

Hogeveenseweg 17, Benthuisen

Beeldkwaliteitskader



Inhoudsopgave

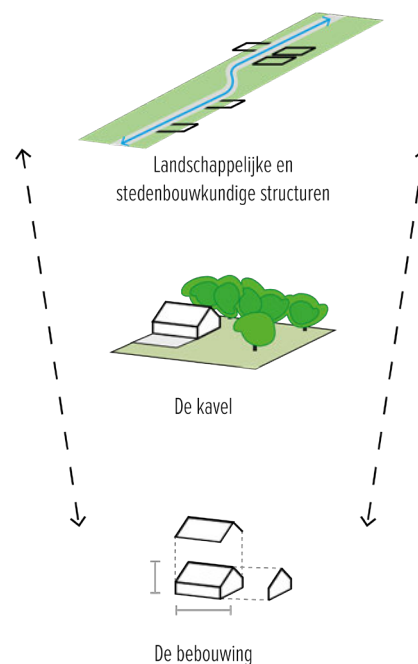
1 Inleiding	p3
2 Landschappelijke en stedenbouwkundige structuur	p4
3 Het plangebied	p6
4 Bebouwing	p8

1 Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitskader voor het project aan de Hogeveenseweg 17 in Benthuizen. Bentwoud Holding heeft de wens om ter plaatse een recreatief nachtverblijf te realiseren voor maximaal 30 kamers in de vorm van een B&B, een bedrijfswoning en een burgerwoning.

In dit beeldkwaliteitskader worden de landschappelijke, stedenbouwkundige en kwaliteitsuitgangspunten vastgelegd voor zowel het gebouw als de inrichting van het plangebied. Doel is om hiermee een kwalitatief hoogwaardig project te realiseren dat goed aansluit op zijn directe omgeving.

Hoofdstuk 2 beschrijft de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van de omgeving van het planvoornemen. Hoofdstuk 3 beschrijft de kavel/het plangebied en in hoofdstuk 4 is de beoogde bebouwing omschreven.



Afb 1: Lagenbenadering

2 Landschappelijke en stedenbouwkundige structuur

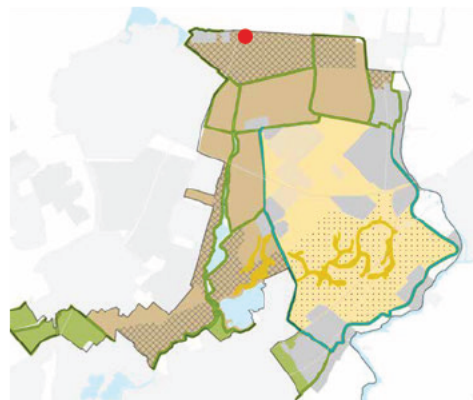
Het Bentwoud

Het gebied Bentwoud-Rottemeren-Zuidplas is een overwegend open gebied tussen Rotterdam en het Groene Hart. Het gebied heeft vele identiteiten: recreatiegebied voor stedelingen, werkgebied voor agrariërs, werkgebied voor de vele bedrijven én een buitengebied met natuurbeleving dicht bij de stad. Kenmerkend zijn de aangelegde recreatiebossen zoals het Lage en Hoge Bergse Bos, de Bleiswijkse Zoom, Eendragtspolder en het Bentwoud.

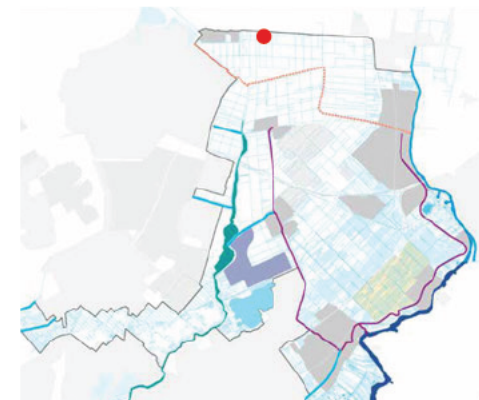
Hoofddoel van het Bentwoud is het vergroten van de mogelijkheden voor buitenrecreatie in Zuid-Holland voor diverse groepen recreanten. Met de aanleg van nieuwe fietsverbindingen en door het realiseren van landschappelijke verbindingen wordt het Bentwoud verbonden met haar omgeving. Met het Bentwoud wordt een natuurlijke buffer gevormd tegen de verstedelijking richting het Groene Hart.

