

# BEELDKWALITEITPLAN

## Polder Albrandswaard

September 2015





# COLOFON

**Opdrachtgever:**

Gemeente Albrandswaard

**Contact persoon**

Rik van Niejenhuis

Tel. 010 5061756

r.v.niejenhuis@albrandswaard.nl

**Ontwerpteam:**

Wietske Wolf-Lutz

Jeroen Leemans

**HKB stedenbouwkundigen**

Tel. 010-4366260

**Klankbordgroep:**

voorzitter: Dirk van der Ent

info@vawl.nl

# 1. INLEIDING

Het voorliggende beeldkwaliteitplan is een uitwerking van het 'Landschapsontwikkelingsplan Polder Albrandswaard' dat is vastgesteld in 2012. Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld in samenwerking met de Vereniging Albrandswaards Landschap.

De Polder Albrandswaard is een veel gekoesterd stukje agrarisch groen tussen Rhoon en Poortugaal. Met het landschapsontwikkelingsplan is het agrarische karakter geborgd, en worden kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt wanneer deze ten goede komen van de kwaliteit van de polder. Dit beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen en aanbevelingen voor een goede inpassing van deze ontwikkelingen in de polder.

## *Leeswijzer*

De polder Albrandswaard is opgedeeld in drie deelgebieden. In hoofdstuk 2 wordt de huidige karakteristiek en het streefbeeld beschreven. In hoofdstuk 3 komen de aspecten voor beeldkwaliteit aan bod, met een overzicht van de beeldkwaliteitseisen in paragraaf 3.5. Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel om te dienen als ruimtelijk toetsingskader behorende bij het bestemmingsplan. In tegenstelling tot het bestemmingsplan heeft het beeldkwaliteitplan geen juridisch bindende werking.

***Enigszins terughoudende architectuur, passend in de huidige landelijke setting. Behoud van agrarisch karakter staat voorop.***



*Deelgebieden in dit beeldkwaliteitplan*



*Te behouden of te ontwikkelen zichtvensters in de polder*

## 2. DEELGEBIEDEN

Als we Albrandswaard op grote schaal bekijken liggen de dorpen Rhoon en Poortugaal op de scheidslijn van twee werelden; aan de noordzijde ligt Rotterdam en de havens terwijl aan de zuidzijde het landschap zich ontvouwt. De polder Albrandswaard heeft hierin een bijzondere positie, alleen de open ruimte van de polder zorgt ervoor dat Rhoon en Poortugaal twee dorpen zijn die los liggen van elkaar. Deze de open ruimte en het agrarisch karakter van de polder wordt dan ook als belangrijke kernwaarden beschouwd.

Omdat er veel waarde aan de openheid wordt gehecht zijn de bebouwingsmogelijkheden in de polder beperkt. Daar waar wel bebouwingsmogelijkheden aanwezig zijn dienen deze het agrarische karakter te versterken. Dit vraagt om locatiespecifieke bebouwingseisen die afgestemd zijn op de lokale ruimtelijke karakteristiek. In de polder zijn een aantal verschillende deelgebieden te onderscheiden waar nieuwe bebouwing mogelijk is. Hierna worden de ruimtelijke karakteristieken van deze deelgebieden beschreven. Tevens wordt per deelgebied een streefbeeld beschreven.

### 2.1 Albrandswaardseweg

#### *Huidige karakteristiek*

De Albrandswaardseweg kenmerkt zich door afwisseling van bebouwing en zichtvensters op het landschap van de polder Albrandswaard. In de polder staan verschillende kassen, waarvan de twee kassen ten noorden van de Albrandswaardseweg op termijn mogelijk gesloopt worden waar dan enkele woningen voor in de plaats komen. Hiermee ontstaan nieuwe zichtvensters op de polder.

De woningen langs de Albrandswaardseweg zijn vrijstaand, en dateren grotendeels uit de tweede helft van de vorige eeuw. De stijl van deze woningen varieert en bestaat voornamelijk uit een hoofdvolume van één



*Huidige situatie Albrandswaardseweg*



*Huidige situatie Albrandswaardsedijk*



*Huidige situatie gebied achter brandweerkazerne*

laag met kap. De kaprichting varieert. De woningen zijn niet bijzonder omvangrijk. Dat de woningen mede daardoor het beeld niet domineren is een kwaliteit. Aan de zijde van Rhoon staan enkele grotere volumes, met een kleine tussenruimte. De uitstraling van deze woningen wijkt enigszins af van de overige woningen in de polder.

Het materiaalgebruik van de aanwezige bebouwing langs de Albrandswaardseweg bestaat voornamelijk uit baksteen. De daken hebben een rode, donkere of rieten kap.

### ***Streefbeeld***

Om de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de Albrandswaardseweg is het streefbeeld dat van vrijstaande bebouwing van één laag met kap en een grote onderlinge afstand, zodat zicht op het achterliggende landschap behouden blijft.

