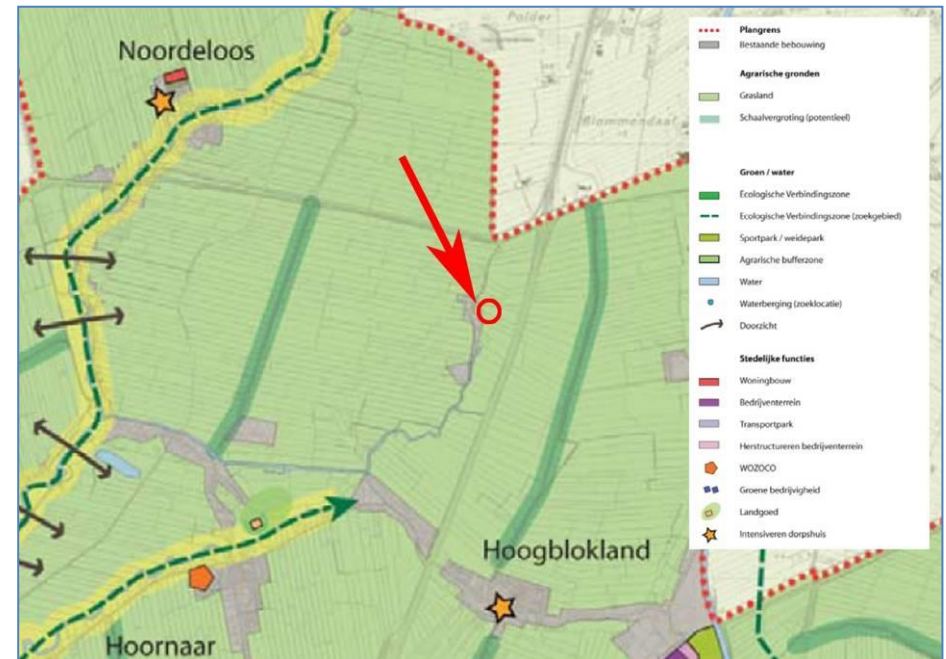
- Het behouden van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingslinten, randvoorwaarden stellen aan ontwikkelingen.
- Streven naar kwalitatieve overgangen tussen de kernen en het buitengebied, knelpunten verbeteren.
- Het versterken van de recreatieve gebruiksmogelijkheden en de samenhang van het recreatieve netwerk.

Als gevolg van de crisis en de daaruit volgende politieke en economische ontwikkelingen zijn tijdens het planproces bepaalde ambities ingehaald, zoals van de EHS. De gemeenten stellen zich volgend op ten opzichte van het veranderende beleid van het rijk en de provincie.

Specifiek voor de Alblasserwaard worden de volgende beleidsuitgangspunten genoemd:

- Behouden en versterken van het open waterrijke veenweidelandschap met de middeleeuwse regelmatige copeontginning, slagenverkaveling en slotenpatronen.
- Behouden van de kronkelende veenrivier de Giessen en de onderliggende stroomrug bij Broek als structurerende ontginningslijnen.
- Behouden van de verhoogde ligging op donken van Hoogblokland, Hoornaar en Noordeloos.
- Behouden en aanvullen van kenmerkende beplantingen op bestaande patronen, zoals erfbeplantingen, knotbomen langs kavelgrenzen, elzen langs achterkades of wegen, hovelingen, huftbosjes en eendenkooien.
- Behouden van open ruimtes tussen en in de linten. Behouden van het verschil tussen het noordelijk deel, waar weinig bebouwing aanwezig is en het zuidelijke deel waar meer lintbebouwingen zijn.
- Behouden openbare oevers langs de Giessen.
- Behouden onbebouwde en natuurlijke oevers langs de Giessen.
- Gebiedseigen beplantingspatronen in de omgeving van de A27 en Betuwelijn versterken met behoud van grote open ruimten.