Bij ontwikkelingen in het Bentwoud dienen de volgende ambities en uitgangspunten uit het, in opdracht van de provincie Zuid-Holland, opgestelde gebiedsprofiel te worden gehanteerd:

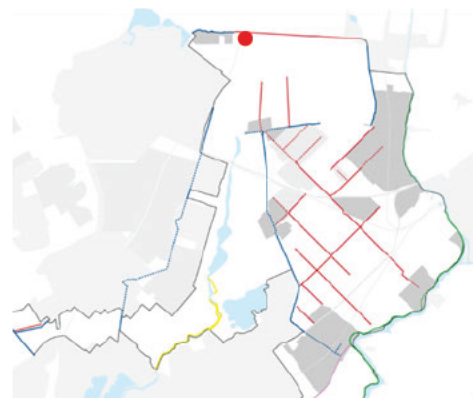
- Droogmakerij als herkenbare eenheid
- Water als structuurdrager
- Linten blijven linten
- Vrijtijdslandschap



Afb 2: Droogmakerij als herkenbare eenheid



Afb 3: Water als structuurdrager



Afb 4: Linten blijven linten

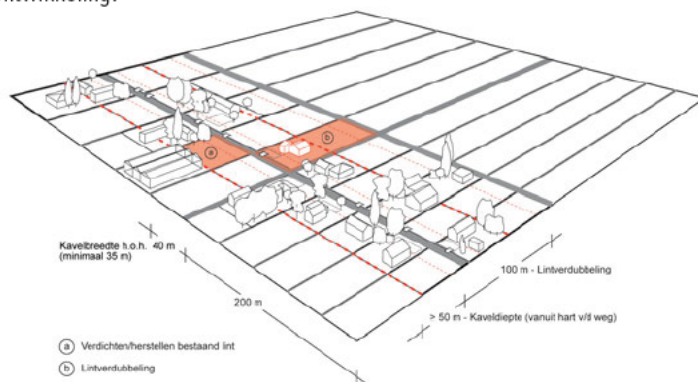


Afb 5: Vrijtijdslandschap

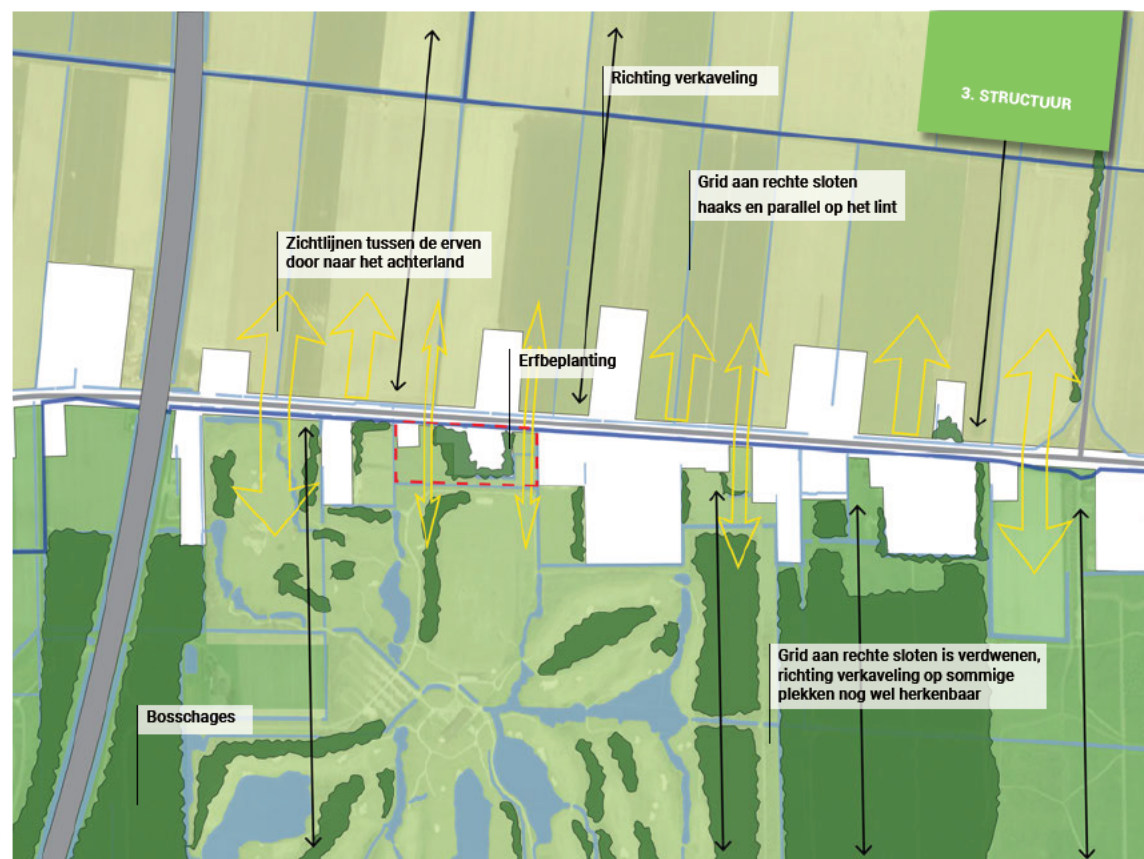
De Hogeveenseweg onderscheidt zich door zijn geschiedenis en unieke eigenschappen:

1. De Hogeveenseweg heeft een landelijke sfeer met enkele karakteristieke oude boerderijen.
2. Aan de noordzijde van de Hogeveenseweg bevindt zich voornamelijk landbouwgrond, met een opvallend rechtlijnig patroon dat de loop van watersystemen en sloten volgt.
3. De zuidzijde van de weg kenmerkt zich door een meer natuurlijke uitstraling, met bosrijke gebieden, organisch gevormde waterpartijen en erfbeplanting die zorgt voor gevarieerde open en gesloten zichtlijnen. Vooral direct aan de Hogeveenseweg zijn de rechtlijnige patronen op basis van de sloten nog steeds zichtbaar.
4. Aan beide kanten van de weg bieden doorkijken een uitzicht op het achterliggende landschap.
5. De bebouwing langs de Hogeveenseweg bestaat uit twee lijnen: de eerste lijn omvat (boerderij)woningen, terwijl de tweede lijn bestaat uit bedrijfspanden zoals schuren.

Deze eigenschappen worden gerespecteerd en versterkt in de nieuwe ontwikkeling.



Afb 7: Lintverdubbeling (bron: Handboek Ruimtelijke Kwaliteit Zuidplaspolder)



Afb 6: Landschappelijke en stedenbouwkundige structuur plangebied

3 Het plangebied

Lintstructuur

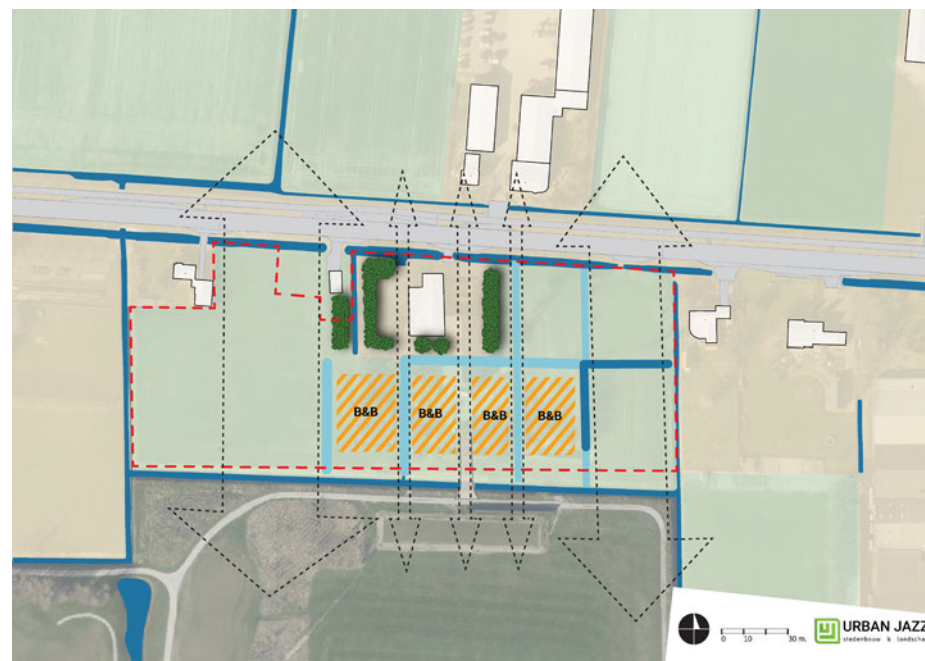
Een deel van de huidige bebouwing (gelegen aan het lint) wordt behouden en herontwikkeld. Deze kavel heeft/behoudt het karakter van een erf met rechte sloten en omsloten beplanting. De B&B zit erachter, in de tweede lijn. Deze wordt ontsloten via de golfbaan aan de zuidzijde.