## **2.2 Albrandswaardsedijk**

### ***Huidige karakteristiek***

Waar de bebouwing langs de Albrandswaardseweg zich kenmerkt door individuele woningen, kenmerkt de Albrandswaardsedijk zich door de aanwezige bebouwingsclusters die worden afgewisseld met zichtvensters op het landschap van de polder Albrandswaard. Er is een cluster nabij het gemaal, bij TotaalVers en bij de boomgaard. Daartussen zijn steeds ruime open zichtvensters op de polder. De Albrandswaardsedijk heeft een smal profiel onder aan de voet van de hoge dijk, wat het geheel een landelijke setting geeft.

De woningen zijn vrijstaand en over het algemeen iets groter van formaat dan de woningen aan de Albrandswaardse weg. De stijl van deze woningen

varieert en bestaat voornamelijk uit een hoofdvolume van één laag met een samengesteld zadeldak. De woningen en bijbehorende gebouwen hebben vanaf de Albrandswaardsedijk gezien een stevige groene omkadering.

Het materiaalgebruik bestaat uit lichte of donkere baksteen. De daken hebben een rode of donkere dakbedekking.

### ***Streefbeeld***

Langs de Albrandswaardsedijk is op twee locaties clusterbebouwing mogelijk. Vanwege de gewenste agrarische karakteristiek hebben deze clusters de vorm van een gezamenlijk erf en een groene uitstraling. Tussen deze erven is er over grotere lengte open zicht op het landschap van de polder.

## **2.3 Gebied achter de brandweerkazerne**

### ***Huidige karakteristiek***

De overgang van het dorp Poortugaal en de polder Albrandswaard bestaat uit weidegrond. De woningen en de polder worden gescheiden door een brede watergang met een gevarieerde oeverbegroeiing. Aan de Albrandswaardseweg bevindt zich een moderne woning omgeven met verschillende opstallen, veelal in vervallen staat.

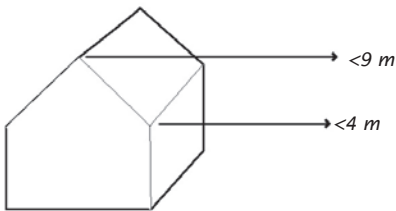
### ***Streefbeeld***

In het overgangsgebied achter de brandweerkazerne wordt een landgoed gerealiseerd. Zo ontstaat een natuurlijke overgang van dorp naar de polder. Bij de inrichting van het landgoed wordt aansluiting gezocht bij het polderlandschap en worden zichtlijnen zorgvuldig ingepast.

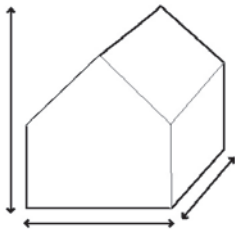


## 3. ASPECTEN VOOR BEELDKWALITEIT

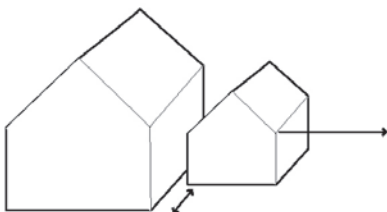
Voor alle deelgebieden staat behoud van het agrarische/landelijke karakter voorop. Bijzonder opvallende, uitgesproken en grootschalige gebouwen passen niet in deze setting. Met dit beeldkwaliteitplan streven we een enigszins behoudende situatie na, waarbij wel ruimte zal bestaan voor een eigentijdse invulling. In dit hoofdstuk worden een aantal belangrijke aspecten uitgelicht. In hoofdstuk vier volgt een compleet overzicht met alle beeldkwaliteitseisen.



*De goothoogte is maximaal 4m en de nok is maximaal 5m hoger dan de goot*



*Heldere bebouwingsvorm met eenvoudige hoofdvorm zonder grote aan- of uitbouwen*



*Bijgebouw is in samenhang ontworpen en heeft een ondergeschikte uitstraling*

### 3.1 Algemeen

#### *Eén laag met kap*

Bebouwing in het buitengebied is vaak vanaf grote afstand zichtbaar. Bij die zichtbaarheid speelt het dakvlak een belangrijke rol. Gevels spelen daarentegen door de aanwezige beplanting en het relatief beperkte oppervlak een veel minder dominante rol in het landschap. Als richtlijn geldt daarom dat gebouwd wordt in één bouwlaag met een kap. Daarbij is de goothoogte maximaal 4m en de nok is maximaal 5 meter hoger dan de goot.

#### *Bouwvolume*

De helderheid van de bebouwingsvorm draagt bij aan de leesbaarheid van het landschap. Nieuwe bouwmassa's zijn daarom enkelvoudig, en hebben een duidelijke kap. Dat betekent dat er geen grote aan- of uitbouwen aan het hoofdvolume zitten, en geschakelde- of rijtjes woningen uitgesloten zijn.

Het is belangrijk dat de bouwmassa past in de omgeving, maar tegelijkertijd ook een eigen karakteristiek kent. Daar kan de architectuur op een vernieuwende manier op inspelen.