- De Groene Ruggengraat nader ontwerpen met behoud van kavelpatronen en gebruikmakend van kenmerkende beplantingstypen.
- Uitbreiden recreatieve voorzieningen. Goed inpassen recreatieve voorzieningen, zoals campings met witte stacaravans in de winter. Ook inpassen van parkeerplaatsen bij onder ander maneges is gewenst.



Uitsnede structuurvisiekaart (bron: gemeente Giessenlanden)

In het buitengebied speelt een groot aantal ontwikkelingen. Deze zijn gebonden aan de functies die het buitengebied vervult. Langzaamaan zien we naast de agrarische functie ook behoefte aan andere functies in het buitengebied, zoals bijvoorbeeld landelijk wonen, recreatie, natuur, bedrijvigheid en infrastructuur.



4.2.2 Conclusie

Het initiatief voorziet in de sanering van de verouderde bedrijfsgebouwen en het realiseren van vrijstaande woningen in het buitengebied. De historische en landschappelijke kernkwaliteiten worden versterkt. Het initiatief sluit hiermee aan op het beleid van de gemeente.

4.2.3 Structuurvisie Giessenlanden 'Buitengewoon'

Op basis van een gebiedsanalyse, input van de raad, de klankbordgroep en burgemeester en wethouders heeft de ontwikkelingsvisie voor Giessenlanden vorm gekregen. Per thema heeft het college diverse beslissingen genomen. Deze thema's komen in de visie terug. Onderstaande tekst geeft de voor voorliggende ontwikkeling van belang zijnde thema's en bijbehorende visies weer

4.2.3.1 Visie

Ruimtelijke kwaliteit

- De beeldkwaliteit in de historische kernen en linten wordt versterkt. Voornamelijk langs de Giessen en in Hoornaar, Noordeloos en Giessen-Oudekerk dient de beeldkwaliteit voor de toekomst gewaarborgd en versterkt te worden. Aandacht voor cultuurhistorie is vanzelfsprekend.
- Het is van groot belang dat de karakteristieke doorzichten vanuit het bebouwingslint naar het open achterland behouden blijven.
- Met betrekking tot natuurontwikkeling in het landelijk gebied vindt een tracéstudie plaats naar de Groene Ruggengraat (voorheen Natte As), zoals aangegeven in de Nota Ruimte en het Uitvoeringsprogramma 2007-2013 Groene Hart. De Groene Ruggengraat is een nationale robuuste ecologische verbindingzone die kansen biedt voor recreatie- en natuurontwikkeling ter plaatse.
- De term 'beeldbepalend' wordt alleen van toepassing verklaard op als zodanig aan te wijzen panden binnen door het Rijk
- Karakteristieke panden, welke als voormalige woning met bedrijf bestemd geweest zijn met een minimale inhoud van 1.000 m³ kunnen in aanmerking

komen voor een tweede woning. Het splitsen van karakteristieke (voormalige) boerderijen gaat verstening tegen, draagt bij aan behoud van het pand en kan bijdragen aan enige groei.

- Voldoen aan de landelijke normen voor waterbeheer, zodat inwoners voldoende garantie hebben voor het hebben van droge voeten.
- Voldoende water en groen in de kernen realiseren zodat ook vanuit de kernen een link met het omliggende landelijke gebied wordt gemaakt en het landschap als het ware in de dorpen wordt voortgezet en zichtbaar blijft.

Brede plattelandontwikkeling

- Het open slagenlandschap is kenmerkend voor de gemeente. Om de openheid te behouden wordt gestreefd naar clustering van bebouwing.
- Verbreding in de landbouw is wenselijk om de grondgebonden veehouderij zoveel mogelijk in het gebied te behouden. Nevenactiviteiten kunnen een dussdanige economische impuls geven dat kleinschalige agrarische bedrijven kunnen blijven bestaan. Verder worden mogelijkheden geboden aan voormalige agrarische complexen.
- Ruimtelijk gezien heeft erfbeplanting rond agrarische bebouwing grote invloed op de beeldkwaliteit van het platteland. Gestreefd wordt naar behoud van gebiedseigen erfbeplanting.
- De Ruimte-voor-Ruimteregeling wordt alleen onder stringente randvoorwaarden toegepast met oog voor de omgeving.