Zichtlijnen

De B&B liggen wat verder van elkaar af, zodat er een zichtlijn tussen ligt vanaf de Hogeveenseweg naar de achterliggende golfbaan. Daarnaast liggen er drie zichtlijnen ten oosten en ten westen van de 2 delen/hofjes van de B&B (tussen Hogeveenseweg 15 en 17 en tussen 17 en 25). Deze zichtlijnen worden open gehouden.

Slotenpatroon

Het water rondom de B&B wordt vormgegeven zoals de bestaande rechte sloten, zodat het past binnen het karakter van dit landschapstype Droogmakerij. Om het voor biodiversiteit interessanter te maken, kunnen de oever flauwer en natuurvriendelijker gemaakt worden. Op de nevenstaande schets zijn de bestaande sloten donkerblauw en de nieuwe sloten lichtblauw.



Afb 8: Landschappelijke randvoorwaarden

Strokenplan

Het strokenplan is een uitwerking op basis van de landschappelijke uitgangspunten. De (zes) stroken worden gevormd door het behouden/herstellen van de sloten. Door enkele stroken (zoals nummer 1 en 5) vrij te houden, handhaven we de doorkijken en uitzicht naar het achterliggende landschap.

Strook 1 en 5

Strook 1 en 5 behouden het polderlandschap zoals in de huidige situatie om de doorkijk naar het achterliggende landschap te handhaven

Strook 2

Aan de noordzijde bevindt zich het polderlandschap met een poel. In het zuiden van strook 2 bevindt zich de bedrijfswoning en kamers van de B&B met daarnaast stalling voor buggy's

Strook 3

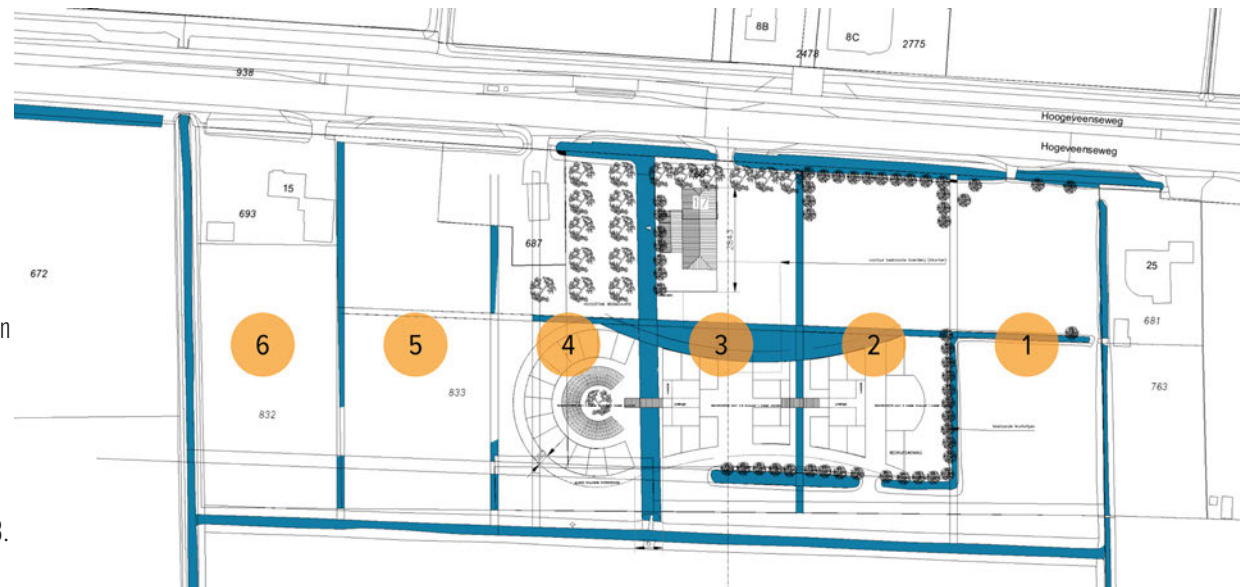
In strook 3 bevindt zich aan de noordzijde de herontwikkelde boerderij (huisnummer 17) en aan de zuidzijde de kamers van de B&B.