#### *Bijgebouwen*

Bij de woning, het hoofdgebouw, mag een bijgebouw worden geplaatst. De hoofd- en bijgebouwen worden in samenhang ontworpen. Daarbij moet er een duidelijk

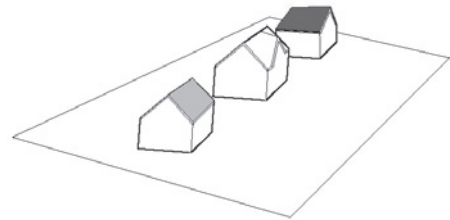
onderscheid worden gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen. De bijgebouwen hebben een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van het hoofdgebouw. Door de bijgebouwen nabij het hoofdgebouw te plaatsen wordt voorkomen dat een te gefragmenteerd bebouwingsbeeld ontstaat.

### Variatie

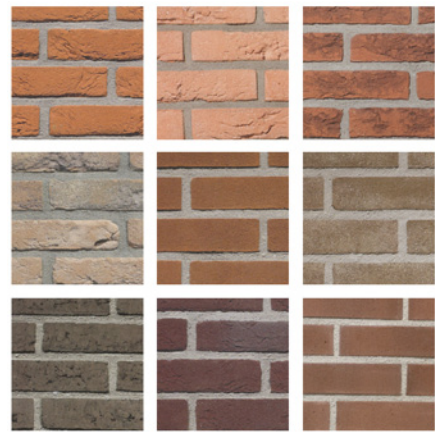
De bebouwing in de polder Albrandswaard is niet planmatig tot stand gekomen. Dit heeft geresulteerd in een gevarieerd beeld met verschillende woningen. Nieuwe bebouwing sluit aan bij dit gevarieerde beeld. Alle woningen hebben een eigen karakter, zijn niet identiek of (te) sterk gelijkend op andere woningen in de polder, en passen bij de bouwmassa's in de omgeving.

### Opmaak en materiaalgebruik

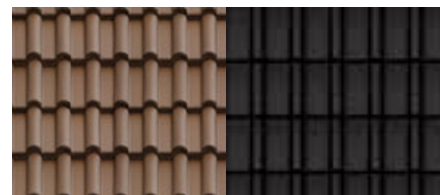
Het materiaalgebruik en de opmaak van de woningen sluit aan bij de bestaande woningen in de polder en de karakteristiek van het landschap. De bestaande woningen hebben allemaal baksteen als hoofdmateriaal. Gebruik van hout, of ondergeschikte toepassingen van andere materialen is ook toegestaan. Gebruik van felle of lichte kleuren is niet toegestaan, alleen aardkleuren mogen worden toegepast. Bij de dakbedekking hebben rode of donkere pannen de voorkeur en ook een rieten dakbedekking is toegestaan. Dakpannen die heel erg glimmen, of opvallende kleuren hebben zijn daarbij niet toegestaan. Het gebruik van beplatingen of metaal is niet toegestaan.



*Er is een gevarieerd beeld, alle woningen hebben een eigen uitstraling*



*Baksteen is het hoofdmateriaal. De bakstenen hebben een aardkleur.*



*Bij de dakbedekking worden donkere of rode pannen gebruikt*



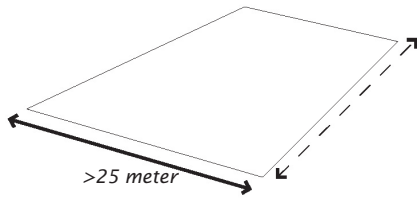
*Bij de dakbedekking worden donkere of rode pannen gebruikt*

## 3.2 Albrandswaardseweg

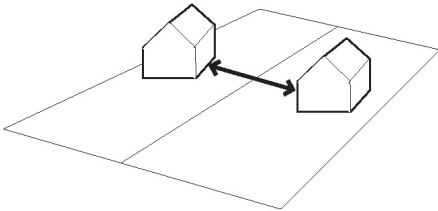
Aanvullend op de algemene beeldkwaliteitseisen zijn er per deelgebied een aantal specifieke beeldkwaliteitseisen.

### Afmeting van de kavel en de bebouwing

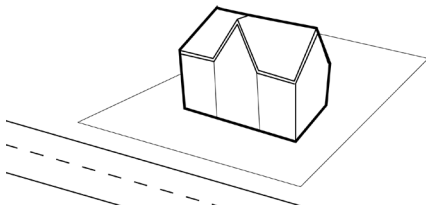
Het is kenmerkend voor de bebouwing aan de Albrandswaardseweg dat er steeds een forse ruimte tussen de bouwvolumes aanwezig is. Nieuwe woningen met een footprint die groter is dan 100m<sup>2</sup> hebben daarom een minimale kavelbreedte van 25 meter. De kavels zijn voldoende diep, maar ontnemen niet het zicht op de achterliggende polder. De kaveldiepte is dan ook passend bij de zichtlijnen (zie hiervoor ook de zichtlijnenkaart op bladzijde 4).