Buitengewoon duurzaam

Het streven is dat elke nieuwe ontwikkeling zelf voor voldoende waterberging c.q. watercompensatie zorgt.

4.2.4 Conclusie

Bij de inrichting van het landschap worden de karakteristieke doorkijken behouden en de karakteristiek van het plangebied versterkt door toepassing van gebiedseigen erfbeplanting. De watercompensatie van de ontwikkeling zal voldoen aan de eisen die de gemeente hier aan stelt. Derhalve sluit het initiatief aan op de structuurvisie Giessenlanden.

4.2.5 Welstandsnota Giessenlanden

De welstandsnota van de gemeente is per 1 januari 2014 buiten werking gesteld. Dit houdt in dat bouwplannen niet meer getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. De plannen worden beoordeeld door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht. Het beeldkwaliteitsplan geeft het ontwerpkader ter beoordeling door de afdeling bouw- en woningtoezicht.



5 Stedenbouwkundige analyse

Aanleidingen voor ontwerp:

5.1 Landschap

- Het plangebied is gelegen in een veenontginningslandschap met een slagenverkaveling.
- Diverse historische percelen langs de Minkeloos zijn verhoogd, waaronder Minkeloos 3-5.
- Langs de watergangen aan de Minkeloos staan knotwilgen.
- Langs diverse watergangen in het landschap staan ook nog (restanten) van rijen knotwilgen.



Verhoogde ligging historische percelen zoals bij Minkeloos 3-5 zijn goed herkenbaar in het landschap.



De Minkeloos heeft een karakteristiek profiel met een licht verhoogde ligging (dijk), groene bermen met knotwilgen en daarlangs sloten als onderdeel van het lager gelegen landschap.



In het landschap staan ook nog veel knotwilgen en elzen.