Strook 4

Strook 4 wordt aan de noordzijde ingericht met een boomgaard met hoge stam en in het zuiden worden een oranjerie gerealiseerd met daaromheen kamers van de B&B.

Strook 6

Strook 6 behoudt de huidige inrichting. Aan de noordzijde wordt de bestaande woning gehandhaafd en in het zuiden bevindt zich het polderlandschap.



Afb 9: Strokenplan

4

Bebouwing

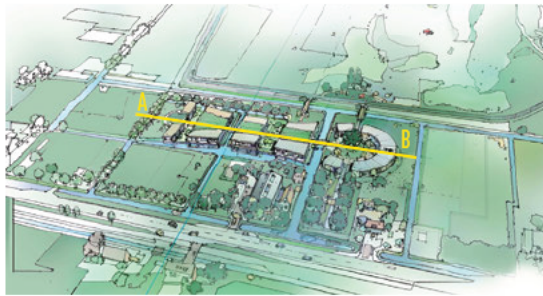
Op de plek waar nu de vervallen boerderij staat komt een nieuwe woning. Deze woning behoudt haar centrale plek op het kavel in het eerste bebouwingslint aan de Hogeveenseweg. Ook de cultuurhistorische waardevolle gevels komen terug in het ontwerp. Zo sluit de bebouwing in het eerste lint, de wegzijde, naadloos aan bij het boeren erf principe.

De bed & breakfast-kamers met de bedrijfswoning liggen in het tweede lint, de golfbaanzijde. De overgang tussen de bebouwing van de B&B en het landschap wordt gevormd door de terrassen en de lichtig golvende pergola en het groen.

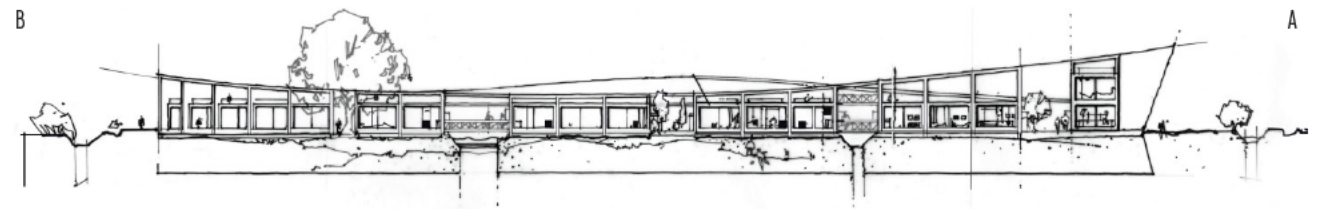
De knotwilgen en bomen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd en de oorspronkelijke slotenstructuur wordt hersteld. Rechts naast de nieuwe boerderijwoning wordt een hoogstamboomgaard gerealiseerd. De centrale as mondt uit in het centrum van het hoofdgebouw van de B&B. De hoogstam boomgaard vormt tevens een uitbreiding van het leef-en foerageergebied van de op dit kavel aanwezige fauna.