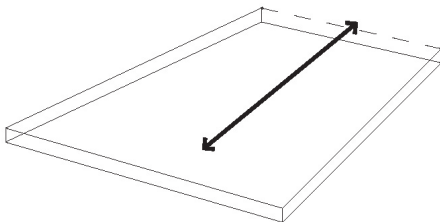
Kavelbreedte is minimaal 25 meter



Bebouwing staat op ruime afstand van de weg (maximaal 15 meter) en minimaal 7,5 meter uit de kavelgrens, of 12,5 meter vanaf de bestaande bebouwing



Per kavel is er één hoofdmassa. Daarin zijn meerdere wooneenheden toegestaan mits dat van de buitenkant niet zichtbaar is



Erfafscheiding aan de voorzijde van de woning is niet hoger dan 1,00 meter

### Bouwvlak

De bebouwing staat op ruime afstand van de weg en op ruime afstand van de buurpercelen. Er is een minimale afstand van 7,5 meter uit de kavelgrens, of 12,5 meter vanaf de bestaande bebouwing en een maximale afstand van 15 meter aan de wegzijde. De afmeting van het bouwoppervlak hangt daardoor samen met de afmetingen van de kavel. Het maximale bouwoppervlak is 350m<sup>2</sup>.

### Meerdere woningen in één volume

Per erf of kavel is er één hoofdmassa. Het is mogelijk om binnen deze hoofdmassa meerdere wooneenheden te situeren wanneer dat aan de buitenkant niet zichtbaar is. In geen geval heeft het gebouw de uitstraling van een rijtjeswoning.

Bij meerdere woningen in één volume is er een gezamenlijk of mandelig voorerf, welke ontsloten wordt vanaf de Albrandswaardseweg.

### Erfafscheiding

De erven langs de Albrandswaardseweg hebben bij voorkeur een groene erfafscheiding. Aan de voorzijde van de woning mag deze erfafscheiding niet hoger zijn dan 1,00 meter. Daar waar de erfafscheiding in het zicht ligt van de openbare ruimte vertoont deze een zekere samenhang. Het zicht op de bebouwing of achterliggende kavel mag niet worden weggenomen. Er is extra aandacht voor de erfafscheiding in de richting van de polder

## Oriëntatie

Alle gebouwen aan de Albrandswaardseweg richten zichten zich op de weg. De gevel die zich naar de weg richt is zichtbaar en is niet gesloten. De voortuin heeft een groene inrichting met zo min mogelijk verharding.

## Parkeren

Voor alle woningen geldt dat op eigen terrein geparkeerd wordt. Dit betekent dat op de eigen kavel ruimte gemaakt moet worden voor twee parkeerplekken. Deze parkeerplekken worden uit het zicht ontworpen.

### 3.3 Albrandswaardsedijk

Aanvullend op de algemene beeldkwaliteitseisen zijn er voor het deelgebied een aantal specifieke beeldkwaliteitseisen.

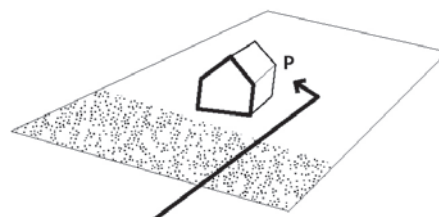
## Clusterbebouwing

Langs de Albrandswaardsedijk is op 2 locaties clusterbebouwing mogelijk. Deze clusters hebben een lage woningdichtheid en een groene uitstraling. De bebouwing vertoont een onderlinge samenhang, maar er zijn geen identieke woningen. De samenhang ontstaat door materiaal- en kleurgebruik en bij voorkeur hebben ook de kappen een grote samenhang. Zo ontstaat een rustig en samenhangend beeld.

## Ontsluiting

De clusters, of de erven van de clusters, worden ontsloten via de Albrandswaardse dijk. Daarnaast is het wenselijk om aansluiting te zoeken voor een wandelroute. Zo kunnen toekomstige bewoners een rondje lopen in hun directe woonomgeving.

Parkeren gebeurt op eigen erf, bij iedere woning is ruimte om 2 auto's te parkeren. De woningen hebben een parkeerplek naast of achter de woning, en waar mogelijk hebben de woningen een garage. Openbare parkeerplaatsen voor bezoek liggen op het gemeenschappelijke erf.



*Parkeren gebeurt uit het zicht op eigen erf, en alle gebouwen richten zich op de weg*

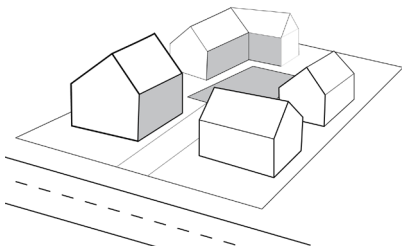
## Groen

De clusters krijgen een groene uitstraling. De clusters worden aan alle kanten omringd met inheemse beplanting. Ook de erfafscheidingen tussen de kavels onderling worden met hagen vorm gegeven.

## Erven

De erven krijgen een kleinschalig en intiem karakter. De gevels van de bebouwing vormen samen de begrenzing van de ruimte, de ligging van de voorgevellijn is daarom bepalend.

