



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

Beeldkwaliteitsplan

‘Heulenslag 40 Bleskensgraaf



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

Beeldkwaliteitsplan

Heulenslag 40 Bleskensgraaf

Opgesteld door:

Polderkwaliteit

Onderdeel van adviesbureau Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

Lekdijk 44

2967 GB Langerak

Tel: 0184-600240

Website: www.polderkwaliteit.nl

Datum:

04-06-2025



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Doelstelling.....	4
3. Ligging en begrenzing plangebied	5
4. Kenmerken omgeving	6
5. Beeldkwaliteitscriteria.....	8

1. Inleiding

Het perceel Heulenslag 40 te Bleskensgraaf betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al jaren geleden beëindigd. De boerderij en omliggende opstallen zijn daarna in verval geraakt. Het boerderijgebouw verkeert in een zeer slechte bouwkundig staat. Op basis van de bouwkundige inspectie en een bouwhistorische verkenning is geconcludeerd dat het niet realistisch is om het boerderijgebouw te restaureren.

Het plan is om de vervallen boerderij te slopen en een nieuwe boerderijvolume te herbouwen. Daarnaast is het plan om in ruil voor de sloop van ca. 1.000 m² aan voormalige agrarische bouwwerken en verhardingen en het inleveren van het agrarisch bouwvlak aan de Heulenslag een vrijstaande schuurwoning te realiseren aan de noordzijde van het perceel Heulenslag 40 Bleskensgraaf.

Gezien de mate van flexibiliteit in de regels van het TAM-Omgevingsplan is het, om de cultuurhistorische waarden van de locatie en het gebied te behouden dan wel te versterken, wenselijk om kaders op te stellen wat betreft het aspect beeldkwaliteit om daarmee ongewenste situatie te voorkomen. Dit beeldkwaliteitsplan heeft als doel om toekomstige kopers de denkrichting aan te geven waarbinnen de plannen gestalte moeten krijgen. Tevens dient het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor toekomstige omgevingsvergunningaanvragen.



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

2. Doelstelling

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om ongewenste situaties te voorkomen en een toetsingskader te bieden voor de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Molenlanden voor de verdere uitwerking van de (her)bouw van de woonboerderij en de bouw van de schuurwoning. Het beeldkwaliteitsplan is geen hard toetsingskader, maar richtinggevend. Het geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat de architect een eigen creatieve invulling kan geven aan de beeldkwaliteitseisen. Uitzonderingen op beeldkwaliteits-eisen worden niet uitgesloten, maar leggen een bewijslast bij de architect. Hierdoor kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen, de markt en innovaties.



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel Heulenslag 40 te Bleskensgraaf. Het plangebied is kadastraal bekend als de gemeente Bleskensgraaf, sectie D, perceelnummer 178. Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Heulenslag tussen de kernen Oud-Alblas en Bleskensgraaf.