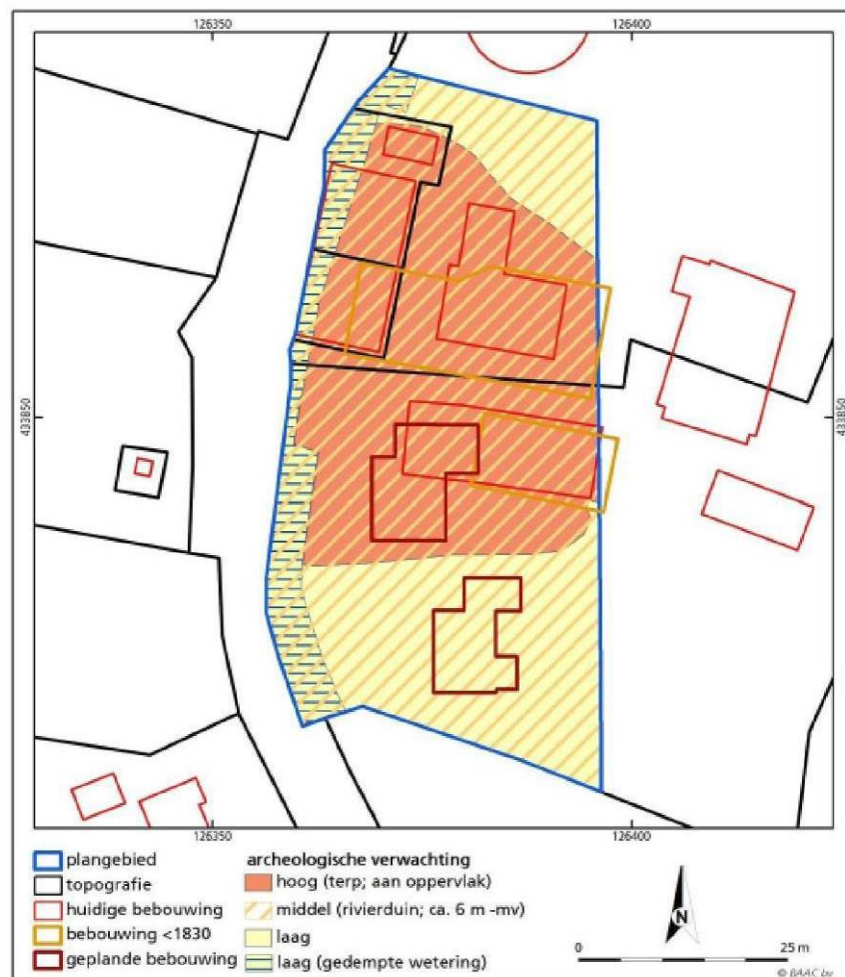
5.2 Bebouwing

- Bebouwing langs de Minkeloos kent verschillende oriëntaties: haaks/evenwijdig aan de kavelrichting, dwars-/evenwijdig op de weg.
- De meeste bebouwing is enkelvoudig en bestaat uit 1 laag met een kap. Ook een enkele T-boerderij komt voor.
- Bebouwing is individueel ontworpen.
- Bebouwing kent een sobere detaillering.



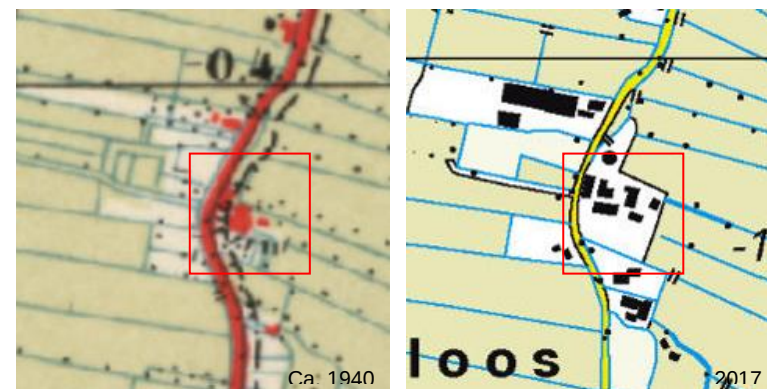
5.3 Opbouw erf

- In het verleden stond de boerderij met bijgebouw dwars op de weg, waarbij de wetering voor de boerderij doorliep;



Aanduiding wetering op afbeelding archeologische verwachting. Contouren bouwvlakken zijn van eerdere plannen.

- Ook achter het erf lijkt een watergang te zijn verdwenen blijkens de historische kaarten. Hierdoor sluiten de diverse sloten niet meer op elkaar aan.



- Het voorerf (met de boerderij, direct achter- en naastgelegen schuur en bedrijfswoning) ligt op een verhoging, die goed zichtbaar is.



- Het boerenerf kent twee entrees direct vanaf de weg. Tussen de boerderij en de bedrijfswoning en ten noorden van de boerderij.
- De boerderij (nr. 3/3a) maar met name de bedrijfswoning (nr. 5) hebben een forse goothoogte, waarmee ze zich onderscheiden van zowel de agrarische bebouwing op het achtererf als veel woningen in de omgeving.
- Direct achter het noordelijke bijgebouwtje staat een historische stookplaats (op nr. 3);
- In verband met de karakteristiek van de woning Minkeloos 3/3a is besloten deze woning te behouden.
- Aangebouwd achter de bedrijfswoning/schuur staat een vervallen buitentoilet met put. Vanzelfsprekend heeft dit tegenwoordig geen gebruikswaarde meer.
- Op het erf staan karakteristieke leibomen.