Net als bij boerenerven staan de woningen met hun gevels 'in' de verharding van het erf. Om dit effect te bereiken is het van belang dat de voortuinen onderling op elkaar worden afgestemd en als verlengstuk van het openbare gedeelte van het erf worden vormgegeven. De voortuinen worden samen met het gemeenschappelijke erf mandelig uitgegeven. Om een goede ruimtelijke samenhang te verkrijgen worden de buitenruimte en de gebouwen in samenhang vorm gegeven.



*Gevels van de bebouwing vormen de begrenzing van de ruimte op het erf, de woningen staan met hun gevels 'in' de verharding van het erf*

## Meerdere woningen in één volume

Binnen het cluster zijn ook gebouwde ontwikkelingen mogelijk met meerdere woningen in één volume. Hierdoor ontstaat een hiërarchie met één hoofdvolume en ondergeschikte volumes. Ook hier geldt dat niet het karakter van een rijtjeswoning mag ontstaan. Het parkeren verdient bij deze woonvorm extra aandacht.

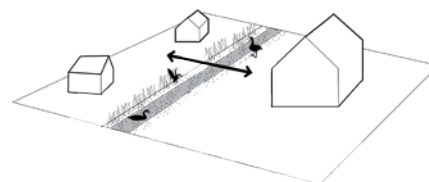
## Situering aan de Albrandswaardsedijk

Woningen die zowel aan het erf als aan de dijk grenzen krijgen een dubbele oriëntatie. De woningen hebben een ruime afstand tot de kavelgrens (minimaal 7,5 meter en maximaal 15 meter uit de kavelgrens aan de wegzijde), en de naar de weg gerichte gevel is zichtbaar en is niet gesloten. De voortuin heeft een groene inrichting met zo min mogelijk verharding.

### 3.4 Landgoed

Aanvullend op de algemene beeldkwaliteitseisen zijn er voor het deelgebied een aantal specifieke beeldkwaliteitseisen. De landgoedregeling van de provincie Zuid-Holland geldt als leidraad. Daarbij gelden onder andere de volgende regels:

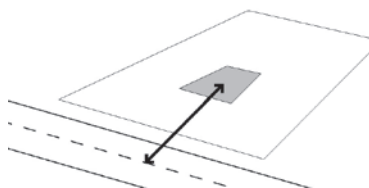
- Het landgoed is minimaal 5 hectare groot en is nagenoeg aaneengesloten.
- Minimaal 90% van het gebied is voor het publiek toegankelijk en maximaal 20% van het private deel mag worden bebouwd. De bebouwing draagt bij aan de uitstraling van het landgoed en vormt een eenheid met het omringende park.
- Het landgoed als geheel draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.
- Naast wonen zijn ook andere activiteiten op een Nieuw Landgoed toegestaan. Voorwaarde is wel dat de ruimtelijke kwaliteit, de natuurwaarde en de recreatieve waarde van het landgoed en de omgeving niet worden verstoord. Voorbeelden zijn: een klein kantoor, theeschenkerij, kleinschalige zorg of verblijfsrecreatie.



*de bebouwing van het landgoed houdt voldoende afstand van de aangrenzende woningen, met daartussen een ecologische zone*

#### **Locatie bouwvlak**

Met het nieuwe landgoed wordt de entree van de polder vanuit de kern Poortugaal gemarkeerd. De bebouwing van het landgoed krijgt daarom een prominente plaats, op enige afstand van de Albrandswaardseweg. De bebouwing houdt voldoende afstand van de aangrenzende woningen. De afstand tussen bebouwing van aangrenzende woningen is minimaal 60 meter. Tussen deze woningen en het landgoed ligt een ecologische zone.



*Het landgoed richt zich op de Albrandswaardseweg en markeert de entree van de polder vanuit Poortugaal.*

#### **Meerwaarde**

Met het nieuwe landgoed wordt de dorpsrand van Poortugaal landschappelijk afgerond. Het opengestelde gedeelte van het landgoed biedt wandelmogelijkheden die aansluiten op verschillende wandelpaden in de omgeving. Daarbij moet duidelijk herkenbaar zijn dat het om opengestelde paden gaat. Bij voorkeur krijgt het landgoed een maatschappelijke (neven)functie, bijvoorbeeld in de zorg.

### ***Bebouwing***

De bebouwing past goed bij het landelijke en agrarische karakter van de polder. Het is een eigentijdse vertaling van de agrarische architectuur, niet historiserend, met heldere vormen. De bebouwing heeft bij voorkeur een volume van 1 of 2 lagen met een kap. De goot is maximaal 6m hoog

De nok is maximaal 5m hoger dan de goot.

Voor een goede landschappelijke inpassing worden de ruimtes waar geen privacy behoefte is zoveel mogelijk georiënteerd op het landschap. De benodigde installaties worden onzichtbaar opgelost.