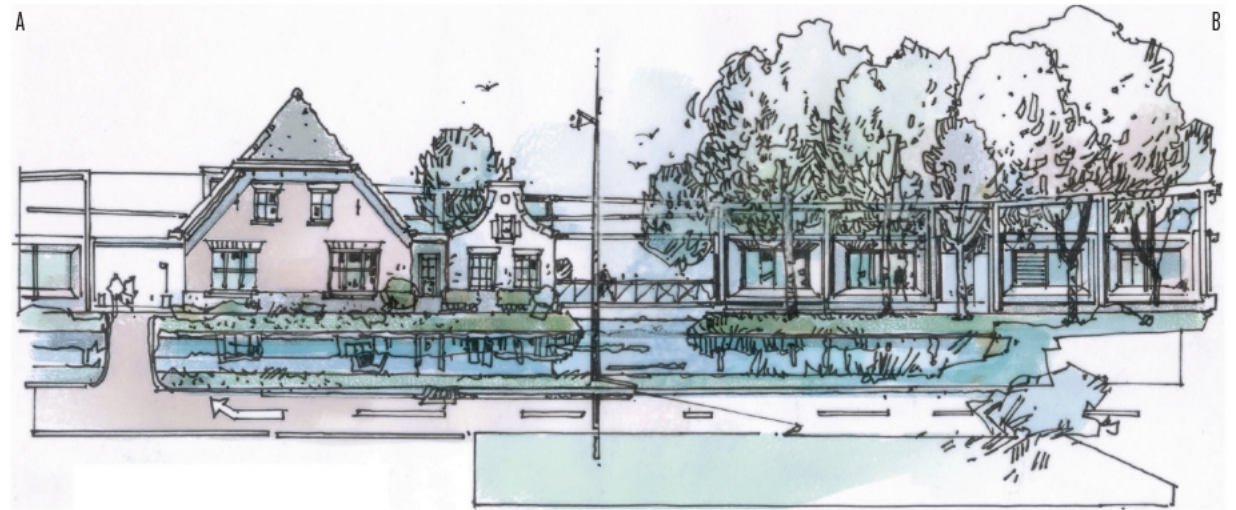
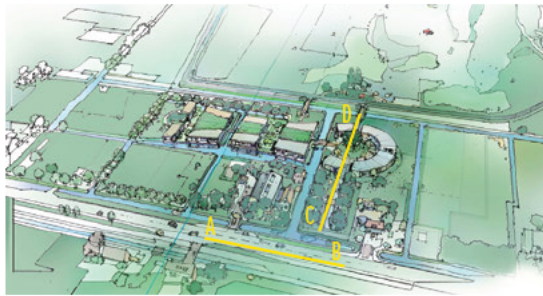
Afb 10: Vogelvlucht stedenbouwkundig ontwerp



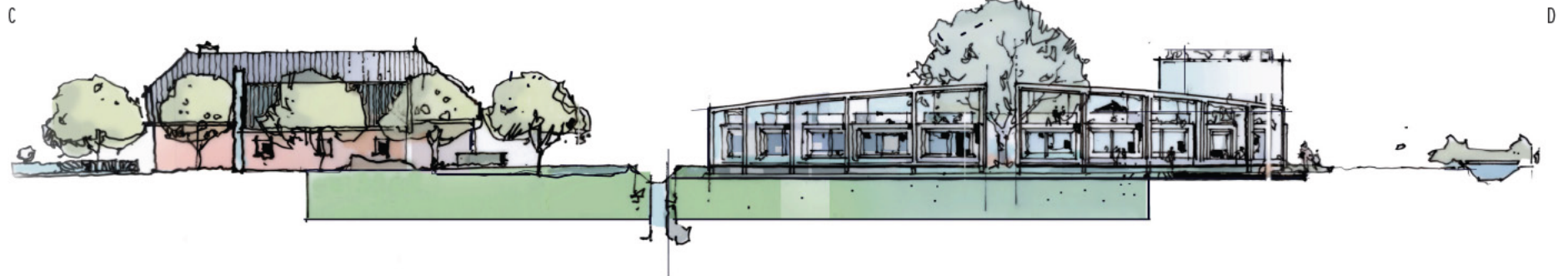
Afb 12: Impressie B&B vanuit de Hogeveensweg