5.4 Geluid

- De nieuwe woningen dienen aan de snelwegzijde een geluidluwe gevel te krijgen. Indien dit niet mogelijk is dienen in de tuin geluidsvoorzieningen te worden genomen in de vorm van beplanting of het slim situeren van bijgebouwen.



Bestaande woningen: enkelvoudige volume(s), hoge goot, eenvoudige detaillering, & karakteristieke leibomen bij kopgevels.



Buitenstookplaats & buitentoilet





6 Ontwerp en beeldkwaliteitscriteria

6.1 Inrichtingplan

6.1.1 Landschappelijke inpassing

Om het plan in te passen in de omgeving is ten eerste de watergang langs de Minkeloos weer doorverbonden achter perceel Minkeloos 3-5 langs. Langs de zijdelingse perceelsgrenzen worden knotwilgen geplant en op het perceel worden enkele grotere bomen geplant. De bestaande leibomen voor de boerderij en de dienstwoning worden behouden.

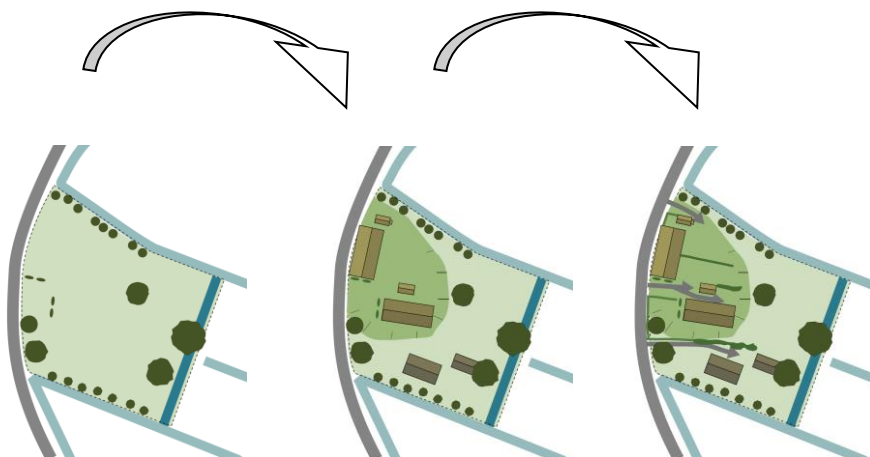
6.1.2 Onderscheid tussen de boerderijkavel en omgeving

Het hoogteverschil tussen de boerderijkavel en het lager gelegen landschap wordt benut door op de verhoging een bebouwingsensemble te maken van de bestaande boerderij en de nieuwe woning.

De andere woning volgt qua richting het landschap. Door de grotere afstand tot de weg, de lagere ligging en het kleinere totaalvolume is deze woning duidelijk ondergeschikt aan het ensemble.

6.1.3 Ontsluiting en beplanting

Ook in de buitenruimte kan onderscheid gemaakt worden door bij de boerderijkavel hagen te plaatsen aan de voorzijde en bij de andere woning niet, opdat die tuin doorloopt tot aan de weg. Op het erf worden meerdere bomen geplant om het geheel in te passen. Aansluitend op de omgeving heeft elke woning een eigen oprit gekregen. Voor de ruimtelijke samenhang op de boerderijkavel begint de haag tussen beide inritten pas op afstand van de weg.



Opbouw van het erf (6.1.1 - 6.1.2 - 6.1.3)





Massief volume



Duidelijke kap



Aardse kleuren



Gaten in de gevel



Bijzondere detaillering van functionele elementen

6.2 Bebouwing

6.2.1 Nieuwe woning op de verhoging

6.2.1.1 Maatvoering gebouw

Het totale volume is maximaal ($850\text{m}^3 + 60\text{m}^2$ inpandige berging excl. bergzolder). De goothoogte aan de erfzijde is max. 4m, aan de zuidzijde max. 3m. De totale bouwhoogte is max. 8,5m.