### ***Bijgebouwen***

Bijgebouwen zijn een ‘architectonische familie’ van de hoofdgebouwen. Ze horen duidelijk bij elkaar, maar er moet een duidelijk onderscheid zijn tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw. Dat betekent dat de bijgebouwen een ondergeschikte uitstraling hebben ten opzichte van het hoofdgebouw. De bijgebouwen staan los van het hoofdgebouw, met een maximale afstand van 10 meter. De hoogte van de bijgebouwen is maximaal 6 meter.

### ***Tuin van het landgoed***

Het landgoed is openbaar toegankelijk, met uitzondering van de huiskavel. Bij het ontwerp van het landgoed wordt aansluiting gezocht bij het polderlandschap en worden zichtlijnen zorgvuldig ingepast.

### ***Ontsluiting***

Het landgoed wordt ontsloten vanaf de Albrandswaardseweg. De entree is goed herkenbaar en wordt passend vormgegeven.

### ***Materiaal en kleurstellingen.***

Zorgvuldige detaillering in overeenstemming met vorm en materiaalkeuze. Materiaal- en kleurgebruik in overeenstemming met het architectonisch concept

### ***Parkeren***

De parkeerplaatsen die nodig zijn op het landgoed worden zoveel mogelijk uit het zicht georganiseerd. Wanneer er een grote parkeerbehoefte wordt verwacht oplossen op het landgoed.

### 3.5 Overzicht beeldkwaliteitseisen

| Albrandswaardseweg              |   |
|---------------------------------|---|
| Opzet                           | Gevarieerde woningen passend in de huidige landelijke setting met behoud van zichtvensters  |
| Plaatsing                       |   |
| Straat                          | De oriëntatie van het hoofdgebouw richt zich op de Albrandswaardseweg   |
| Rooilijn                        | De woningen staan minimaal 7,5m uit de kavelgrens aan de wegzijde, en maximaal 15m. De rooilijn van de naastgelegen woningen is richtinggevend  |
| Zijdelingse afstand             | De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 7,5, of 12,5m tot de bestaande bebouwing<br>Bij volumes met een footprint groter dan 100m <sup>2</sup> is de kavelbreedte minimaal 25 meter<br>Openheid tussen de bouwmassa's handhaven   |
| Bijgebouwen                     | De bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 2 meter van de woning geplaatst, naast of aan de achterzijde van de woning. Daarbij is de rooilijn altijd minimaal 1 meter naar achteren ten opzichte van het hoofdgebouw.  |
| Parkeren                        | Parkeren gebeurt op eigen erf uit het zicht. Bij iedere woning is ruimte om 2 auto's te parkeren  |
| Hoofdvorm                       |   |
| Bouwmassa- en hoogte            | Hoofdvorm is één laag met kap.<br>De bouwmassa voor gebouwen is compact van opzet<br>De maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 4 meter (minimaal 70% van de goot is ≤4m hoog)<br>De bouwhoogte voor het hoofdgebouw is maximaal 5 meter hoger dan de goot<br>Per erf of kavel is er één hoofdmassa<br>De oppervlakte van het hoofdgebouw is afhankelijk van het bouwperceel, rekening houdend met de afstand tot de kavelgrenzen. Het maximale bouwoppervlak is 350m <sup>2</sup> |
| Meerdere woningen in één volume | Per erf of kavel is er één hoofdmassa.<br>Bij meerdere wooneenheden in één hoofdvolume is dit aan de buitenkant niet zichtbaar gezamenlijk of mandelig voorerf, ontsluiting vanaf de Albrandswaardseweg.<br>Oriëntatie op de Albrandswaardseweg   |
| Bijgebouw                       | De totale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen is afhankelijk van het bouwperceel:<br>Maximaal 40 m <sup>2</sup> voor bouwpercelen tot 500m <sup>2</sup><br>Maximaal 70m <sup>2</sup> voor bouwpercelen van 500m <sup>2</sup> -850m <sup>2</sup><br>Maximaal 90m <sup>2</sup> voor bouwpercelen groter dan 850m <sup>2</sup><br>De goothoogte van vrijstaande gebouwen is maximaal 3 meter, de bouwhoogte is maximaal 5 meter.   |
| Kapvorm                         | De kapvorm van de hoofdgebouwen is vrij, een plat dak of een lessenaars dak is niet toegestaan. Voor bijgebouwen is deze regel wenselijk, maar geen verplichting.   |
| Opmaak                          |   |
| Variatie                        | Alle woningen hebben een eigen karakter, en zijn niet identiek of (te) sterk gelijkend op andere woningen in de polder, en passen bij de bouwmassa's in de omgeving.  |
| Materialisering                 | Baksteen als hoofdmateriaal.<br>Gebruik van hout, of ondergeschikte toepassingen van andere materialen is ook toegestaan.<br>Gebruik van felle of lichte kleuren is niet toegestaan, alleen aardkleuren mogen worden toegepast.<br>Gebruik van beplatingen of metaal is niet toegestaan.  |
| Dakbedekking                    | Rode of donkere pannen (niet overdadig glimmend), riet  |
| Bijgebouw                       | In samenhang ontworpen met het hoofdgebouw. Ondergeschikte uitstraling.   |
| Erfafscheiding                  | De erven langs de Albrandswaardseweg hebben een groene erfafscheiding.<br>Aan de voorzijde van de woning mag deze erfafscheiding niet hoger zijn dan 1,00 meter.<br>De erfafscheiding langs de zichtbare kavelgrenzen vertonen een zekere samenhang.<br>Gebruik van (gebiedseigen) beplanting, deze mag niet het zicht op de bebouwing of de achterliggende kavel weg nemen.  |