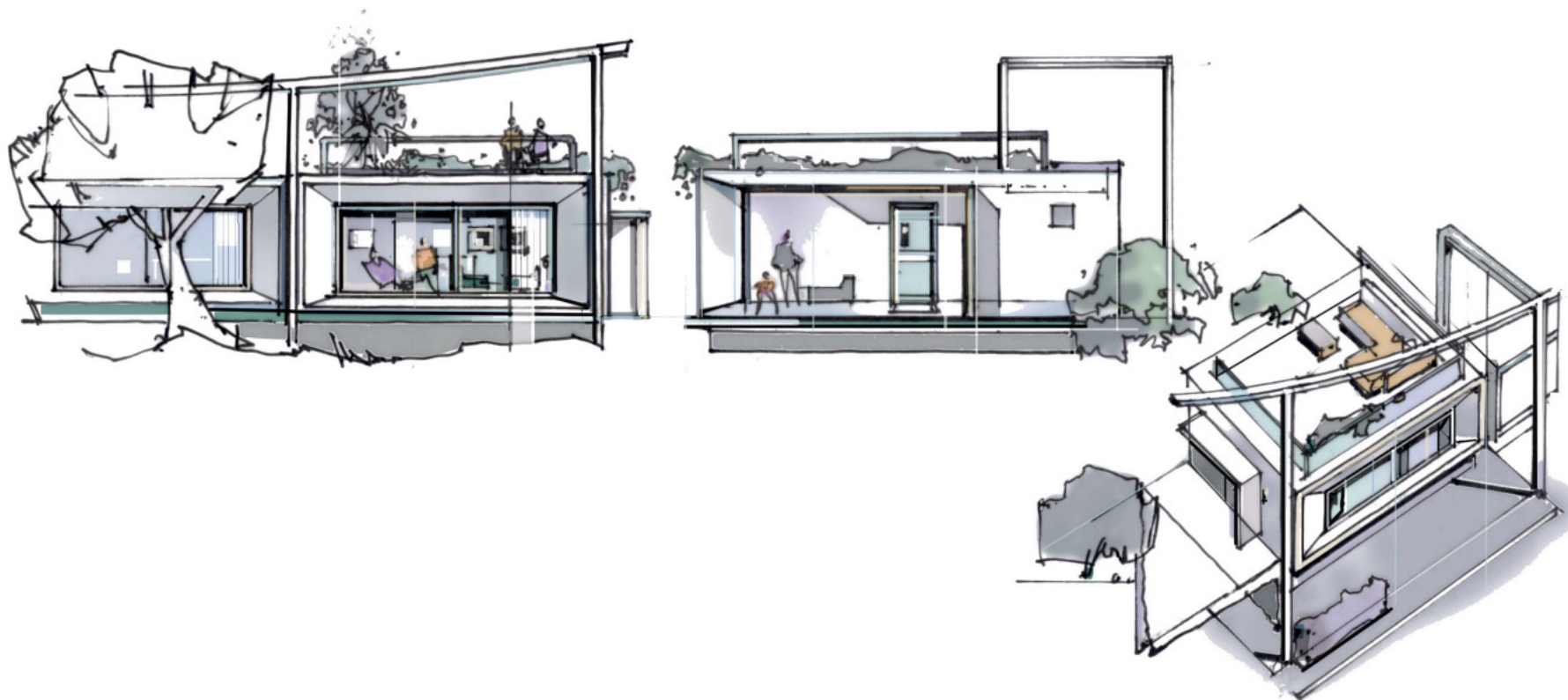
Afb 11: Impressie B&B vanuit de golfbaan



Afb 13: Impressie noordgevel



Afb 14: Impressie westgevel



Afb 15: Impressie kamers B&B

Colofon

Titel:	Beeldkwaliteitskader Hogeveenseweg 17, Benthuisen
Opdrachtgever:	Idea Compact
Projectnaam:	Hogeveenseweg 17, Benthuisen
Projectnummer:	IND01-200084-01c
Datum:	31 oktober 2023
Status:	Concept

ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven
040 - 30 300 95

contact@accentadviseurs.nl
www.accentadviseurs.nl



URBAN JAZZ
stedenbouw & landschap

Almystraat 14
5061 PA Oisterwijk

info@urbanjazz.nl
www.urbanjazz.nl

A90 **architecten**

Vlielandseweg 24a
2641 KC Pijnacker

 [@a90architecten](https://www.a90architecten.nl)
www.a90architecten.nl