6.2.1.2 bijgebouwen

Inpandige berging in hoofdgebouw.

6.2.1.3 Typologie gebouw

Voor de uitwerking van deze woning bestaan er meerdere mogelijkheden. Zo kan gedacht worden aan een meer traditionele uitvoering of juist een meer eigentijdse oplossing als een schuurwoning. Belangrijk is dat ongeacht welke optie er wordt gekozen, er sprake is van een zorgvuldige uitwerking en consequent ontwerp.

Een meer traditionele woning is dan bijna vanzelfsprekend gelijkwaardig aan de bestaande boerderij.

Bij een schuurwoning ligt dit iets anders. Schuren zijn namelijk (ongeacht het volume) qua positie, uitwerking, materialisatie en detaillering altijd ondergeschikt aan de woning op het erf. De woning wordt ook onder architectuur gebouwd.

Het volume van dit nieuwe gebouw is iets minder dan de oorspronkelijke boerderij. In het volume kan een woning van max. 850m^3 met een inpandig bijgebouw van max. 60m^2 worden gerealiseerd. Door de grote massa is er een duidelijk verschil met de andere nieuwe woning, die juist een aparte berging heeft.



6.2.1.4 Ontwerpprincipes

Kenmerkend voor woningen in het buitengebied is de eenvoudige massaopbouw met de stevige kappen. Ook de nieuwe woning op de boerderijkavel sluit hier vanzelfsprekend bij aan.

OPTIE A: SCHUURWONING

Een schuurwoning refereert naar een agrarische schuur. Dit betekent dat dit gebouw in vormgeving ondergeschikt aan - en passend bij - de oorspronkelijke boerderij Minkeloos 3/3a (het hoofdgebouw) zal moeten zijn, een ensemble dus.

Om te komen tot een goed schuurwoning ontwerp zijn een aantal ontwerpmiddelen belangrijk, zoals:

- Ontwerp een robuust, enkelvoudig hoofdvolume afgedekt met een stevig, zadeldak. Streef hierbij naar een doorlopend dakvlak dat slechts beperkt of niet wordt doorsneden door ondergeschikte dakopbouwen of –uitbouwen;
- Het gebouw is een massief volume met gaten in de gevel en een kap. Opvallende schoorstenen en andere markante elementen worden vermeden omdat deze enkel toebehoren aan het hoofdgebouw op het erf (zijnde de oorspronkelijke boerderij Minkeloos 3/3a);
- Een gevel wordt gekenmerkt door een zekere verscheidenheid in raamopeningen die als gaten in de gevels zijn geplaatst. Aan de zuidzijde kan de gevel meer open zijn, wat goed past omdat dit de tuin- en zuidzijde is;
- De gevelindeling van de voorgevel is asymmetrisch net zoals bij de bestaande bedrijfswoning;
- De gevelopzet kent een informele uitstraling passend bij de landelijke omgeving en de bestaande bebouwing op het erf.

Kleur, materialisering en detaillering

Voor de kleur, materialisering en detaillering van de schuurwoning zijn er verschillende mogelijkheden:

óf:

- Teerleurige houten gevel (rabatdelen of potdekselwerk) met houten dak, passend bij boerderij (enkel bij schuurwoning).

óf:

- Samengestelde combinatie van hout en baksteen, waarmee het volume visueel verkleind wordt (zie referentiebeeld) en bv. een onderscheid kan worden aangegeven tussen het woninggedeelte en de inpandige berging. Gebruik hierbij een zoals handvorm bakstenen in een gemeleerde rode teint (donkerder dan baksteen van boerderij) en donkergrijze of antracietkleurige gebakken pannen in een matte uitstraling

Het geheel krijgt een zorgvuldige en sobere detaillering. Kozijnen hebben een gedekte of antraciete kleur.

Daarnaast kan gekozen worden voor een ander materiaal en/of kleur als gemotiveerd kan worden afgeweken van bovengenoemde materialen. Belangrijk is dat dit materiaal bijdraagt aan de realisatie van een passende schuurwoning op deze plek.