Het kwaliteitsteam kan afwijken van de beschreven eisen indien het ontwerp van bovengemiddelde architectonische kwaliteit is en binnen de stedenbouwkundige context passend is



| <b>Albrandswaardsedijk</b> |  |
|----------------------------|--|
| Opzet                      | Bebouwingsclusters met gevarieerde woningen passend in de huidige landelijke setting met groene kaders   |
| <b>Plaatsing</b>           |  |
| Straat                     | De gebouwen in de clusters richten zich op het gemeenschappelijke erf. Woningen die zowel aan het erf als aan de dijk grenzen krijgen een dubbele oriëntatie.  |
| Rooilijn                   | De woningen staan minimaal 7,5m uit de kavelgrens<br>De maximale afstand tot de Albrandswaardsedijk is 15m<br>De woningen staan met hun gevels 'in' de verharding van het erf.<br>Door de positie van de woningen ontstaat een gezamenlijk (voor) erf  |
| Bijgebouwen                | De bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 2 meter van de woning geplaatst, bij voorkeur aan de achterzijde van de woning. Daarbij is de rooilijn altijd minimaal 1 meter naar achteren ten opzichte van het hoofdgebouw.   |
| Parkeren                   | Parkeren gebeurt op eigen erf, bij iedere woning is ruimte om 2 auto's te parkeren. Parkeren gebeurt naast of achter de woning, en waar mogelijk hebben de woningen een garage. Openbare parkeerplaatsen voor bezoek liggen op het gemeenschappelijke erf.   |
| Ontsluiting                | De clusters, of de erven van de clusters, worden ontsloten via de Albrandswaardse dijk. Daarnaast is het wenselijk om aansluiting te zoeken voor een wandelroute.  |
| <b>Hoofdvorm</b>           |  |
| Bouwmassa- en hoogte       | Hoofdvorm is één laag met kap.<br>Binnen het cluster zijn ook gebouwde ontwikkelingen mogelijk met meerdere woningen in één volume. Hierdoor ontstaat een hiërarchie met één hoofdvolume en ondergeschikte volumes. Rijwoningen zijn uitgesloten, bij meerdere wooneenheden in één hoofdvolume is dit aan de buitenkant niet zichtbaar. De zelfstandige woningen hebben een maximale footprint van 150m <sup>2</sup> . Bij meerdere woningen in één volume is de maximale footprint van het hoofdvolume 350m <sup>2</sup> .<br>De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 4 meter (minimaal 70% van de goot is ≤4m hoog)<br>De maximale bouwhoogte voor het hoofdgebouw is maximaal 5 meter hoger dan de goot |
| Bijgebouw                  | De totale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen is afhankelijk van het bouwperceel:<br>Maximaal 40 m <sup>2</sup> voor bouwpercelen tot 500m <sup>2</sup><br>Maximaal 70m <sup>2</sup> voor bouwpercelen van 500m <sup>2</sup> -850m <sup>2</sup><br>Maximaal 90m <sup>2</sup> voor bouwpercelen groter dan 850m <sup>2</sup><br>De goothoogte van vrijstaande gebouwen is maximaal 3 meter, de bouwhoogte is maximaal 5 meter.  |
| Kapvorm                    | De kapvorm van de hoofdgebouwen is vrij, een plat dak of een lessenaars dak is niet toegestaan. Voor bijgebouwen is deze regel wenselijk, maar geen verplichting.  |
| <b>Opmaak</b>              |  |
| Variatie                   | Alle woningen hebben een eigen karakter, en zijn niet identiek of (te) sterk gelijkend op andere woningen in de polder, en passen bij de bouwmassa's in de omgeving.<br>Binnen de clusters vertoont de bebouwing een onderlinge samenhang, maar er zijn geen identieke woningen. De samenhang ontstaat door materiaal- en kleurgebruik en bij voorkeur hebben ook de kappen een grote samenhang.   |
| Materialisering            | Baksteen als hoofdmateriaal.<br>Gebruik van hout, of ondergeschikte toepassingen van andere materialen is ook toegestaan.<br>Gebruik van felle of lichte kleuren is niet toegestaan, alleen aardkleuren mogen worden toegepast.<br>Gebruik van beplatingen of metaal is niet toegestaan.   |
| Dakbedekking               | Rode of donkere pannen (niet overdadig glimmend), riet   |
| Bijgebouw                  | In samenhang ontworpen met het hoofdgebouw. Ondergeschikte uitstraling.  |
| Erfafscheiding             | De clusters worden omgeven door een groene (gebiedseigen) opgaande beplanting.<br>Aan de voorzijde van de woningen grenzend aan de Albrandswaardsedijk mag de erfafscheiding niet hoger zijn dan 1,00 meter.<br>De erfafscheiding langs de zichtbare kavelgrenzen vertonen een zekere samenhang.<br>Kavelgrenzen in/op het gemeenschappelijke erf worden niet gemarkeerd   |