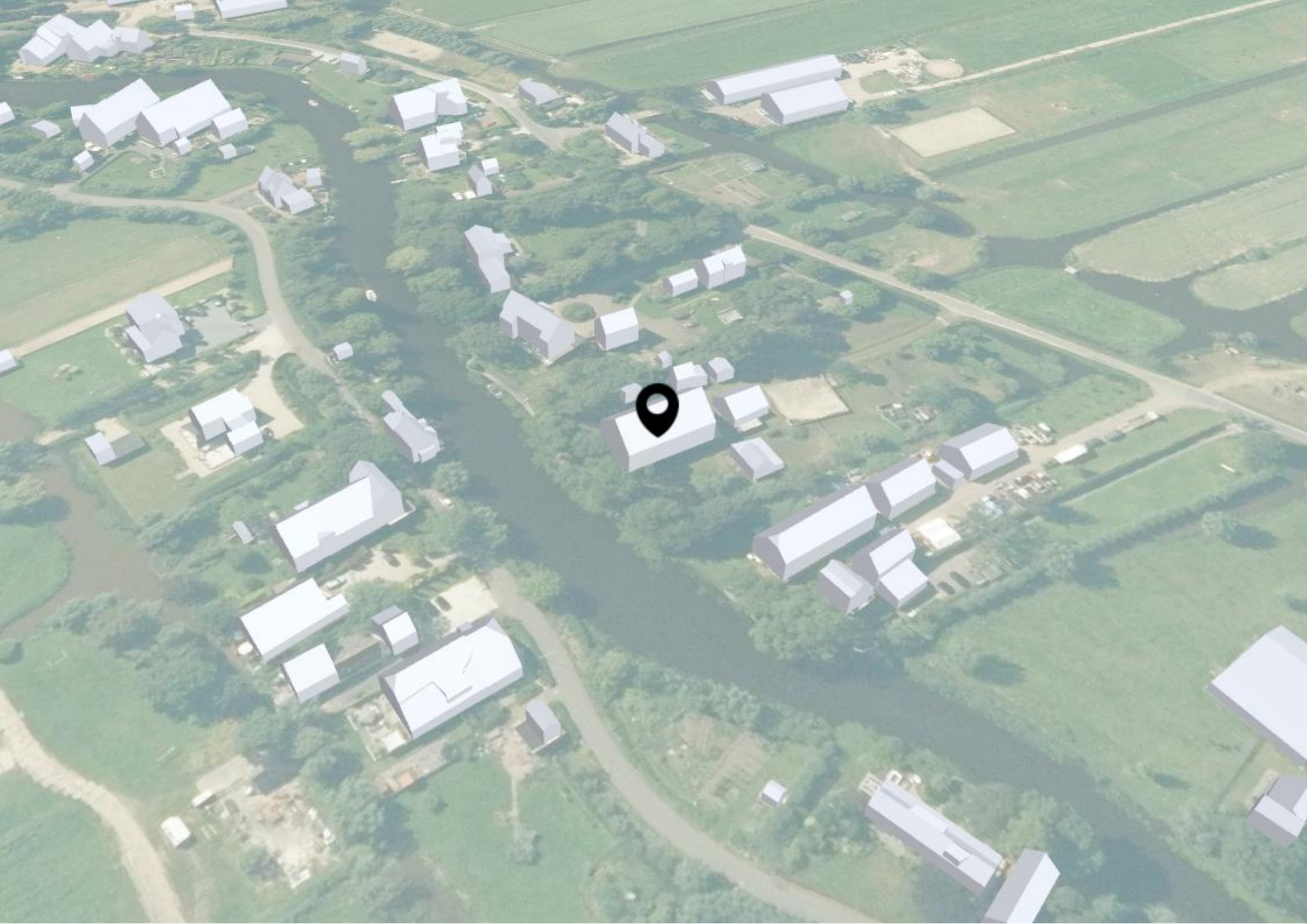


4. Kenmerken omgeving

Het plangebied is gelegen in het dorp Bleskensgraaf. Bleskensgraaf kan worden getypeerd als een lintbebouwingsdorp, bestaande uit een noordelijk bebouwinglint (Heulenslag) en een zuidelijk bebouwingslint (Abbekesdoel). Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Heulenslag tussen de kernen Oud-Alblas en Bleskensgraaf.

De lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes. Hier en daar is de traditionele bebouwing vervangen door nieuwbouw (vrijstaande woningen) en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie.

De traditionele boerderijgebouwen zijn overwegend haaks op de weg gepositioneerd en georiënteerd naar de Graafstroom. Kenmerkend voor dit gebied is dat de hoofdgebouwen op grote afstand van de Heulenslag zijn gesitueerd. De schuren en overige bebouwing liggen tussen het hoofdgebouw en de Heulenslag. De bebouwing langs de Heulenslag, zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw, heeft overwegend een traditionele landelijke uitstraling. De gebruikte materialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende veenweidelandschap.





5. Beeldkwaliteitscriteria

Uitstraling en oriëntatie woningen

- De woning in het zuidelijk bouwvlak dient de uitstraling te hebben van een boerderij geïnspireerd op het bestaande boerderijgebouw, waarbij de voorgevel dient te worden gericht naar de Graafstroom;
- De woning in het noordelijk bouwvlak dient een ondergeschikte uitstraling te hebben ten opzichte van de boerderij in de vorm van een schuurwoning, waarbij de voorgevel dient te worden gericht naar de Heulenslag;
- De architectuur van de nieuwe woningen dient passend te zijn binnen het agrarische karakter van de omgeving en aan te sluiten bij de overige bebouwing aan het lint langs de Heulenslag (landelijke en eigentijdse moderne uitstraling).

Bouwmassa

- De woonboerderij en de schuurwoning hebben een heldere rechthoekige footprint;
- De woonboerderij en de schuurwoning hebben een schuine dakvorm (zadel- of mansardedak of een afgeleide daarvan);
- De kaprichting van de woonboerderij is haaks op de Graafstroom;
- De kaprichting van de schuurwoning kan zowel haaks als parallel aan de Heulenslag zijn.

Bijbehorende bouwwerken

- Eventuele bijgebouwen, overkappingen en overige vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de woningen dienen tussen de twee voorgevels van de woonboerderij en schuurwoning te worden geplaatst;
- Bijbehorende bouwwerken hebben een ondergeschikte en sobere uitstraling ten opzichte van de bijbehorende woning.

Materialisatie, kleurstelling en detaillering

- Kleur- en materiaalgebruik is in onderlinge samenhang;
- De gebruikte kleuren zijn ingetogen (passend in het landelijk gebied). Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren;
- Er dient gebruik te worden gemaakt van traditionele (streekeigen) bouwmaterialen of hedendaagse gevelbekleding, afhankelijk van de “tijdsgeest”, of een alternatief met een gelijkwaardige uitstraling;
- Gevels van glas, hout of baksteen in kleurstelling: rood, donkerbruin, grijs of zwart (ingetogen), eventueel aangevuld met stucwerk, houten gevelbekleding (potdekselwerk) of metselwerk;
- Deuren, kozijnen, overstekken etc. van hout, staal, aluminium of materialen met een gelijkwaardige uitstraling;
- De dakbedekking van de kappen bestaat uit riet, dakpannen of dakplaten of een alternatief met een gelijkwaardige uitstraling.



Referentiebeelden architectuur schuurwoning