.



OPTIE B: TRADITIONELE WONING

De woning is gelijkwaardig aan de bestaande boerderijwoning.

- Om ingepast te worden in de omgeving is het belangrijk dat het ontwerp bestaat uit een eenvoudig volume met een stevige zadelpak.
- Vanwege de specifieke ligging waarbij het gebruik aan de erfzijde geheel anders is dan aan de tuinzijde (het zuiden), is het logisch om de voorzijde ook niet symmetrisch vorm te geven, maar te streven naar een meer dynamisch ontwerp.
- Met name de voorgevel en de entree kunnen de formele uitstraling van het woongedeelte van een boerderij krijgen.
- De andere gevels/ geveldelen kunnen informeler zijn, wat ook meer passend is bij het achterliggend gebruik.

Kleur, materialisering en detaillering

Voor de kleur, materialisering en detaillering zijn er verschillende mogelijkheden:

óf:

Gedekte, natuurlijke materialen, zoals handvorm bakstenen in een gemeleerde donkerdere rode teint (dan baksteen van boerderij) en donkergrijze of antracietkleurige gebakken pannen in een matte uitstraling).

óf:

Samengestelde combinatie van hout en baksteen, waarmee het volume visueel verkleind wordt en bv. een onderscheid kan worden aangegeven tussen het woning gedeelte en de inpandige berging.

Het geheel krijgt een zorgvuldige en sobere detaillering mee (niet rijker dan de bestaande boerderij). De voorgevel (de formele zijde van de woning) kan wel een rijkere detaillering krijgen. Kozijnen zijn gebroken wit of hebben een gedekte kleur.

Daarnaast kan gekozen worden voor een ander materiaal en/of kleur als gemotiveerd kan worden afgeweken van bovengenoemde materialen, mits de uitstraling ervan positief bijdraagt aan het ontwerp van de woning als geheel.





Glasvlak als scheiding tussen berging en woning



Baksteen of rabatdelen



Eenvoudig metselwerk



Accent bij voordeur aan erfzijde



Ramen en deuren als gaten in de gevel



Eenvoudig volume met doorlopende kap en gaten in de gevel



Eenvoudig hoofdvolume met zadeldak, ook mogelijk met meerdere bouwdelen met een eïen materialisatie

REFERENTIEBEELDEN SCHUURWONING



Dakkapellen bij voorkeur aan erfzijde; altijd ondergeschikt aan dakvlak.



Baksteen en evt.rabatdelen voor achterhuis



Eenvoudig metselwerk



Accent bij voordeur aan erfzijde



Metselwerklagen en staande kozijnen



Eenvoudig volume met doorlopende kap en eenvoudige goot



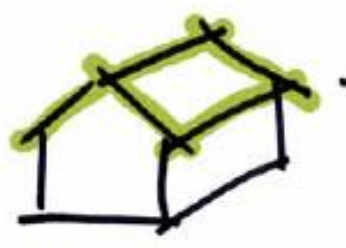
Eenvoudig hoofdvolume met stevige kap

REFERENTIEBEELDEN TRADITIONELE WONING





Massief volume



Duidelijke kap



Aardse kleuren



Gaten in de gevel



Bijzondere detaillering van functionele elementen

6.2.2 Vrijstaande woning op zuidelijk perceel

Voor de vrijstaande woning is het belangrijk dat hij uniek is, past in de omgeving en duidelijk anders is dan de woning bij de boerderij. Hiervoor is een diversiteit aan oplossingen mogelijk. Om hier sturing aan te geven gelden in beginsel onderstaande ontwerpprincipes en worden de gebouwen onder architectuur gebouwd. Om aansluiting te vinden bij de omgeving, is de uitstraling van deze woning meer behoudend en traditioneel.