Het kwaliteitsteam kan afwijken van de beschreven eisen indien het ontwerp van bovengemiddelde architectonische kwaliteit is en binnen de stedenbouwkundige context passend is

| <b>Landgoed</b>                |   |
|--------------------------------|---|
| Opzet                          | Het landgoed draagt bij aan een aantrekkelijke entree van de polder, belangrijke zichtlijnen blijven bewaard.   |
| Landgoed-regeling als leidraad | <p>De landgoedregeling van de provincie Zuid-Holland geldt als leidraad. Daarbij gelden onder andere de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het landgoed is minimaal 5 hectare groot en is nagenoeg aaneengesloten.</li> <li>▪ Minimaal 90% van het gebied is voor het publiek toegankelijk en maximaal 20% van het private deel mag worden bebouwd. De bebouwing draagt bij aan de uitstraling van het landgoed en vormt een eenheid met het omringende park.</li> <li>▪ Het landgoed als geheel draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.</li> <li>▪ Naast wonen zijn ook andere activiteiten op een Nieuw Landgoed toegestaan. Voorwaarde is wel dat de ruimtelijke kwaliteit, de natuurwaarde en de recreatieve waarde van het landgoed en de omgeving niet worden verstoord. Voorbeelden zijn: een klein kantoor, theeschenkerij, kleinschalige zorg of verblijfsrecreatie.</li> </ul> |
| <b>Plaatsing</b>               |   |
| Straat                         | Het hoofdgebouw heeft een afstand van tenminste 60 meter tot bestaande woningen<br>Tussen het hoofdgebouw en de bestaande woningen ligt een ecologische zone met watergang.   |
| Rooilijn                       | Het hoofdgebouw wordt op ruime afstand (tenminste 100 meter) van de Albrandswaardseweg gepositioneerd   |
| Bijgebouwen                    | Bijgebouwen zijn een 'architectonische familie' van de hoofdgebouwen.<br>Bijgebouwen hebben een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van het hoofdgebouw   |
| Parkeren                       | De parkeerplaatsen die nodig zijn op het landgoed worden zoveel mogelijk uit het zicht georganiseerd.<br>Wanneer er een grote parkeerbehoefte wordt verwacht parkeeroplossing ontwerpen op het landgoed.  |
| Ontsluiting                    | Het landgoed wordt ontsloten vanaf de Albrandswaardseweg.<br>De entree is goed herkenbaar en wordt passend vormgegeven.<br>Het opengestelde gedeelte van het landgoed biedt wandelmogelijkheden die aansluiten op verschillende wandelpaden in de omgeving. Daarbij moet duidelijk herkenbaar zijn dat het om opengestelde paden gaat.  |
| <b>Hoofdvorm</b>               |   |
| Bouwmassa- en hoogte           | De bebouwing past goed bij het landelijke en agrarische karakter van de polder. Het is een eigentijdse vertaling van de agrarische architectuur, niet historiserend, met heldere vormen.<br>De bebouwing heeft een volume van 1 of 2 lagen met een kap.<br>De goot is maximaal 6m hoog<br>De nok is maximaal 5m hoger dan de goot<br>Voor een goede landschappelijke inpassing worden de ruimtes waar geen privacy behoefte is zoveel mogelijk georiënteerd op het landschap.<br>De benodigde installaties worden onzichtbaar opgelost.   |
| Bijgebouw                      | De bijgebouwen hebben een maximale footprint van 250m <sup>2</sup><br>De goothoogte van het bijgebouw is maximaal 4 m, de bouwhoogte is maximaal 7 meter<br>Er is een functionele en visuele relatie tussen hoofd- en bijgebouw.<br>De bijgebouwen hebben een minimale afstand van 5 meter tot het hoofdgebouw  |
| Kapvorm                        | Voor hoofd- en bijgebouwen hebben een kap, de vorm is vrij.   |
| <b>Opmaak</b>                  |   |
| Materialisering                | Materiaal- en kleurgebruik in overeenstemming met het architectonisch concept<br>Baksteen of hout als hoofdmateriaal, ondergeschikte toepassingen van andere materialen is ook toegestaan.<br>Gebruik van felle of lichte kleuren is niet toegestaan, alleen aardkleuren mogen worden toegepast.<br>Gebruik van beplatingen of metaal is niet toegestaan.   |
| Dakbedekking                   | Passend bij het architectonisch concept (niet overdadig glimmend)<br>Passend in het landschap   |
| Bijgebouw                      | In samenhang ontworpen met het hoofdgebouw.<br>Ondergeschikte uitstraling.  |

Het kwaliteitsteam kan afwijken van de beschreven eisen indien het ontwerp van bovengemiddelde architectonische kwaliteit is en binnen de stedenbouwkundige context passend is