6.2.2.1 Ontwerpprincipes

Onderstaande ontwerpprincipes zijn hulpmiddelen om te komen tot een passend ontwerp. Uiteindelijk is het ontwerp natuurlijk meer dan de optelsom van onderstaande ontwerpprincipes. Belangrijk is dat het totaalontwerp uiteindelijk klopt en de bebouwing zowel in onderlinge samenhang is ontworpen als is afgestemd op het perceel.

Ontwerpprincipes:

- Er wordt hier de mogelijkheid gegeven voor het oprichten van een robuust, enkelvoudig hoofdvolume met een wat hogere gootlijn (max. 4m), waardoor er extra ruimte ontstaat op de 1^e verdieping.
- Aansluitend aan de omgeving krijgt ook deze woning een stevig zadeldak;
- De nokrichting van de woning volgt de verkavelingsrichting (zie inrichtingstekening)
- De bebouwing is met de voorgevel gericht is op de weg;
- Een traditionele uitwerking is uitgangspunt voor de gebouwen



- Probeer in de gevel een voorname uitstraling te koppelen aan soberheid en een asymmetrische, gevarieerde gevelopzet door de inzet van specifieke functionele accenten.
- De nadruk ligt op de voor het buitengebied karakteristieke volumeopbouw. Dakkapellen en/of opbouwen zijn daarom ondergeschikt aan het dakvlak;
- Bijgebouwen vormen samen met het hoofdgebouw een samenhangend geheel. Ze zijn eenvoudig van vorm en ondergeschikt aan de hoofdmassa.
- Indien dit het ontwerp als geheel en de inpassing in de omgeving ten goede komt, kan onderbouwd afgeweken worden van bovenstaande ontwerpprincipes.

6.2.2.2 Kleur, materialisatie en detaillering

Ga uit van gedekte, duurzame, natuurlijke materialen, zoals handvorm bakstenen in roodbruin- en bruintinten en rode of antracietkleurige gebakken pannen in een matte uitstraling. De woningen hebben een plint met een meer donkere, bijpassende steen. De detaillering is rijker.

Er kan gekozen worden voor een ander materiaal als gemotiveerd kan worden afgeweken van het bovengenoemde mits de uitstraling ervan overeenkomstig is en hiermee onderscheid wordt gemaakt t.o.v. de andere nieuwe woning.

6.2.2.3 Maatvoering woning:

De woning is maximaal 850m³ groot met een rechthoekig grondvlak. De maximale bouwhoogte is 9m en de maximale goothoogte 4m.

6.2.2.4 Maatvoering bijgebouw:

Rechthoekig grondvlak (max. 60m²) met een lagere goot (<3m) dan de woning en een bouwhoogte van max. 6m.



Enkelvoudig hoofdvolume



Eenvoudige massaopbouw; kleine ramen boven, grote ramen beneden



Bakstenen volumes

Serres en erkers maken integraal onderdeel uit van het ontwerp



Mogelijk: onderscheid tussen verdieping en begane grond



Samenhang tussen hoofd- en bijgebouw



Dakkapellen zijn ondergeschikt



bijzondere metselverbanden als accentuering



7 Planologische procedure

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen aan de ontwikkeling is een nieuwe planologische procedure noodzakelijk. Voor het plangebied, bestaande uit het gehele voormalige agrarische perceel, zal een postzegelbestemmingsplan opgesteld worden. Voorliggend document betreft een uiteenzetting over de gewenste uitstraling en beeldkwaliteit van het plangebied.

Het beeldkwaliteitsplan wordt vooraf door de gemeente ingestemd, tevens de planologische procedure wordt gestart. Na goedkeuring door de gemeente, doorloopt het beeldkwaliteitsplan, als bijlage van het bestemmingsplan, de ruimtelijke procedure. Hierbij wordt het geheel ter inzage gelegd en kunnen er zienswijzen ingediend worden.

8 Bijlagen:

1. Inrichtingsschets







Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu