

Moerdijk

Beleidskader vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen

Bijlage 3 Analyse en toetsing vrijgekomen agrarische bedrijfscomplexen

identificatie

projectnummer:

170900.15125.00

opdrachtleider:

drs. A.Th.M. Hoedemaker

auteur(s):

drs. A.Th.M. Hoedemaker

planstatus

datum:

16-04-2010

opdrachtgever:

gemeente Moerdijk

Overzicht vrijgekomen agrarische bedrijfscomplexen

nr.	straat	plaats	gebiedstypering/ bestemming	BP kaart	ruimtelijke kwaliteit	ligging binnen invloedssfeer
1.1	Noordlangeweg 2a	Willemstad	ALO/bouwperceel	1	schootsveld	nabij toekomstige bebouwde kom
1.2	Helsedijk 43	Heijningen	ALO/bouwperceel	1	schootsveld	nabij rand bebouwde kom/2 ^e linie lint
2.1	Noordlangeweg 7	Willemstad	ALO/bouwperceel	2	stiltegebied	
4.1	Kwartiersedijk 6	Fijnaart	ALO/bouwperceel	4	historische lijn	
4.2	Kwartiersedijk 3	Fijnaart	ALO/bouwperceel	4		
4.3	Kreekweg 5	Heijningen	ALO/bouwperceel	4	kreek	
5.1	Stadsedijk 28	Oudemolen	ALO/bouwperceel	5	historische lijn	
5.2	Tweede Kruisweg 2	Fijnaart	ALO/bouwperceel	5		
5.3	Stadsedijk 79	Heijningen	ALO/bouwperceel	5	historische lijn	
6.1	Dikkendijk 1	Zevenbergen	ALO/bouwperceel	6		industrie Moerdijk/geluid
6.2	Dikkendijk 2	Zevenbergen	ALO/bouwperceel	6		industrie Moerdijk/geluid
6.3	Klundertseweg 30	Zevenbergen	ALO/bouwperceel	6	kernrandzone	
6.4	Molendijk 19	Standdaarbuiten	ALO/bouwperceel	6		nabij ARWN
7.1	Achterdijk 125	Zevenbergschen Hoek	ALO/bouwperceel	7		
7.2	Achterdijk 147	Zevenbergschen Hoek	ALO/bouwperceel	7		
7.3	Hoge Zeedijk 30	Zevenbergschen Hoek	ALO/bouwperceel	7	historische lijn	
7.4	Bloemendaalse Zeedijk 47	Zevenbergschen Hoek	ALO/bouwperceel	7		
7.5	Driehoefijzer-straat 86	Zevenbergschen Hoek	ALO/bouwperceel	7		
7.6	Achterdijk 107 b	Zevenbergen	ALO/bouwperceel	7		
8.1	Appelaarseweg 45	Fijnaart	ALO/bouwperceel	8	kreek/ historische lijn	
9.1	Eerste Kruisweg 7	Standdaarbuiten	ALO/bouwperceel	9		nabij toe-/afrit A17
9.2	Vlietweg 4a	Standdaarbuiten	ALO/bouwperceel	9		overhoek knooppunt Noordhoek (A17/A59)
9.3	Boerendijk 11	Fijnaart	ALO/bouwperceel	9	historische lijn	nabij (toekomstige?) kom
10.1	Hoge Zeedijk 15	Zevenbergschen Hoek	ALO/bouwperceel	10		
10.2	Hazeldonkse Zandweg 95	Zevenbergen	AG/bouwperceel	10		nabij ALO
10.3	Noordseweg 9	Langeweg	ALO/bouwperceel	10		
10.4	De Langeweg 19	Langeweg	ALO/bouwperceel	10	historische lijn + historische groenstructuur	nabij bebouwde kom
10.5	Pootweg 4	Langeweg	AG/bouwperceel	10	kreek	nabij ALO/geluid bedrijven aan de Zeedijk (Etten-Leur)


1.1 Willemstad Noordlangeweg 2a

<p>luchtfoto</p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; • de Historisch geografische waarde van de polder en de weg zijn hoog; <p>De locatie ligt in de nabijheid van een rijksbeschermd stadsdorpgezicht (Willemstad). De vesting is van zeer hoge waarde voor de historische stedenbouw.</p>	<p>uitsnede gbkn</p>  <p>Een bedrijfswoning (w) met een grote schuur (s). Aan de oostzijde van de woning is een grote serre gebouwd (staat niet op GBKN).</p> <p>w = 84 m² s = 300 m²</p>	<p>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</p>  <p>Agrarische doeleinden – bouwperceel</p> <p>De eigenaar wenst een woonbestemming waarbij de schuur en kantine voor respectievelijk opslag en verblijfsruimte gebruikt mogen worden.</p> <p>Tegenover het perceel wordt mogelijk in de nabije toekomst woningbouw gepleegd.</p> <p>In dat kader kan de bestemmingswijziging ook meegenomen kunnen worden.</p>	<p>uitsnede zoneringskaart</p>  <p>De locatie ligt in ALO-gebied en binnen het schootsveld rond de vestingstad Willemstad.</p>
<p>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</p>  <p>De locatie ligt aan de Noordlangeweg, een van de hoofdassen van de Ruigen-Hilschenpolder. De Noordlangeweg is een kaarsrechte boomloze weg. Het erf heeft een open inrichting. Er is relatief veel verharding en een beperkte erfgransbeplanting (langs de westsloot alleen ter hoogte van de schuur een singelbeplanting). Zowel de woning als de schuur zijn van vrij recente datum. Het erf en de tuin lijken door het ontbreken van een omliggende erfbeplanting over te gaan in het agrarisch productiegebied.</p>	<p>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</p>  <p>Karakteristiek voor het polderlandschap is dat de boerderijen met hun erfbeplanting als groene eilanden in een nagenoeg geheel open landschap liggen. De locatie zelf ligt vanaf de weg gezien echter erg open zichtbaar in de noordhoek van de laagstamboomgaard.</p>	<p>ruimtelijke inpassing</p> <p>De schuur betreft een vrij recent gebouw. De woning is niet karakteristiek voor bij het agrarisch landschap behorende bebouwing. Bij het verdwijnen van de schuur gaat de oorspronkelijke agrarische context van de locatie meer verloren en komt de woning als een vreemd element in het polderlandschap te liggen. Bij een daadwerkelijke zuidoostelijke uitbreiding van Willemstad komt de locatie echter in de invloedssfeer van de woonkern te liggen en wordt een beleving van de agrarische context en het behoud van het agrarische element (de schuur) minder zwaarwegend.</p> <p>Vooralsnog is hier sprake van een ideale locatie voor een agrarisch bedrijf en dient uitgegaan te worden van handhaving van de huidige agrarische bestemming.</p>	 <p>De ruimtelijke kwaliteit kan worden geoptimaliseerd door de elzensingel langs de Noordlangeweg westwaarts door te trekken tot ongeveer ter hoogte van de serre en door aan de westzijde van de woning (bij de lage haag) een korte rij met bomen aan te planten. Deze rij bomen zorgt voor enige afscherming van de vrij kale westgevel van het woonhuis maar maakt wel zicht vanuit de woning mogelijk onder de kruinen van de bomen door.</p>

1.2 Heijningen Helsedijk 43

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; • de Helsedijk is een historische geografisch belangrijke lijn met hoge waarde; • de locatie ligt binnen een schootsveld (historische zichtrelatie), 	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>Een woning (w) met aangebouwde stenen/deels houten schuur (s1) en met een vrijstaande gepotdekselde houten schuur (s2). $w = 72 \text{ m}^2$ $s1 = 110 \text{ m}^2 / s2 = 67 \text{ m}^2$</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied en binnen het schootsveld van het voormalig Fort de Hel.</p>
<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>De locatie ligt half verscholen achter het dijklint. Vormgeving, materiaal- en kleurgebruik van de twee schuren passen (zeker vanaf de weg gezien) bij de bouwstijl in het west-brabantse (en zeeuwse) kleilandschap: zwart gepotdekselde schuren met witte omlijstingen. De aangebouwde schuur bevat ook een "klinket"deur in de grote dubbele deur. De houten schuur versterkt de binding met het agrarisch cultuurlandschap (een "boerenerf" met woning, aangebouwde grote schuur en los bijgebouw). De setting sluit aan bij de landschappelijke bebouwingsreeks van een op de voorgrond staand stenen hoofdgebouw en een meer in hout en eenvoudig vormgegeven bebouwing op grotere afstand van het hoofdgebouw.</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>Er is sprake van een situatie met een goede beeldkwaliteit. De gebouwen zijn terughoudend maar verzorgd ontworpen en er is sprake van een goed ingedeeld erf met terreinverharding, een tuin en een kleine dierenweide. Doordat de aangebouwde schuur en de vrijstaande schuur deels (namelijk aan de straatzijde) respectievelijk geheel in hout zijn gerealiseerd is er sprake van een goede afstemming op de historische bebouwingseisen van een schootsveld.</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p> <p>In de huidige opzet geeft deze locatie op goede wijze inhoud aan het cultuurhistorische begrip van schootsvelden en "houtenkringen" (bebouwing, gelegen binnen een bepaalde afstand van een fort, diende gedeeltelijk of geheel in hout en daarmee snel afbreekbaar / verwijderbaar te zijn gerealiseerd om een voldoende schootsveld te kunnen waarborgen). De terughoudende vormgeving en detaillering alsmede de nette inrichting van het erf noodzaken (in het licht van het begrip schootsveld) niet tot het aanbrengen van een afschermdende erfbeplanting. Uit landschappelijk oogpunt is handhaving van de huidige situatie gewenst.</p>  <p>Ter plaatse van de huidige scheidinglijn tussen het open grasveld en het meer nabij de erfbebouwing gelegen terrein is de aanplant van een haag te overwegen.</p>	


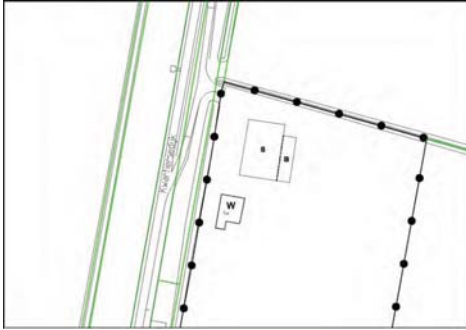


2.1 Willemstad Noordlangeweg 7

luchtfoto	uitsnede gbkn	uitsnede vigerend bestemmingsplankaart	uitsnede zoneringskaart
 <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; • de historisch geografische waarde van de polder en de weg zijn hoog. <p>Er is sprake van een belangrijke zichtrelatie met Polder De Oude Heijningen en de daarbinnen gelegen kreek.</p>	 <p>Een voor de streek karakteristieke boerderijbebouwing bestaande uit een woongedeelte (w) en een door middel van een "hals" aangebouwde stal (s) met zadeldak voorzien van korte wolfseinden</p> <p>w = 68 m² s = 203 m²</p>	 <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	 <p>De locatie ligt in ALO-gebied en binnen het aan de noordzijde van de weg gelegen stiltegebied (puntraster).</p>
ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)	ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)	ruimtelijke inpassing	
 <p>De locatie ligt aan de Noordlangeweg, midden in het open poldergebied van de Ruigen-Hilschenpolder. De kaarsrechte boomloze weg is een van de hoofdassen van de polder. De bebouwing bestaande uit een eenvoudig woonhuis en een daarmee verbonden voor de streek karakteristieke stal staat open in de polder. De westzijde van de woning en de schuur zijn duidelijk minder authentiek dan de oostzijde. Het erf is spaarzaam voorzien van beplanting. Een singel ontbreekt en grote bomen zijn beperkt tot een enkele knotwilg aan de straatzijde van het woonhuis. Aan de overzijde van de weg ligt een ander bebouwd perceel.</p>	 <p>Er is sprake van een deels karakteristieke bebouwing maar met een weinig duurzame uitstraling en een kale ligging in het landschap. Erfbeplanting in de vorm van een singel wordt het meest gemist aan de sterk verbouwde westgevel van de schuur.</p>	<p>De schuur is in oorsprong wel karakteristiek voor de bij het agrarisch polderlandschap behorende bebouwing; de woning minder. Bij het verdwijnen van de schuur gaat de oorspronkelijke ruimtelijk relevante agrarische beeldcontext van de locatie verloren en komt de woning al snel als een geïsoleerd element in het polderlandschap te liggen.</p> <p>De locatie maakt geen deel uit van een echt bebouwingslint en ligt midden in een landschappelijk nog gave polder. De agrarische uitstraling dient hier behouden te blijven. De locatie kan landschappelijk beter worden ingepast door middel van een singelbeplanting aan de noord-, west- en oostzijde van het perceel. Samen met de aan de overzijde gelegen locatie is dan sprake van een samenhangend ruimtelijk beeld van een groen eiland in de polder.</p> <p>Een optie is om de schuur in ere te herstellen (evt. vervangende nieuwbouw met streekeigen kenmerken) en te benutten voor extensieve opslag. Vanwege de ligging in een stiltegebied dient aan de hervestiging van een agrarisch bedrijf geen medewerking te worden verleend.</p>  <p>Door het perceel aan de wegzijde en in de aansluitende westhoek open te houden kan de ruimtelijke relatie met het tegenover gelegen bebouwde perceel worden versterkt. Voor de singelbeplanting is vooral aan de westzijde een goed sluitende struikenlaag gewenst. Door in de singel ook gebruik te maken van bomen met een transparante, luchtige kroon zal de struikenlaag zich beter sluiten terwijl zicht op de karakteristieke kapvorm behouden blijft.</p>	

4.1 Fijnaart Kwartiersdijk 6

<p>luchtfoto</p>  <p>Cultuurhistorische waarden</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; - de Kwartiersdijk (en de Oude Heijningsche Dijk) zijn twee historisch geografische lijnen met hoge waarde; - de locatie ligt binnen een gebied met redelijk hoge waarde voor de historische stedenbouw; - de locatie bevindt zich in de zichtrelatie van de Oude Heijningsdijk met de Jufrouwepolder. 	<p>uitsnede gbkn</p>  <p>Een woning (w) met wagenschuur/berging (b) en een –op een ander kadastraal perceel gelegen– grote schuur (s) met lange aanbouw.</p> <p>w = 86 m² s = 552 + 126 m² b = 60 m²</p>	<p>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p> <p>De locatie ligt binnen een bebouwingslint met woonfuncties in de directe omgeving. Direct ten noorden van het perceel ligt een agrarisch perceel met schuur.</p>	<p>uitsnede zoneringskaart</p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied. De Oude Heijningsdijk vormt een historisch-stedenbouwkundige structuur van redelijk hoge tot hoge waarde.</p>
<p>ruimtelijk–functionele karakteristiek (beschrijvend)</p>  <p>De locatie maakt deel uit van een kleinschalige, vrij intensief bebouwde bebouwingscluster (Driehoek) rond de aansluiting van de Kwartiersdijk op de Oude Heijningsdijk en bestaat uit een vrijstaand woonhuis (eind vorige eeuw), een oude grote schuur en een wagenschuur. De cluster gaat direct over in het bebouwingslint van de Oude Heijningsdijk. De woning staat hoog aan de Kwartiersdijk, de wagenschuur en grote schuur zijn volledig op polderniveau gebouwd. Vanaf de Oude Heijningsdijk is doorzicht mogelijk naar de locatie. Voor de omgeving van deze dijk is met name de zichtrelatie met de Elisabethpolder van belang. Ook vanaf de Kwartiersdijk is zicht mogelijk naar deze polder echter niet ter hoogte van de locatie vanwege de omvangrijke bebouwing.</p>	<p>ruimtelijk–functionele karakteristiek (waarderend)</p>  <p>Er is sprake van een afgezwakte landbinding omdat de woning vrij hoog aan de dijk staat en schuur zijdelings ligt ten opzichte van de agrarische gronden in de polder. Door het dichte bebouwingspatroon en de ligging van de schuur niet haaks, maar parallel aan de Kwartiersdijk vormt de schuur met het grote parallel aan de dijk gelegen kapvlak een dominant gegeven binnen de bebouwingscluster. De schuur loopt op een vrij storende wijze (bezinning en beeldkwaliteit) voor een aanzienlijk deel noordwaarts door achter de gronden van Kwartiersdijk 4. De schuur voegt binnen het relatief dichte bebouwingspatroon niet bijzonder veel extra ruimtelijke kwaliteit toe aan de locatie en de directe omgeving.</p>	<p>ruimtelijke inpassing</p> <p>De woning en wagenschuur/berging (circa 70 m²) kunnen behouden blijven. De grote schuur (circa 750 m²) dient te worden gesloopt. De sloop van de grote schuur kan gecompenseerd worden door het bouwen van één extra woning aan de zuidzijde van de trafo, in de rooilijn van de lintbebouwing. Als dit niet mogelijk is kan ter compensatie elders een woning gerealiseerd worden conform de nota Groen en Rood in Moerdijk.</p> <p>Er is geen directe noodzaak tot het aanpassen van de erfbeplanting aan de zijde van het polderlandschap.</p>	 <p>De resterende oppervlakte aan bijgebouwen behorende bij de te handhaven woning is 70 m², namelijk de te handhaven wagenschuur. Deze is eventueel te vervangen door bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 80 m². Tussen de bestaande woning en de trafo is ruimte voor één woning (met evt. bijgebouw tot max. 80 m²). Beide woningen hebben een eigen inrit vanaf de Kwartiersdijk.</p>

4.2 Fijnaart Kwartiersdijk 3

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; - de Kwartiersdijk betreft een historisch geografische lijn met hoge waarde; - de locatie bevindt zich in de zichtrelatie van de Oude Heijningsdijk met de Jufrouwenpolder. 	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>Een vrijstaand woonhuis (w) met latere aanbouw aan de zuidzijde en een vrijstaande streekeigen schuur (s) met aanbouw (a)</p> <p>w = 135 m² s = 340 m² a = 123 m²</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied, circa 200 meter ten noorden van een kreek.</p>
---	--	---	--

<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>Op de locatie staan een karakteristieke oude woonboerderij en een eveneens streekeigen karakteristieke grote –maar onderhoud behoevende– hoge streekeigen schuur. Op het erf vindt veel opslag plaats van materialen. Ook vindt er stalling plaats van rijdend en varend materieel. De erfbeplanting is aan enkele zijden niet meer in goede staat waardoor er vanuit het noorden en zuiden vanaf de dijk veel zicht is op het perceel. Aan de westzijde is de beplanting grotendeels gesloten waardoor juist ter hoogte van de locatie er weinig zicht is op de locatie.</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>De gefragmenteerde erfbeplanting en de omvangrijke opslag in de buitenlucht doen afbreuk aan het in beginsel mooie ensemble. Door de dichte beplanting aan de dijkzijde van de locatie is de ruimtelijke samenhang van de bebouwing minder goed te beleven.</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p> <p>Uitgangspunt is de handhaving van de woonboerderij en de grote schuur met een aanpassing van de erfbeplanting aan de oost- en vooral noordzijde van het perceel om de opslag en stalling in de buitenlucht landschappelijk te kunnen inpassen.</p>	 <p>Aan de noordzijde van het perceel is een goed sluitende singel met bosplantsoen gewenst, waardoor het zicht op de opslag wordt afgeschermd. Door in deze singel geen bomen aan te planten blijft het karakteristieke beeld van de oude schuur goed zichtbaar vanaf de dijk. Een bomenrij aan de oostzijde zorgt voor enige inpassing vanuit het open landschap. Te overwegen is de beplanting tussen de dijk en de afritten te verwijderen om zo een aantrekkelijk zicht op de compositie van gebouwen en het erf te krijgen.</p>
---	--	---	---


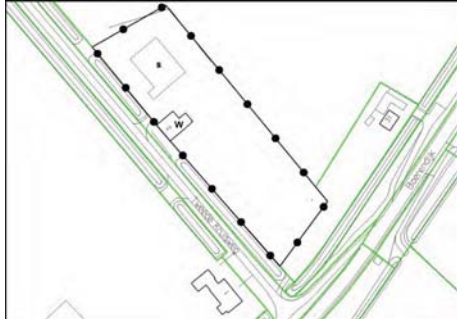
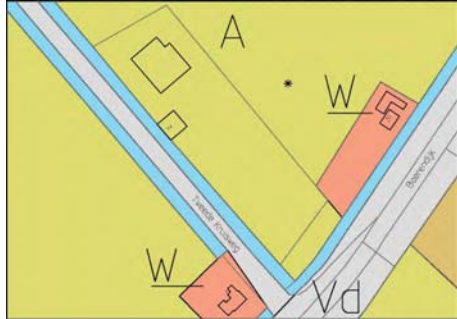

4.3 Heijningen Kreekweg 5

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; • de Kreekweg is een historische geografisch belangrijke lijn met hoge waarde. 	<p>uitsnede gbkn</p>  <p>Een vrijstaande woning (w) met een kleine berging (b) en een grote schuur (s) $w = 113 \text{ m}^2$ $s = 620 \text{ m}^2$ $b = 31 \text{ m}^2$</p>	<p>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	<p>uitsnede zoneringskaart</p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied en grenst met de oostzijde aan een kreek.</p>
<p>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</p>  <p>De locatie maakt deel uit van een zeer kleinschalige bebouwingscluster binnen een overwegend open polder. De locatie ligt op circa 600–700 meter uit de A29 en het industriegebied langs de Markweg Noord, echter buiten de geluidscontouren. De bebouwingscluster gaat deels verscholen achter de hoge beplanting langs de kreek en het perceel Kreekweg 3. Aan de westzijde is de erfbeplanting relatief dun van opzet waardoor er sprake is van transparantie en doorzicht naar de opslag achter de grote schuur.</p>	<p>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</p>  <p>Er is sprake van een goed onderhouden ensemble met een fraaie tuin en een afschermdende erfbeplanting. De open inrichting ter hoogte van de entree biedt bijzonder zicht op het ensemble. Achter de voor de streek karakteristieke schuur wordt het terrein gebruikt voor minder fraai in het zicht van de Kreekweg – Sabinaweg gelegen opslag. De woning met de dakkapel en de grote raampartijen in bruine kozijnen zijn duidelijk minder karakteristiek dan de grote schuur.</p>	<p>ruimtelijke inpassing</p> <p>Uit ruimtelijk oogpunt is behoud van de bestaande bebouwing gewenst. Een betere sluiting van de erfbeplanting aan de noord- en westzijde door extra aanplant van bosplantsoen kan ervoor zorgen dat de buitenopslag meer aan het oog wordt onttrokken. Met het oog op de directe nabijheid van een kreekrestant is deze locatie zeer geschikt om verder ontwikkeld te worden tot een klein landgoed.</p>	 <p>Door aan de noord- en westzijde van het erf te zorgen voor een bij voorkeur voornamelijk uit bosplantsoen bestaande dichte singel blijft het bijzondere complex op afstand herkenbaar. Indien voor de aanplant van enkele bomen wordt gekozen dan dienen deze bij voorkeur een transparante, luchtige kroon te bezitten en minder hoog uit te groeien dan de hoge langs de kreek aanwezige bomen. Hierdoor ontstaat een goede ruimtelijke dieptewerking.</p>

5.1 Oudemolen Stadsedijk 28

luchtfoto	uitsnede gbkn	uitsnede vigerend bestemmingsplankaart	uitsnede zoneringskaart
 <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; • de Ruigen-Hilschenpolder wordt historisch geografisch gezien als een gebied met hoge waarden, de Stadsedijk als een lijn met hoge waarde; • de locatie ligt binnen een gebied met een redelijk hoge waarde voor de historische stedenbouw; • er is sprake van een belangrijke zichtrelatie met Polder De Ruigenhil en de daarbinnen gelegen kreek (Gat van Buslust) en de Stadsedijk. 	 <p>Een woonboerderij bestaande uit een voorhuis (w) met aangebouwde stal (s1), een vrijstaande schuur (s2), een lage schuur (s3) en een berging (b). De aan de westzijde van de woning Stadsedijk 30 aanwezige grote loods (l) met aanbouw behoort bij de bebouwing van Stadsedijk 28.</p> <p>w = 144 m² s1 = 54 m² / s2 = 76 m² / s3 = 49 m² l = 580 m² b = 9 m²</p>	 <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p> <p>Het perceel Stadsedijk 30 maakt geen deel uit van de bebouwing die bij Stadsedijk 28 hoort. Nr 30 is in het bestemmingsplan Buitengebied niet correct bestemd en zal in de 2^e herziening een woonbestemming krijgen.</p>	 <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied. De Stadsedijk vormt een historisch-stedenbouwkundige structuur van redelijk hoge / hoge waarde.</p>
ruimtelijk-functionele karakteristiek (beschrijvend)	ruimtelijk-functionele karakteristiek (waarderend)	ruimtelijke inpassing	
 <p>De locatie strekt zich uit voor het perceel Stadsedijk 30 langs Stadsedijk 28 en 30 worden door een gezamenlijke afrit ontsloten vanaf de dijk. De grote schuur (l) staat afgezonderd aan de westzijde van de woning Stadsedijk 30 en lijkt daardoor niet bij de locatie Stadsedijk 28 maar bij Stadsedijk 30 te horen.</p>	 <p>De bebouwing bestaat uit oudere qua vormgeving en materiaalkeuze goed op elkaar afgestemde bebouwing en uit minder goed daarbij passende bebouwing. De lage schuur (een paardenstal?) detoneert bij het ensemble van de woonboerderij en de andere rood bedekte schuren. Aan de oostzijde staat de berging nadrukkelijk in het zicht vanaf de dijk en verstoort het ruimtelijk beeld van de overige onder rode pannendaken gebouwde opstanden. De schuur (l) is stedenbouwkundig gezien een groot obstakel voor het pand Stadsedijk 30. Verder is sprake van een goede erfbeplanting.</p>	 <p>Geadviseerd wordt de woning (w) en de schuren (s1 en s2) te behouden en de overige bij het perceel Stadsedijk 28 behorende opstanden te verwijderen. Sloop van de grote schuur (l) kan worden gecompenseerd door de bouw van een woning ter plaatse van de westhoek van de schuur. Hierdoor komt de woning Stadsedijk 30 bovendien in een minder teruggedrongen positie te liggen ten opzichte van de omliggende bebouwing.</p> <p>Als ruimtelijke overgang naar het landschap dient gekozen te worden voor de aanplant van een bij de reeds aanwezige bomenrij aansluitende rij bomen aan de noordzijde van het perceel. Aan de zijde van de dijk worden met name hagen voorgesteld die de drie afzonderlijke woonpercelen ruimtelijk herkenbaar maken.</p>	

5.2 Fijnaart Tweede Kruisweg 2

<p>luchtfoto</p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; - de Tweede Kruisweg is een historisch geografische lijn met hoge waarde. 	<p>uitsnede gbkn</p>  <p>Een woning (w) met een grote streekeigen schuur (s) w = 114 m² s = 348 m²</p>	<p>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	<p>uitsnede zoneringskaart</p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied.</p>
---	--	--	--

ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)



De locatie ligt op de hoek van de Tweede Kruisweg en de Boerendijk. De bebouwing betreft een ouder woonhuis in één bouwlaag onder zadeldak met stijlelementen (plintlaag, bakgoten, vensters, gedeelde ramen met bovenlichten, rollagen, sluitstenen, en een voordeur met penanten) en een streekeigen hoge schuur onder zadeldak met wolfseinden. De woning staat haaks op de Tweede Kruisweg maar de voorgevel richt zich naar de schuur. De achtertuin ligt daardoor aan de zijde van de Kruisweg en Boerendijk. Het perceel wordt – tussen beide gebouwen in- vanaf de Tweede Kruisweg ontsloten met een smeedijzeren poort. De woning staat op kortere afstand uit de Tweede Kruisweg dan de schuur. De kopgevels van de schuur bestaan uit gepotdekselde houten gevels. De zijgevels zijn in metselwerk.

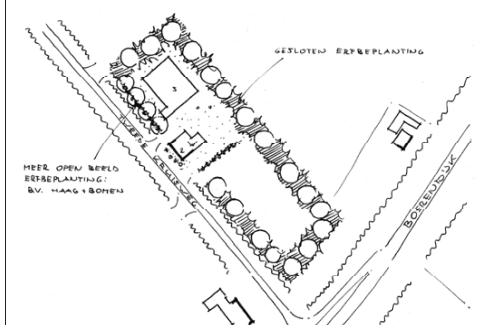
ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)



Zowel de woning als de schuur zijn goed onderhouden en vormen een voor de streek karakteristiek ensemble van oorspronkelijk agrarische bebouwing. Behoud van de woning met de karakteristieke schuur zijn van belang voor het landschappelijk beeld.
De erfbeplanting kenmerkt zich door een dichte plaatselijk verwilderende structuur, mede ten gevolge van deels achterstallig onderhoud.

ruimtelijke inpassing

Geadviseerd wordt de bestaande bebouwing te behouden en alleen te streven naar een betere uitstraling van de erfbeplanting en –daarmee samenhangend- een betere presentatie van de bebouwing aan de straat (meer zichtmogelijkheid vanaf de straat of meer samenhang binnen de beplanting).




Door middel van beplanting wordt een ruimtelijke geleiding verkregen tussen het bij de woning gelegen entreegebied, het bij de oude schuur gelegen erf en de aan de zuidoostzijde van de woning gelegen afgeschermd tuin. Met name bij de woning wordt een veel minder dichte beplantingstructuur aanbevolen.

5.3 Heijningen Stadsdijk 79


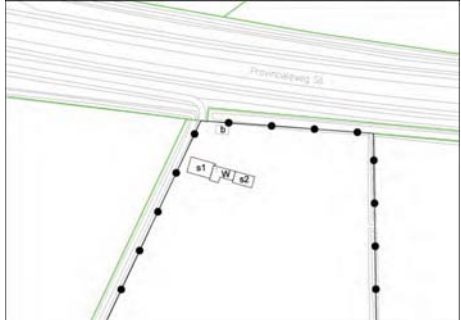
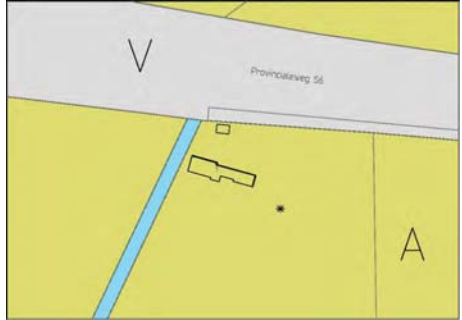
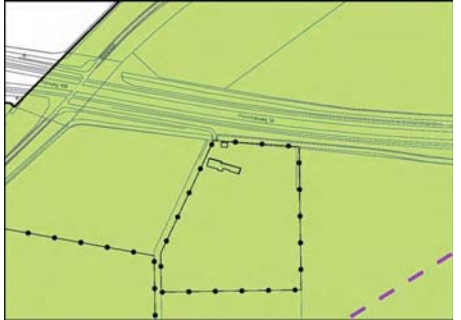


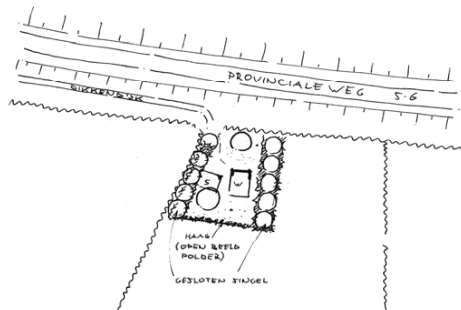
<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; • de Stadsdijk is een historisch geografisch belangrijke lijn met hoge waarde; • de locatie ligt binnen een gebied met een redelijk hoge waarde voor de historische stedenbouw. 	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>Een woning (w), een houten bijgebouw (b) en een loods (s). Ten westen van de woning bevindt zich een trafostation (t). w = 112 m² s = 166 m² b = 58 m²</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied. De Stadsdijk vormt een historisch-stedenbouwkundige structuur van redelijk hoge / hoge waarde.</p>
<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>De locatie betreft een fruitteeltbedrijf. De hoeveelheid bebouwing is beperkt. Hierdoor vindt ook opslag plaats in de open lucht op een groot verhard terrein. De bedrijfswoning en de loods met terreinverharding liggen vrij in het zicht vanaf de dijk maar liggen wel verscholen achter de tuinbeplanting aan de zijde van de op de dijk aansluitende landbouwweg (een niet-doorgaand kavelontsluitingspad). Het perceel wordt aan de zuidzijde afgeschermd door de erfbeplanting van het perceel Stadsdijk 81. Het bijgebouw (een vakantiewoning of kantoor) neemt een eigen plaats in binnen de locatie en wordt door de tuinbeplanting afgeschermd van de woning. Bovendien heeft het een eigen ontsluiting vanaf de landbouwweg.</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>De locatie bezit een weinig aansprekend beeld, temeer door het open zicht op het bedrijfsgebouwen en de buitenopslag. De uitstraling van de kleine woning of kantoor is beperkt onder andere vanwege de dichte afschermdende beplanting.</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p> <p>Geadviseerd wordt om de hoeveelheid bebouwing te beperken tot de bestaande woning en een totaal van 80 m² overige bebouwing. Dit betekent dat in ieder geval de loods moet worden verwijderd. Bezien moet worden of het apart gesitueerde gebouw in de noordwesthoek een legale status bezit of dienst doet als kantoorruimte. Naast het verwijderen van de overtollige bebouwing dient ook het in beton gelegde terrein bij de loods te worden opgeruimd. Ter plaatse van de loods en de betonverharding kan tuin worden gerealiseerd. Voorwaarde is dat de bij een niet-legale status het gebouw in de noordwesthoek van de locatie komt te vervallen zodat dit vrijkomende terrein als tuin ingericht kan worden bij de bestaande woning.</p>  <p>Een open setting van de bebouwing is gewenst, bijvoorbeeld in de vorm van een gazon met grote opvallende solitaire sierbomen, waarbij de bestaande beplantingselementen (de singel aan de westzijde van het kavelontsluitingspad, de hoge elzenhaag aan de zuidzijde van het woonperceel en de boomgaard aan de oostzijde) een groen ruimtelijk kader vormen.</p>	

5.4 Fijnaart

Zwingelspaansdijk 15 A

luchtfoto	uitsnede gbkn	uitsnede vigerend bestemmingsplankaart	uitsnede zoneringskaart
 <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; - de Zwingelspaansdijk vormt een historische geografische lijn met hoge waarde; - de locatie ligt 200 meter ten oosten van de Ruigenhilschen Polder. Deze polder is aangemerkt als een historisch geografisch vlak met hoge waarde. 	 <p>Een vrijstaande woning (w), een grote schuur (s1) en een middelgrote schuur (s2) met aanbouw/overkapping één open zijde.</p> <p>w = 88 m² s1 = 136 m² / s2 = 72 m² a = 36 m²</p>	 <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	 <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied op korte afstand van de kernrandzone van de Drogedijk en Tonsedijk (Zwingelspaan).</p>
ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)	ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)	ruimtelijke inpassing	
 <p>De locatie maakt deel uit van het rond de aansluiting Tonsedijk-Drogedijk-Zwingelspaansedijk gelegen kern Zwingelspaan. Het bebouwingspatroon van Zwingelspaan wordt bepaald door zowel hoog als laag aan de dijk gelegen lintbebouwing. De woning en de kleine schuur staan op enige afstand van de dijk, de grote schuur echter op kortere afstand van de dijk.</p>	 <p>De ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingslint van de Zwingelspaansedijk (maar ook van de twee andere dijken) wordt negatief beïnvloed door de grote hoeveelheid schuren en loodsden, niet alleen aan de dijkzijde maar ook aan de polderzijde. De schuren op de locatie vallen (samen met de schuur op het belendende perceel) door de hoogte en omvang sterk op in het beeld van het lint. Vooral de vooruitgeschoven schuur is dominant aanwezig. Het relatief nieuwe woonhuis is niet karakteristiek voor de omgeving.</p>	 <p>Het is voor deze locatie gewenst uit te gaan van de sloop van de schuren en de bouw van een woning die –meer dan het huidige woonhuis– past binnen het bebouwingsbeeld van het lint. De nieuwe woning kan met de voorgevel worden opgericht in de denkbeeldig doorgetrokken rooilijn van de bestaande woning. Per woning kan vanwege de beschikbare ruimte worden uitgegaan van max. 80 m² bijgebouwen.</p> <p>De twee nieuwe woonpercelen worden aan de zuid- en westzijde door middel van (identieke) hagen afgeschermd. Door de aanplant van een opvallende grote boom aan de voorzijde van het ieder erf (ter weerszijden van de afrit vanaf de dijk) kan een duidelijke samenhang tussen de twee woningen worden gekregen.</p>	


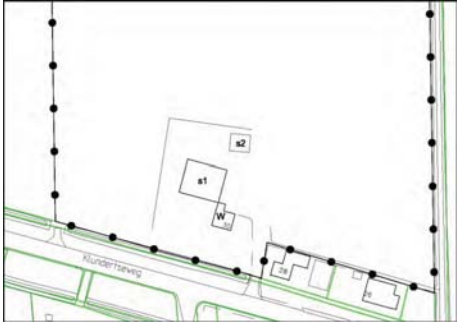
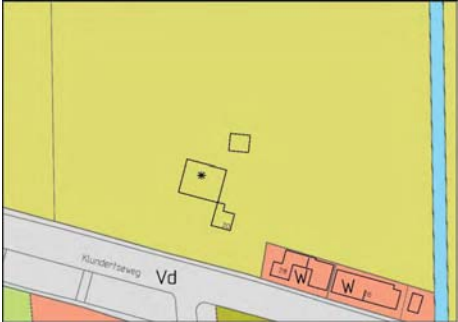



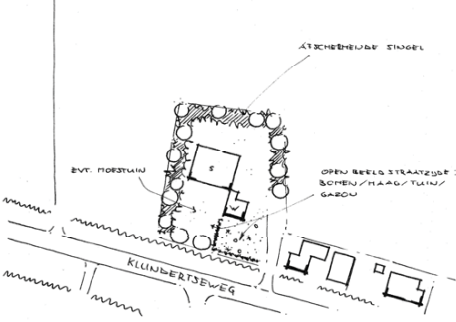
6.1 Zevenbergen Dikkendijk 1

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden: geen indicatie</p>	<p>uitsnede gbkn</p>  <p>Een woonhuis (w), met een grote (s1) en een kleine (s2) schuur. Nabij de dijksloot staat een vrijstaand bijgebouw (b). $w = 54 \text{ m}^2$ $s1 = 78 \text{ m}^2 / s2 = 50 \text{ m}^2$ $b = 23 \text{ m}^2$</p>	<p>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	<p>uitsnede zoneringskaart</p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied en binnen de geluidscontour van het industriegebied Moerdijk (puntstreeplijn).</p>
<p>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</p>  <p>De locatie ligt ten westen (300 m) van de sportvelden van Zevenbergen, bij het talud van de op de A59 (op ca 500 m) aansluitende N285. Aan de noordwestzijde ligt op ca 370 m een bovengrondse hoogspanningsleiding. De situatie betreft een voormalig agrarisch bedrijfje met een kleine woning op een perceel van ca 1 ha. De overige bebouwing bestaat uit een aangebouwde oude varkensstal annex wagenschuur onder lessenaarskap (oostzijde), een aangebouwde hoge schuur onder golfplaten zadeldak (westzijde) en een ruim voor het huis bij de sloot gebouwde "kippenschuur" of berging van betonnen schotten en golfplaten. De woning heeft geen echte voordeur (toegang via een van de schuren. Aan de achterzijde van de woning staan nog enkele kleine aan- en bijgebouwtjes en een kleinvee- of hondenhok.</p>	<p>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</p>  <p>Er is in ruimtelijke zin sprake van een povere uitstraling, zowel van de bebouwing als het erf. Mede door de opdringende kern van Zevenbergen, de nabij gelegen bedrijvenontwikkeling van de Moerdijk en de nabijgelegen grootschalige infrastructuur (waaronder de hoog gelegen N285) en sportvelden is er sprake van een landschappelijk weinig aansprekende en in zekere zin teruglopende context. De erfbeplanting bestaat uit enkele verspreide knotwilgen en andere verspreid voorkomende en onderhoud behoevende bomen. Van een goede landschappelijke inpassing van de huidige situatie is geen sprake.</p>	<p>ruimtelijke inpassing</p> <p>Hier is een kwaliteitsverbetering mogelijk door sloop van alle bestaande bebouwing en de vervangende nieuwbouw met een vrijstaande woning.</p> <p>Een andere optie is het behouden van de grote schuur, sloop van de woning en overige opstanden en de nieuwbouw van één vervangende woning.</p> <p>Er moet daarbij sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing aan de oost-, west- en zuidzijde van het erf.</p>	 <p>Aan de oost- en westzijde wordt gekozen voor een uit gecultiveerd bosplantsoen en transparante boomkronen bestaande singelbeplanting. Aan de zuidzijde wordt een duidelijk meer open afscheiding voorgesteld in de vorm van een lage haag (bijvoorbeeld tot 1 meter hoogte) waardoor er sprake blijft van een sterke ruimtelijke relatie met de omgeving. Daarnaast worden enkele opvallende solitaire bomen voorgesteld.</p>

6.2 Zevenbergen Dikkendijk 2

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; - de Dikkendijk is een historisch geografische lijn met hoge waarde 	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>Een vrijstaande woning (w) met grote schuur (s) en diverse aanbouwen (a) aan de schuur. Aan de oostzijde ligt een paardenbak (p)</p> <p>w = 95 m² s = 357 m² a = 452 m²</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel en (ter plaatse van de paardenbak "Verkeersdoeleinden dijk"</p> <p>Op het perceel worden hobbymatig (met vergunning) paarden gehouden. Aanvrager verzoekt deze activiteit onder een woonbestemming te mogen voortzetten.</p>	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied en binnen de geluidscontour industrielaai van het industriegebied Moerdijk (punt-streeplijn).</p>
<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>De locatie ligt ter hoogte van de aansluiting van de Galgenweg op de Dikkendijk. Op het zich langs de dijk uitstreckende perceel staan een woonhuis en een grote voor de streek kenmerkende grote schuur onder een hoog en rood zadeldak met wolfseinden. Direct aan de west- en zuidwestzijde van de grote schuur strekt zich veel later toegevoegde bebouwing uit. Hier komt ook veel opslag voor in de openlucht die vooral vanuit zuidwestelijke richting vanaf de Dikkendijk zichtbaar is.</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>Er is sprake van een rommelige situatie met veel zicht op detonerende opstanden en opslag in de openlucht. De huidige erfbeplanting concentreert zich vooral rond de woning en de streekeigen schuur en laat daardoor teveel zicht open op de overige opstanden, opslag en paardenbak.</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p> <p>Alleen de woning en de oorspronkelijke streekeigen schuur zijn het behouden waard. Geadviseerd wordt om alle overige opstanden en de opslag in de openlucht te laten verdwijnen. In dat geval verdwijnt circa 70% van het bebouwde oppervlak. Ook dient de overtollige (bij de te verwijderen opstanden aansluitende) terreinverharding te worden afgevoerd. De paardenbak dient voorzien te worden van een groene (paardveilige) inpassing aan de zuid- en oostzijde (bij voorkeur haag met bomen).</p>	 <p>Door de hoge ligging van het perceel op een aangehoogd terreingedeelte van de dijk is een goede inplanting van met name de paardenbak gewenst door middel van een dichte haag en struikenlaag. Eventuele bomen dienen een open losse kroon te bezitten om zoveel mogelijk lichttoetreding naar de struikenlaag en haag te garanderen. Ter hoogte van het woonhuis en de oude schuur is een meer open inrichting gewenst om de in principe bijzondere bebouwing op een meer representatieve wijze zichtbaar te maken.</p>

6.3 Zevenbergen Klundertseweg 30

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden: - de Klundertseweg wordt aangemerkt als een historisch geografische lijn met zeer hoge waarde.</p>	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>Een woning (w) in twee bouwlagen onder kap met een grote schuur (s1) en een wagenschuur (s2). w = 83 m² s1 = 295 m² / s2 = 72 m²</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied en maakt deel uit van de westelijke kernrandzone van Zevenbergen. De Klundertseweg vormt een historisch-geografische lijn van zeer hoge waarde.</p>
<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>Een perceel met goed onderhouden bebouwing dat deel uitmaakt van een kleinschalige bebouwingscluster rond de aansluiting van het Merenswegje op de Klundertseweg. De cluster ligt op circa 400 meter ten oosten van de bij de A59 gelegen bebouwingscluster van het gehucht Pelikaan en op circa 300 meter ten westen van de meest westelijke nieuwbouwwijk van Zevenbergen. Op het perceel staan een eenvoudige bedrijfswoning in twee lagen onder zadeldak met kleine aangebouwde bijkeuken aan de achterzijde en direct daarachter een grote schuur onder een licht geknikt zadeldak. Op het achterste deel van het erf staat nog een wagenschuur in steen en hout onder lessenaarsdak.</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>Het woonhuis staat –meer dan de nabijgelegen panden van de Klundertseweg– op een grotere afstand van de weg. Hierdoor dringen de achter het woonhuis aanwezige grote schuur en de wagenschuur zich door afwezigheid van enige vorm van erfbeplanting zeer nadrukkelijk op in het bebouwingsbeeld van de omgeving en zijn zij reeds vanaf relatief grote afstand zichtbaar.</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p> <p>Geadviseerd wordt de schuur (s2) te slopen en een goede afschermdende (ca. 10 m brede) singelbeplanting van bomen en struiken aan te leggen aan –in ieder geval– de oost- en westzijde van het erf.</p>	 <p>De grote schuur wordt aan de zijde van het open landschap door middel van een uit struiken en bomen bestaande singelbeplanting ingepast. Hierdoor zal de op het perceel aanwezige bebouwing ruimtelijk gezien minder afbreuk doen aan het beeld van het aan de Klundertseweg gerelateerde bebouwingslint. Een meer tuinachtige inrichting aan de zuidoostzijde van de woning kan de relatie met het vooral uit woningen bestaande bebouwingslint versterken, terwijl het aan de westzijde aansluitende deel (moestuin) de overgang vormt met het landschap.</p>

6.4 Standdaarbuiten Molendijk 19

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; - de Molendijk betreft een historisch geografische lijn met hoge waarde. 	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>Bedrijfswoning (w) met garage (g), een grote streekeigen schuur (s), wagenshuur (ws) en een klein bijgebouw (b). Verder zijn twee paardenbakken (p) aanwezig.</p> <p>w = 131 m² s = 700 m² / ws = 375 m² b = 20 m²</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel Het perceel is sinds 2005 niet meer agrarisch in gebruik maar voor burgerbewoning. Hobbymatig wordt met 3 paarden gefokt.</p>	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied (lichtgroen) in de nabijheid van het ARWN-gebied (heldergroen).</p>
<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>De locatie ligt aan de noordzijde van de dijk. De bebouwing bestaat uit een recent woonhuis in twee bouwlagen onder kap met een grote erker, een achter het huis geplaatste garage (die met een glazen ruimte is verbonden met het woonhuis) en uit ten zuidwesten van de woning bedrijfsbebouwing. De bedrijfsgebouwen betreffen een streekeigen schuur met zadeldak en wolfseinden, een klein bijgebouw onder zadeldak en een langgerekte halfopen uit betonblokken en golfplaten bestaande wagenshuur onder lessenaardak. Aan de zuidoostzijde van de lange halfopen schuur liggen twee paardenbakken in het zicht vanaf de dijk. Erfbeplanting is aanwezig rond het woonhuis en langs een deel van de dijk, maar ontbreekt ter hoogte van de bedrijfsgebouwen en de westzijde van de paardenbak. De beplanting aan de dijkzijde is over een afstand van circa 30 meter onderbroken door de inrit.</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>Er is sprake van een karakteristieke situatie met landbinding (een voormalig agrarisch bedrijf op polderniveau met schuur(deuren) in de kavelrichting). Het perceel wordt aan de oostzijde door bomen en struiken aan het zicht onttrokken. Vanuit het westen is vanaf de dijk direct zicht mogelijk naar de weinig fraaie wagenshuur. Het woonhuis is niet specifiek karakteristiek. De ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijk gebonden identiteit van de locatie worden hoofdzakelijk bepaald door de gevarieerde erfbeplanting (waaronder een singel en enkele grote solitaire bomen bij de tuin) en de grote schuur. Het kleine bijgebouw en vooral de halfopen schuur doen afbreuk aan de uitstraling van het bebouwde erf. De paardenbakken vallen door het witte lint en de afwezigheid van beplanting te sterk op vanaf de dijk.</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p> <p>Het woonhuis met aan- en uitbouwen, de garage bij de woning en de grote streekeigen schuur dienen behouden te blijven. Daarbij is met name het behoud van de grote karakteristieke schuur (opp. ca. 770 m²) van groot belang.</p> <p>De overige bebouwing (het kleine bijgebouw en de halfopen wagenshuur) dient te worden gesloopt (opp. ca. 460 m²).</p> <p>De erfbeplanting moet worden gehandhaafd (incl. onderhoud) en worden uitgebreid met een rij knotwilgen langs de erfscheiding aan de zuidwestzijde (langs de grote paardenbak) en met een rij bomen ter plaatse van te verwijderen wagenshuur.</p>	 <p>Eén woning met aanbouwen (o.a. garage) en één grote karakteristieke schuur. De resterende oppervlakte aan voormalige bedrijfsgebouwen is 770 m². Door de aanplant van knotwilgen op een onderlinge afstand van 2,5 meter worden de paardenbakken tot een aanvaardbaar niveau ingepast en wordt het erf op duidelijke wijze begrensd. Een bomenrij direct ten westen van de streekeigen schuur draagt bij aan de geleiding van een bebouwd en onbebouwd deel van het erf.</p>

7.1 Zevenbergschen Hoek Achterdijk 125

<p>luchtfoto</p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; • de Achterdijk betreft een historisch geografische lijn met hoge waarde. 	<p>uitsnede gbkn</p>  <p>Een woning (w1) met aanbouw (w2), een grote streekeigen schuur (s1) een kleine bijpassende schuur (s2) en berging (b).</p> <p>w1 = 135 m² / w2 = 56 m² s1 = 713 m² / s2 = 152 m² b = 10 m²</p>	<p>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p> <p>De woning wordt reeds 20 jaar particulier bewoond</p>	<p>uitsnede zoneringskaart</p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied.</p>
<p>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</p>  <p>De locatie "Schaapshoeve" ligt op polderniveau, duidelijk achter de door een sloot afgebakende, circa 40 meter diepe bebouwingszone van het noordoostelijk bij de locatie aansluitende bebouwingslint van de Achterdijk. Achter het woonhuis bevindt zich woninguitbreiding in 1,5 bouwlaag onder zadeldak. Daarachter staat een middelgrote schuur. Met uitzondering van de onder zadeldak gebouwde aan-/uitbouw bezitten de overige gebouwen een schilddak (het woonhuis in de vorm van wolfseinden). De erfbeplanting is grotendeels gesloten. Alleen ter hoogte van de inrit en het woonhuis is zicht mogelijk op het ensemble van de gebouwen.</p>	<p>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</p>  <p>Er is sprake van een waardevol en bouwkundig goed onderhouden ruimtelijk ensemble. De woonboerderij bezit een verfijnde en statige voorgevel en nette zijgevels. De overige bebouwing is qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de woonboerderij en eveneens in goed onderhouden staat. De grote schuur staat vrij op het achterste deel van het erf. De grotendeels gesloten erfbeplanting vertoont plaatselijk achterstallig onderhoud (gaten en minder goede kronen). De schutting aan de oostzijde van de woning, een voor de rooilijn van het woonhuis gebouw zwart houten schuurtje en het gaaswerk aan de zijde van de straat en de inrit zijn minder passend in het beeld.</p>	<p>ruimtelijke inpassing</p> <p>Naast onderhoud van de gehele beplanting verdient het aanbeveling de erfbeplanting aan de noordoostzijde (vooral ter plaatse van de schutting) te herstellen en het zwarte schuurtje (mits dit toebehoort aan het perceel) te verwijderen en de keuze van de afrastering te bezien. Ruimtelijk gezien is er geen reden om delen van de overige bebouwing te verwijderen (behoud van de ruimtelijk waardevolle context).</p>	 <p>Voorgesteld wordt de erfbeplanting aan de noordoostzijde te herstellen.</p>

7.2 Zevenbergschen Hoek Achterdijk 147

luchtfoto	uitsnede gbkn	uitsnede vigerend bestemmingsplankaart	uitsnede zoneringskaart
 <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; • de Achterdijk betreft een historisch geografische lijn met hoge waarde. 	 <p>Een woning (w) met berging (b) en een vrijstaande loods (s) met aangebouwde garage (g). $w = 125 \text{ m}^2 / b = 26 \text{ m}^2$ $s = 300 \text{ m}^2 / g = 37 \text{ m}^2$ De loods wordt gebruikt als opslag (Company Systems Nederland CSN interieurbouw) en als garage.</p>	 <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	 <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied.</p>
ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)	ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)	ruimtelijke inpassing	
 <p>De Achterdijk is een dijk die aan de zuidzijde sporadisch is bebouwd maar aan de noordzijde duidelijk meer. Aan de noordzijde is sprake van een min of meer evenwichtige verdeling van bebouwde en onbebouwde delen. De bebouwing staat hoog aan de dijk op tot circa 50 meter diepe percelen. Het lint bevat naast woningen ook diverse voormalig agrarische schuren waarvan enkele direct aan de stoep zijn gebouwd. Op de locatie is echter sprake van een niet voor de streek karakteristieke loods met een flauw hellend golfplaten zadeldak en een aangebouwde garage.</p> <p>Aan de zuidwestzijde staat een herenhuis in 1,5 – 2 bouwlagen onder kap; aan de noordoostzijde een eenvoudiger woonhuis in 1 bouwlaag onder kap.</p>	 <p>De bebouwing op de locatie verkeert in goede staat. Er is sprake van een verzorgde situatie. Een deel van de bebouwing in het lint bezit een streekeigen uitstraling of een anderszins hoge beeldkwaliteit. De loods voegt zich qua bouwvorm minder goed in het ruimtelijk aansprekend bebouwingslint van deze dijk.</p>	<p>Met het oog op het gemengde karakter van het lint is de sloop van de bouwtechnisch nog goede schuur minder gewenst. De schuur is geschikt om door een kleinschalig bedrijf in gebruik genomen te worden.</p> <p>De loods heeft ook een economische waarde waardoor sloop van de loods niet voor de hand ligt. De loods is geschikt voor de vestiging van een kleinschalig bedrijf.</p>  <p>Gegeven de ruimtelijke situatie zijn landschappelijke inrichtingsmaatregelen hier niet aan de orde.</p>	

7.3 Zevenbergschen Hoek Hoge Zeedijk 30

<p>luchtfoto</p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; • de Hoge Zeedijk betreft een historische geografische lijn met zeer hoge waarde. 	<p>uitsnede gbkn</p>  <p>Een akkerbouwbedrijf met een vrijstaande woning (w) met twee grote schuren (s1 en s2). $w = 115 \text{ m}^2$ $s1 = 610 \text{ m}^2 / s2 = 574 \text{ m}^2$</p>	<p>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	<p>uitsnede zoneringskaart</p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied. De Hoge Zeedijk vormt een historisch-geografische lijn van zeer hoge waarde.</p>
<p>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</p>  <p>De Hoge Zeedijk is een dijk die aan de zuidzijde sporadisch is bebouwd maar aan de noordzijde duidelijk meer. Aan de noordzijde is sprake van een min of meer evenwichtige verdeling van bebouwde en onbebouwde delen. De bebouwing staat overwegend op polderniveau binnen een zone vanaf circa 80 meter uit de as van de dijk. Dit geldt ook voor de locatie Hoge Zeedijk 30 waar een agrarisch hulpbedrijf is gevestigd. De locatie wordt aan de noord- en westzijde begrensd door een watergang. De ontsluiting vindt plaats middels een afrit, haaks vanaf de dijk. Deze afrit scheidt de gronden in twee delen (ook kadastraal). De locatie wordt met uitzondering van de dijkzijde aan alle zijden omgeven door een nog in groeifase verkerende singel.</p>	<p>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</p>  <p>Er is sprake van een bijzonder goed onderhouden woonhuisboerderij met vrij recente moderne loodsen en een goede erf- en tuinbeplanting. Ondanks het vrije zicht vanaf de dijk op de grote loodsen is er sprake van een goede beeldkwaliteit.</p>	<p>ruimtelijke inpassing</p> <p>In eerste instantie moet hier worden uitgegaan van agrarisch hergebruik. Pas daarna ligt wonen met een nevenfunctie in de rede. Sloop van de loodsen leidt tot een onevenredige kapitaalsvernietiging. Het perceel komt bij het loslaten van de huidige agrarische bestemming in aanmerking voor een statisch gebruik van de loodsen (bijvoorbeeld caravanstalling). Het wijzigen van de huidige bestemming dient echter uitsluitend plaats te vinden als duidelijk is dat zich hier geen nieuw agrarisch bedrijf wenst te vestigen. Een landschappelijke inpassing van het perceel aan de dijkzijde is vanwege de omvang van de bedrijfsgebouwen gewenst.</p>  <p>De grote loodsen kunnen landschappelijk worden ingepast met behulp van een geschoren haag aan het boventalud van de dijk (minimum hoogte circa 1,40 meter) en de aanleg van bijvoorbeeld een boomgaard of moestuin voor de zuidwestelijk gelegen loods. De voorkeur gaat hierbij uit naar de aanleg van (middel)hoogstam.</p>	

7.4 Zevenbergschen Hoek


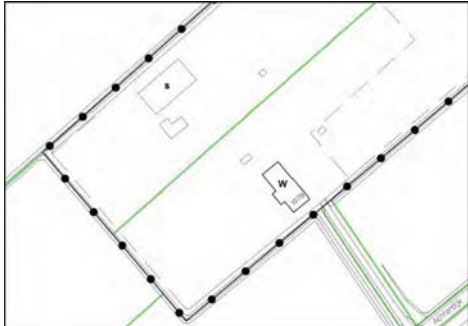




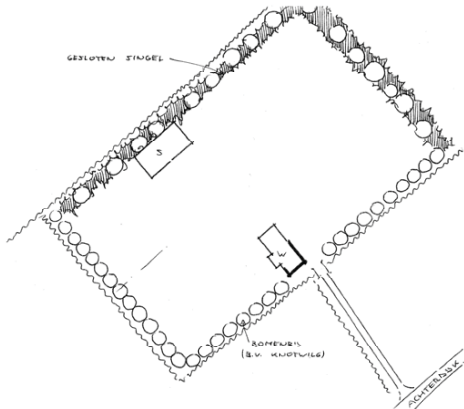
Bloemendaalse Zeedijk 47

<p>luchtfoto</p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; • de Bloemendaalse Zeedijk is een historisch geografisch lijn met hoge waarde 	<p>uitsnede gbkn</p>  <p>Een woning (w) met een grote schuur (s) met diverse aan- en uitbouwen (a).</p> <p>w = 110 m² s = 365 m² a = 547 m²</p>	<p>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	<p>uitsnede zoneringskaart</p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied.</p>
<p>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</p>  <p>De locatie maakt deel uit van een kort bebouwingslint langs de dijk. Het mooi gedetailleerde woonhuis is hoger aan de dijk geplaatst. De bijbehorende bedrijfsbebouwing bevindt zich op polderniveau en bestaat uit een grote schuur die naderhand aan de oost- en westzijde is uitgebreid met zijbeuken onder asbest. Tegen de achterzijde staat een andere schuur. Iets meer westelijk staat bovendien een kleine vrijstaande schuur. De woonbebouwing op de nabijgelegen andere percelen bevindt zich hoog aan de dijk. Doordat bij deze andere percelen bebouwing op polderniveau ontbreekt is -mede door het ontbreken van hogere beplanting- zicht mogelijk naar de verbouwde en uitgebreide bedrijfsbebouwing van nummer 47.</p>	<p>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</p>  <p>De oorspronkelijke karakteristiek van de grote schuur is sterk aangetast door diverse aan- en uitbouwen. De bouwkundige indruk staat lijkt in orde te zijn. Het perceel maakt een verzorgde indruk. Kavelgrensbeplanting ontbreekt waardoor er vanaf de hoger gelegen dijk zicht mogelijk is naar de schuur en de aanbouw aan de achterzijde. Ook ter hoogte van de locatie ontbreekt beplanting aan de zijde van de dijk. Hierdoor geeft de locatie een erg stenige indruk. De uitstraling van de locatie wordt echter ook beperkt door de beeldkwaliteit van de naastgelegen bebouwing op nr. 49.</p>	<p>ruimtelijke inpassing</p> <p>De locatie maakt deel uit van een kort bebouwingslint met verspreide woningen langs de dijk. Het behoud van de oorspronkelijke agrarische context is in dit geval minder essentieel. Uitgangspunt vormt hier het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingslint en een meer aansprekend beeld (op afstand) vanaf de dijk in de richting van de op polderniveau geplaatste bebouwing. Op deze locatie zijn daarom meerdere opties mogelijk:</p> <p>Optie 1: De bedrijfsgebouwen worden (evt. met uitzondering van de meest westelijke kleine schuur) gesloopt ten gunste van de bouw van een extra vrijstaande woning. Deze woning dient hoog aan de dijk te worden gebouwd, min of meer in de rooilijn van de naastgelegen woonpanden.</p> <p>Optie 2: De achterschuur en de twee later gerealiseerde zijbeuken van de grote schuur worden gesloopt. Op termijn ook de kleine schuur. De grote schuur kan worden benut voor bijvoorbeeld opslag of caravanstalling mits sprake is van een extensief gebruik. Deze optie is echter sterk afhankelijk van de praktische uitvoerbaarheid en de kosten en van het nieuwe gevoelbeeld dat ontstaat door het slopen van de aanbouwen. Ook dient daarbij sprake te zijn van een betere landschappelijke inpassing van de locatie aan de oost- en westzijde van de op polderniveau gelegen bebouwing.</p>	 <p>Door het opruimen van verharding en bebouwing ontstaan er goede mogelijkheden voor de aanleg van grote tuinen bij de bestaande en de nieuwe woning. Een gemeenschappelijke haag en identieke hagen aan de voorzijde zorgen voor een goede ruimtelijke samenhang van beide woonpercelen.</p>


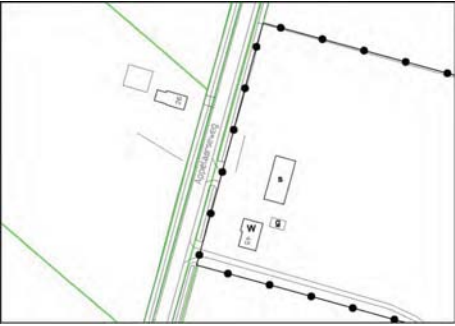
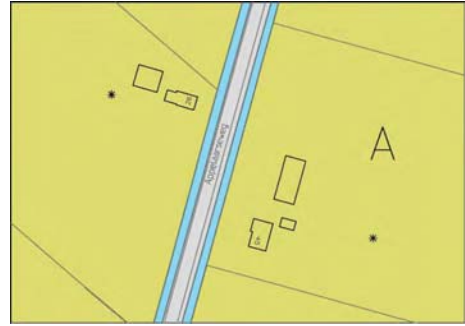



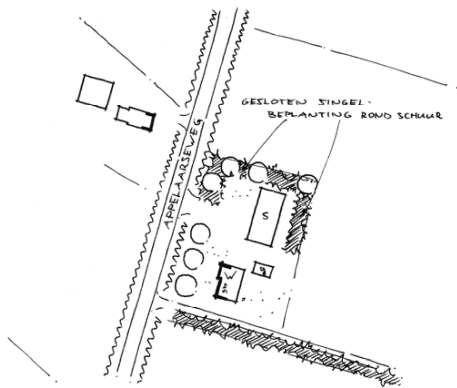
7.5 Zevenbergschen Hoek Driehoefijzersstraat 86

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; • de Driehoefijzersstraat is een historische geografische lijn met hoge waarde. 	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>Een vrijstaande woning (w) met grote streekeigen schuur (s) $w = 122 \text{ m}^2$ $s = 304 \text{ m}^2$</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied.</p>
<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>De locatie ligt in de directe nabijheid van de overgang van de provinciale weg N285 over de A16. De bebouwing bestaat uit een vrijstaan woonpand en een grote streekeigen schuur. Een eerder aanwezige kleinere schuur in de westhoek van het perceel is reeds gesloopt. De woning staat relatief ver van de straat af. Er is sprake van een open erfbeplanting die zicht biedt op de woning en schuur.</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>De open erfbeplanting geeft een verzorgde indruk maar vertoont een hiaat ter plaatse van de verwijderde kleine schuur. De schuur is aan enig onderhoud toe maar voor het overige is er sprake van een verzorgde situatie op het erf.</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p> <p>Uit landschappelijk oogpunt is het van belang de nog resterende grote schuur te handhaven omdat deze schuur voor een ruimtelijke binding zorgt tussen het woonhuis en de straat. Zonder deze schuur zwemt de woning verloren in de polder.</p> <p>Om de landschappelijke kwaliteit verder te versterken wordt geadviseerd om ter plaatse van de verwijderde kleine schuur de landschappelijke erfbeplanting aan te passen /aan te vullen op basis van de nieuw ontstane ruimtelijke context aan de noord- en westzijde van de inmiddels gesloopte schuur.</p>	 <p>Voorgesteld wordt in de noordwesthoek bomen aan te planten die bijdragen aan een ruimtelijke markering van het woonperceel. Een extra optie vormt de aanleg van een poel voor amfibieën, bijvoorbeeld in het open terreingedeelte aan de noordoostzijde van de woning.</p>

7.6 Zevenbergen Achterdijk 107 B

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag - de achterdijk is een historische geografische lijn met hoge waarde. 	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>Een woning (w) met diverse aanbouwen, een grote loods (s) en diverse vrijstaande bijgebouwen. w = 220 m² s = 293 m² / overig = 74 m²</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p> <p>Het eertijds aanwezige grote oppervlak bedrijfsgebouwen is door sloop reeds zeer sterk gereduceerd.</p>	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied.</p>
<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>De locatie ligt op afstand van de dijk, buiten de denkbeeldig doorgetrokken zone met lintbebouwing van de Achterdijk. De locatie is ruimtelijk opgedeeld in meerder door beplantingen en hekwerken van elkaar gescheiden terreindelen. Door de erfbeplanting lijkt de situatie als een klein eiland te liggen in het open poldergebied bij Zevenbergen. Op het terrein worden paarden gehouden. In ruimtelijke zin komt dit tot uitdrukking in de opdeling van het terrein en de aanwezigheid van diverse houten afschermingen. Het oorspronkelijk bebouwde oppervlak is reeds drastisch beperkt.</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>Mede door de sterk gefragmenteerde beplanting en de verspreid voorkomende opstanden is er sprake van een ruimtelijk weinig aansprekend beeld met deels geclusterde en deels over het terrein verspreide bebouwing. De grote (modernere) schuur ziet er het beste uit.</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p> <p>Geadviseerd wordt om de bebouwingscluster op het voorste deel van het erf te behouden (aan het woonhuis gerelateerde bebouwing) evenals de grote schuur. Voor de rest is sloop te adviseren alsmede een duidelijke en goede landschappelijke inpassing.</p> <p>Bij het wijzigen van de bestemming dienen de paardenactiviteiten te passen binnen de bestemming of anders te worden beëindigd. Er zijn twee ontwikkelingen mogelijk, namelijk wonen met het hobbymatig houden van paarden dan wel een bestemming die specifieke activiteiten in de paardenhouderij mogelijk maakt zoals een paardenpension.</p>	 <p>Een volledige dichte singelbeplanting is met het oog op de omvang van het perceel en de ligging in het open landschap minder gewenst. Een dichtere beplantingsstructuur aan de noordzijde sluit wel aan bij de reeds aanwezige bomenstructuur. De -niet ingetekende- over het terrein verspreide en nog in ontwikkeling zijnde erfbeplanting kan zorgen voor een acceptabele inpassing van de grote schuur.</p>

8.1 Fijnaart Appelaarseweg 45

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; - de Appelaarseweg vormt een historisch geografische lijn met zeer hoge waarde; - de locatie ligt op beperkte afstand van gebieden met een hoge en een redelijk hoge waarde voor de historische stedenbouw; - er is sprake van een belangrijke zichtrelatie tussen de Molendijk / Beneden Kadendijk en de Polder De Oude Appelaar. De locatie bevindt zich binnen de zichtrelatie. 	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>Een woning (w) met een vrijstaande garage (g) en een grote schuur (s). $w = 110 \text{ m}^2 / g = 27 \text{ m}^2$ $s = 195 \text{ m}^2$</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied. De Appelaarseweg vormt een historisch-geografische lijn van zeer hoge waarde. De locatie grenst met de productiegronden aan een kreek.</p>
<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>De locatie ligt op enige afstand van het vooral uit woningen bestaande bebouwingslint van de Appelaarseweg. Op deze locatie staan een niet specifiek voor de streek karakteristiek woonhuis in één bouwlaag onder zadeldak, een vrijstaande garage en een vrijstaande schuur van circa 20 x 10 meter. De bebouwing is niet karakteristiek voor het landelijk gebied. Het perceel is gedeeltelijk voorzien van een erfbeplanting die echter vanuit het noorden volledig zicht open laat op de schuur.</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>Er is sprake van een weinig aantrekkelijk beeld dat in hoge mate wordt bepaald door het vrije zicht op de detonerende schuur. De woning heeft een bescheiden uitstraling die weinig toevoegt aan het landschappelijk beeld van de omgeving.</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p> <p>De locatie ligt midden in het open gebied. De gemeente ziet deze locatie als een geschikte locatie voor het behoud of de hervestiging van een agrarisch bedrijf. Om deze reden wordt vooralsnog geen medewerking gegeven aan het veranderen van de bestemming.</p> <p>De grootste kwaliteitsverbetering kan worden verkregen door middel van een sluitende erfbeplanting en eventueel vervangende nieuwbouw voor de grote schuur. Alleen sloop van de schuur zonder landschappelijke inpassing van het bebouwde perceel draagt slechts in beperkte mate bij tot een gewenste kwaliteitsverbetering van de omgeving.</p>	 <p>Aan de zuidzijde staat een hoge dichte haag. Een dichte afschermdende singel is vooral ook rond de loods gewenst. Door slechts enkele boomvormers zonder (zwarte kronen) op te nemen in de singel kan zich een goed sluitende struikenlaag vormen.</p>

9.1 Standdaarbuiten Eerste Kruisweg 7

<p>luchtfoto</p>  <p>Cultuurhistorische waarden - de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag;</p>	<p>uitsnede gbkn</p>  <p>Een woning (w) met aanbouw (a), een grote historische schuur (s1) met twee aanbouwen (a) en een kleine schuur (s2). w = 100 m² / a = 56 m² s1 = 425 m² / a = 85 m² / s2 = 56 m²</p>	<p>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p> <p>Het perceel is al 10 jaar niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. De eigenaar wenst de bouwvallige schuur door een nieuwe schuur te vervangen.</p>	<p>uitsnede zoneringskaart</p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied.</p>
<p>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</p>  <p>De locatie ligt in een resthoek, direct ten noordoosten van de toe- en afrit Standdaarbuiten van de A17. De omgeving wordt sterk bepaald door de hoger gelegen infrastructuur van de A17, de Markweg en de op maaiveld gelegen tracés van de Langeweg Zuid en de Eerste Kruisweg. Het oorspronkelijke boerenerf is door de rijksweg afgesneden van de eertijds bijbehorende agrarische gronden. Een deel van deze gronden bestaat nu uit een zich natuurlijk ontwikkelend gebied met 3 plassen, oeverlanden, ruigte en opgaand groen. Het erf wordt grotendeels door een dichte uit struiken en bomen bestaande groensingel aan het oog onttrokken.</p>	<p>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</p>  <p>Er is sprake van een mooie setting van de gebouwen op het erf maar tevens van een vergaand verval van de grote karakteristieke schuur en een aantal kleine bijgebouwen. De kleine vrijstaande schuur (s2) is qua bouwstijl afgestemd op de woning. Herstel van de oorspronkelijke bebouwing, in bijzonder de grote schuur, ligt met het oog op de kosten niet echt in de rede. De locatie voegt mede door de ruimtelijk geïsoleerde ligging en de aanwezige grootschalige infrastructuur weinig toe aan de kwaliteiten van het landschap.</p>	<p>ruimtelijke inpassing</p> <p>Geadviseerd wordt om de woning met aanbouw alsmede de aan de noordwestzijde van de woning gelegen kleine schuur te behouden en alle overige bebouwing (inclusief de grote schuur) met bijbehorende verharding te slopen. Voor de vrij op het erf aanwezige bijgebouwen wordt uitgegaan van een oppervlakte van maximaal 200 m².</p> <p>Alleen indien op de huidige plaats van de grote schuur een nieuwe grote schuur wordt gebouwd in een vergelijkbare historische stijl (zonder aanbouwen) kan worden uitgegaan van een oppervlakte van maximaal 400 m² aan bijgebouwen.</p> <p>Inmiddels is de grote, oude schuur gesloopt.</p>	 <p>Er is sprake van een grotendeels gesloten erfbeplanting. Geadviseerd wordt de erfbeplanting met name ter hoogte van de woning een meer open structuur te geven die recht doet aan het aantrekkelijke bebouwingsbeeld.</p>

9.2 **Standdaarbuiten** **Vlietweg 4A**

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden - de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag;</p>	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>Een vrijstaande woning met aangebouwde garage (w) en een grote parallel langs de weg gebouwde schuur (s). w = 86 m² s = 1.105 m²</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied.</p>
<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>De locatie ligt bij de aansluiting van de A17 – A 59 (op circa 100 en 300 meter uit de rijksweg A59 respectievelijk A17) in de westelijke oksel van het verkeersplein Noordhoek. De twee rijkswegen hebben het tracé van de Vlietweg – Tweede Kruisweg opgedeeld in drie ongelijkwaardige stukken. Het gedeelte van de Vlietweg tussen de beide rijkswegen valt op door een aantal langgerekte loodsen die niet dwars op maar parallel aan de Vlietweg zijn gebouwd. De bebouwing bestaan uit een bedrijfswoning in 2 bouwlagen onder kap met een grote uitbouw in één bouwlaag onder kap bij de westhoek van de woning en uit een grote loods van circa 55 x 20 meter. Op het aangrenzende perceel Vlietweg 4 B zijn vrij recent –zonder landschappelijke inpassing– twee aaneengebouwde grote loodsen gebouwd met een oppervlak van circa 100 x 43 meter.</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>De landschappelijke kwaliteit van de omgeving wordt mede bepaald door grootschalige infrastructuur van onder meer de A17 en A59, windmolens en hoogspanningsmasten – en lijnen. Daarnaast is ook de recente bouw van de twee loodsen op het belendende perceel 4B van grote invloed op de uitstraling van de omgeving. Er is geen landschappelijke inpassing aanwezig. Met name de bedrijfsgebouwen van 4A en 4B vallen sterk op vanuit de omgeving.</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p> <p>Kwaliteitsverbetering op de locatie door sloop van de grote loods draagt tot op zekere hoogte bij aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. De omgeving wordt ruimtelijk echter sterk bepaald door de nabijgelegen infrastructuur en door de nabijheid van grote loodsen en schuren van derden. Er is geen sprake van een bewoningslint zoals die elders binnen de gemeente voorkomt. Voorgesteld wordt om de grote loods van Vlietweg 4 A te slopen om elders in het kader van de nota Groen en Rood één woning ter compensatie terug te bouwen.</p>	 <p>Vanwege de hoog opgetrokken woning is hier een goed sluitende erfbeplanting van belang, die met name voor het zicht vanuit het open landschap kan bijdragen aan een minder stenig beeld van de Vlietweg. Geadviseerd wordt om uit te gaan van een uit een hoge haag bestaande afzomende beplanting en eventueel enkele mooie solitaire bomen.</p>


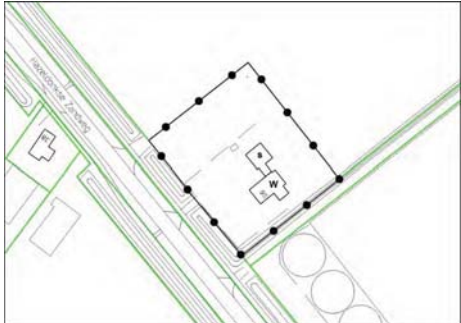
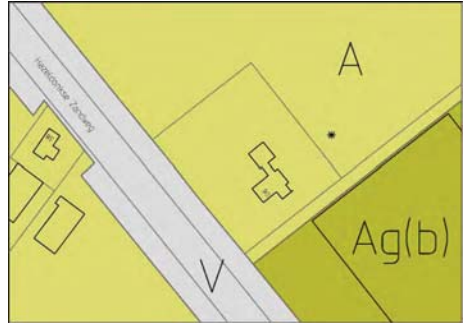

9.3 Fijnaart Boerendijk 11

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; - de Boerendijk betreft een historisch geografische lijn met hoge waarde; - de locatie ligt binnen een zone met lintbebouwing die is aangemerkt als een zone met redelijk hoge waarde voor de historische stedenbouw. 	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>Een bedrijfswoning (w) met 3 aaneengebouwde loodsen (s). De woning beschikt aan de oostzijde over een niet in de GBKN ingetekende uitbouw.</p> <p>w = 156 m² s = 2.110 m²</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>Agararische doeleinden bouwperceel</p>	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied. De Boerendijk vormt een historisch-stedenbouwkundige structuur van redelijk hoge of hoge waarde.</p>
<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>De locatie ligt ca. 400 meter ten zuiden van de A59 en grenst aan een bij Fijnaart gelegen toekomstig uitbreidingsgebied t.b.v. een veredelingsbedrijf. Op deze vanaf de Boerendijk zeer in het zicht gelegen locatie staan een langgerekte 20^e eeuwse boerderij met uitbouw en een drietal grote aaneengebouwde loodsen. De boerderij bestaat uit een voorhuis met het woongedeelte en een achterhuis met de oorspronkelijke "deel" en toebehoren. Deze "deel" wordt aan twee van de vier zijden volledig omgeven door een van de aangebouwde loodsen. De loodsen bestaan uit panelen witte tot licht crème-keurige wanden onder flauw hellende roestkleurige golfplaten zadeldaken.</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>De drie loodsen zijn mede door de afwezigheid van erfbeplanting zeer dominant aanwezig in het ruimtelijk beeld van de Boerendijk. Alleen aan de noordoostzijde wordt de bebouwingmassa aan het zicht onttrokken door de bestaande erfbeplanting rond het naastgelegen perceel Boerendijk 15. Sloop van de drie loodsen betekent een grote kwaliteitsverbetering maar noodzaakt tot hoge kosten en tot het herstel van de oorspronkelijke gevelwand van de oude deel.</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p> <p>De drie grote aaneengebouwde loodsen dienen (incl. bijbehorende verharding) te worden gesloopt. De sloop kan worden gecompenseerd door de bouw van een woning die qua architectuur en uitstraling goed aansluit bij de oorspronkelijke boerderij bestaande uit een onder één kap opgenomen woonhuis met stal. Daarbij kan worden uitgegaan van een woning of woongedeelte met een aangebouwde schuur tot maximaal 200 m² (i.p.v. 80 m²) op minimaal 25 m uit as van de Boerendijk. Aan de westzijde (van de nieuwe woning) is een goede erfbeplanting gewenst, bestaande uit een singel met bomen en struiken (bosplantsoen).</p> <p>Een alternatief is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verwijderen van de direct aan de woning met deel gebouwde loods (circa 710 m²); - nieuwe functie voor de twee overige loodsen (circa 1.000 m²; caravanstalling, statische opslag, etc.); - aanleg van een goede erfbeplanting bestaande uit een singel met bomen en struiken (bosplantsoen) aan de noord- en westzijde, knotwilgen langs de oostzijde en enkele grote solitaire bomen bij de inrit. 	 <p>Eén bestaande woning (w) met aangebouwde schuur of deel aan de oostzijde en een nieuwe woning met deel of aangebouwde schuur (tot max. 200 m²) aan de westzijde. gewenste breedte van de singel bedraagt 7 meter.</p>

10.1 Zevenbergschen Hoek Hoge Zeedijk 15


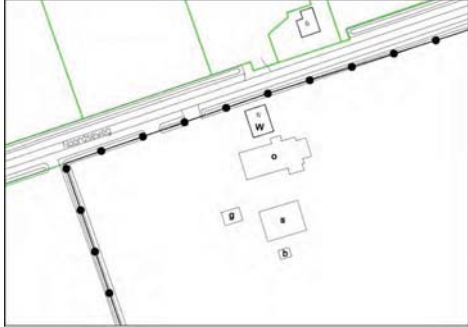

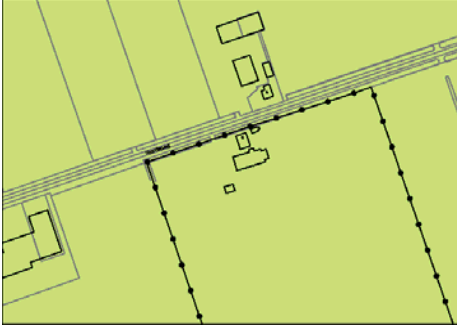
luchtfoto	uitsnede gbkn	uitsnede vigerend bestemmingsplankaart	uitsnede zoneringskaart
 <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag - de Hoge Zeedijk is een historisch geografische lijn met zeer hoge waarde; 	 <p>Een nieuwe woning (w) met vrijstaande garage-/berging (g) en meer achter op het erf: een (deels halfopen) wagenschuur (s3) en twee varkensstallen (s), waarvan één in steen (s1) en één in hout (s2). $w = 127 \text{ m}^2 / g = 26 \text{ m}^2$ $s1 = 350 \text{ m}^2 / s2 = 340 \text{ m}^2 / s3 = 126 \text{ m}^2$</p>	 <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p> <p>Op het perceel is al ongeveer 12 jaar geen sprake meer van een agrarische bedrijfsvoering. De oude varkensstallen worden gebruikt als caravanstalling en opslag.</p>	 <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied.</p>
<p>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</p>	<p>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</p>	<p>ruimtelijke inpassing</p>	
 <p>Op de locatie staat zowel nieuwe bebouwing als oudere, in een matige tot slechte staat verkerende bedrijfsbebouwing. De woning staat op enige afstand van de dijk op polderniveau. Door de langgerekte vorm van het perceel dringt de achterste bedrijfsbebouwing relatief ver door in het landschap. Op het perceel komt veel verharding voor. De oude bedrijfsbebouwing is met name zichtbaar vanuit oostelijke richting (zowel vanaf de Hoge Zeedijk als van de hierop aansluitende Schenkeldijk. Aan de westzijde is het perceel voorzien van een erf singel. Aan de zuidzijde van de twee varkensschuren ligt een kleine dierenweide met hokken.</p>	 <p>Er is sprake van twee werelden. De uitstraling van het achterste deel van het perceel (het gedeelte met de oudere bebouwing en de uit betonplaten bestaande erfverharding) vormt een sterk contrast met de verzorgde uitstraling van het voorste deel (het gedeelte met de woning en de tuin). Sanering van de schuren en de betonplaten vormt een zware kostenpost.</p>	<p>Het woonhuis met de garage zijn hooguit enkele decennia oud. De overige bebouwing verkeert in een slechte staat. Geadviseerd wordt om de oudere bebouwing en bij voorkeur ook de betonplaten te verwijderen en ter plaatse van de wagenschuur de nieuwbouw van een behoorlijke schuur (circa 50% van de huidige oppervlakte aan oude opstanden tot max. 400 m²) toe te staan (opslag / caravanstalling). Ook de prefab betonnen verhardingspanelen kunnen worden verwijderd.</p> <p>De bouw van een extra woning is ruimtelijk gezien ongewenst vanwege de langgerekte vorm van het perceel waardoor een extra woning te ver in de polder komt te staan en geen binding meer heeft met de dijk.</p>	 <p>De nu reeds aanwezige erfbeplanting zal in de nieuwe situatie voldoende inpassingsmogelijkheden bieden voor een nieuwe (meer in de nabijheid van de woning te bouwen) schuur. Ter plaatse van de te slopen grote schuren kan de vrijkomende ruimte benut worden voor de aanleg van een boomgaard of moestuin.</p>

10.2 Zevenbergen Hazeldonkse Zandweg 95

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; - de Hazeldonkse Zandweg betreft een historisch geografische lijn met hoge waarde. 	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>Een woning met daarmee verbonden schuur $w = 142 \text{ m}^2$ $s = 88 \text{ m}^2$</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel Op het perceel hebben nooit agrarische activiteiten plaatsgevonden. Het betreft een woning (met schuur) die in het bestemmingsplan ten onrechte niet als zodanig is bestemd.</p>	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het AG-gebied (olijfgroen), net buiten de invloedssfeer van geluidhinder ingevolge de bedrijven aan de Zuidijk (streep-puntlijn).</p>
---	--	---	---

<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>De Hazeldonkse Zandweg is een kaarsrechte lijn (een napoleontische weg). De bebouwing wordt sterk aan het zicht vanaf de weg onttrokken door de sluitende erfbeplanting. Deze erfbeplanting is ter hoogte van de woning iets formeler dan aan de overige zijden.</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing die in samenhang is met de situering van de bebouwing op het erf.</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p> <p>De locatie ligt in het AG-gebied en direct naast een bestaand glastuinbouwbedrijf. Een woonbestemming is een probleem in verband met de directe nabijheid van bestaande en toekomstige glastuinbouw.</p> <p>De eigenaar heeft echter al afspraken met de direct aanliggende glastuinders over de verkoop van zijn gronden ten bate van de glastuinders. Door de aanliggende glastuinders zijn geen concrete plannen naar voren gebracht die een woonbestemming voor de locatie Hazeldonkse Zandweg 95 uitsluiten. De genoemde verkoopplannen van de eigenaar staan bovendien ten dienste van de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied. Om die reden kan met een woonfunctie worden ingestemd.</p> <p>De huidige landschappelijke inpassing van de locatie is goed.</p>	 <p>Verdere landschappelijke inpassing van de locatie is niet nodig.</p>
--	--	---	--

10.3 Langeweg Noordseweg 9

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> de Indicatieve Archeologische waarden zijn middelhoog tot hoog 	<p>uitsnede gbkn</p>  <p>Een vrijstaande woning (w), een middelgrote schuur (s), garage (g) en berging (b). De oorspronkelijk achter de woning aanwezige grote schuur (o) met aanbouwen is gesloopt.</p>	<p>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	<p>uitsnede zoneringskaart</p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied.</p>
---	--	--	--

<p>ruimtelijk-functionele karakteristiek (beschrijvend)</p>  <p>De locatie ligt iets ten westen van de aansluiting van de A59 op de A16 aan een doodlopende landbouwweg. Een groot deel van het bebouwde oppervlak van de locatie is verdwenen met de sloop van de grote schuur met aanbouwen. De woning staat op relatief korte afstand van de weg. De overige bebouwing op ruime afstand achter de woning. De erfbeplanting –in het bijzonder de singel– is sterk gefragmenteerd maar bestaat deels uit fraaie bomen.</p>	<p>ruimtelijk-functionele karakteristiek (waarderend)</p>  <p>Door de sloop van de grote schuur staat de woning bijna contextloos in de open polder. De eenvoudige bouwstijl van de woning zorgt voor onvoldoende compensatie. De overige nog resterende erfbebouwing (een hoge open houten schuur onder oude golfplaten en een garage met kap) staat door de afwezigheid van de grote schuur op relatief grote afstand van de woning, ver op het achtererf waardoor de oorspronkelijke binding met de woning (d.m.v. de gesloopte schuur) verloren is gegaan.</p>	<p>ruimtelijke inpassing</p> <p>Meer dan de helft van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt. Om het voor de polders karakteristieke beeld van erven die als groene eilanden in de polder liggen terug te krijgen is een aangepaste landschappelijke inpassing met afschermerende beplanting aan de oost- en westzijde van het woonperceel van belang. Het is van belang om hetzij de golfplaten kap van de open schuur te vervangen door een fraaiere afdekking en de garage te slopen, dan wel beide opstanden te slopen ten gunste van de bouw van een nieuwe schuur (circa 250 m²) op kortere afstand van de woning.</p>	 <p>Met name aan de oost- en westzijde is een aanvulling van de bomenrijen en herstel van de uit struiken bestaande onderlaag gewenst. Vanwege de sterke schaduwwerking van de grote bomen is het van belang om de struikenlaag extra te versterken met schaduwverdragend bosplantsoen waaronder ook enkele bladhoudende soorten. Aan de zuidzijde is een open beeld acceptabel.</p>
---	---	--	--

10.4 Langeweg de Langeweg 19

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; • de Langeweg ligt op een kade en is aangemerkt als een historisch geografische lijn met hoge waarde. <p>De aan de oostzijde gelegen Hamseweg heeft een bestrating bestaande uit kasseien en is aangemerkt als een historische groenstructuur.</p>	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>Een woning (w) met aanbouw, een grote voor de streek karakteristieke schuur (s1) en een bijpassende wagenschuur (s2)</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p> <p>De grote schuur wordt gebruikt als caravanstalling</p>	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied. De Hamseweg vormt een historisch-geografische lijn van zeer hoge waarde en vormt tevens een historische groenstructuur.</p>
<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>De locatie ligt in de directe nabijheid van de kern Langeweg. De bebouwing gaat verscholen achter de beplanting, vooral aan de oostzijde van de locatie. Vanaf de Langeweg is een beperkt doorzicht mogelijk naar het perceel. Vanaf de Hamseweg is zicht mogelijk naar de grote schuur op het achtererf.</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>Er is sprake van een goed onderhouden herenboerderij in twee bouwlagen onder kap met eveneens goed onderhouden overige gebouwen. De grote voor de streek karakteristieke schuur en wagenschuur vormen samen met de woning een belangrijk ruimtelijk ensemble. Dit ensemble is vanaf de Langeweg gezien echter zeer beperkt te beleven vanwege de omvangrijke en afschermende erfbeplanting. Het zicht vanaf de Hamseweg wordt verstoord door de minder aansprekende bebouwing op de voorgrond.</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p> <p>Behoud van de bestaande bebouwing op de locatie is van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebouwenensemble. Geadviseerd wordt het nog grote oppervlak aan verhardingen terug te dringen. Dit is echter mede afhankelijk van de mogelijkerwijs te behouden / te geven statische functie (caravanstalling) aan de schuur (keren op het erf is te prefereren boven het achteruitrijden en de hoger gelegen provinciale weg op te steken).</p> <p>Het beeld vanaf de Hamseweg is gebaat met het aanbrengen van beplanting langs de oprit die het zicht op de weinig aansprekende bebouwing van de Hamseweg 9 (met name het niet voor bewoning bestemde deel) afschermt.</p>	 <p>Alleen in de noordoosthoek is enige versterking van de beplanting gewenst door hetzij een continuering van de bestaande bomenrij hetzij een meer afschermende hogere struikenlaag met een paar bomen.</p>

10.5 Langeweg Pootweg 4

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag 	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>Een woning (w) met aan-/uitbouw, een grote hedendaagse schuur (s1) en een kleine schuur (s2)</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het AG-gebied (olijfgroen) in nabijheid van ALO-gebied en binnen de invloedssfeer van geluidhinder ingevolge de bedrijven aan de Zuiddijk (streep-puntlijn). Aan de noordzijde grenst de locatie aan de kreek "het Zwanegat" (blauwe lijn).</p>
<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>De locatie ligt in het open polderlandschap, echter nog juist binnen een voor glastuinbouw te ontwikkelen gebied. De bebouwing is alleen vanaf de weg goed zichtbaar en wordt aan de overige zijden geheel of grotendeels door beplanting aan het oog onttrokken. De bebouwing bestaat uit een zorgvuldig onderhouden en verfijnd gedetailleerd woonhuis met aan de achterzijde een haaks aangebouwde schuur. Beiden in één bouwlaag onder kap. Achter het woonhuis (aan de westzijde) staat een grote vrijstaande schuur onder golfplaten. Ten zuidwesten daarvan een kleine eveneens vrijstaande schuur bestaande uit een geprofileerde panelenwand en golfplaten.</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>Er is sprake van een goed onderhouden situatie met kwalitatief goede gebouwen. De bebouwing staat op voldoende afstand van de kreek. De grote schuur staat evenwijdig aan de straat en dringt zich daardoor sterk op in het bebouwingsbeeld. De kleine schuur in de zuidwesthoek van het bouwperceel doorbreekt de erfgransbeplanting en tast het ruimtelijk beeld vanuit het zuiden aan.</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p> <p>Er is niet of nauwelijks kwaliteitswinst te halen, ook niet door sloop (vanwege de kosten en het woonhuis komt contextloos in de polder te liggen). Geadviseerd wordt de bestaande bebouwing te handhaven. Voor het zuidelijk gelegen open poldergebied is de ontwikkeling van glastuinbouw beoogd. Sloop van de kleine schuur is daarmee uit ruimtelijk oogpunt niet nodig. Daarnaast betekent de sloop van de grote schuur een onevenredige kapitaalsvernietiging. De ligging van de locatie binnen de geluidshinder van de bedrijven aan de Zuiddijk en de ontwikkeling van glastuinbouw bieden perspectieven voor het behoud van de bebouwing. Zowel de grote als de kleine schuur kunnen (evt. na vervreemding) een functie vervullen bij de ontwikkeling van de glastuinbouw (opslag materieel/materiaal).</p> <p>De bebouwing en het groen vormen hier een landschappelijke eenheid die versterkt wordt door de ligging langs het kreekrestant van het Zwanengat. De locatie kan worden ontwikkeld als een klein landgoed.</p>	 <p>De locatie beschikt reeds over een goede landschappelijke inpassing.</p>

10.6 Langeweg Hoge Zeedijk 60

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; • de Hoge Zeedijk is een historische geografische lijn met hoge waarde; • op de cultuurhistorische waardenkaart 2010 van de provincie staat de inmiddels afgebroken grote schuur aangeduid als overige bouwkunst. 	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>Eenvoudig, deels nog van originele stijlen voorzien woonhuis met een latere aan-/uitbouw. De historische schuur is inmiddels afgebroken. Aan de zuidwestzijde van de woning staat een zeecontainer.</p> <p>w = 154 m²</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied. Aan de overzijde van de Hoge Zeedijk ligt gebied ten behoeve van de doorgroei van glastuinbouw (AG-gebied).</p>
<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>De locatie ligt direct achter het benedendijks gelegen bebouwingslint van de Hoge Zeedijk in de rand van het agrarisch productiegebied. Alle panden in het lint staan onderling op relatief grote afstand en zijn bovendien niet aan de dijk maar op polderniveau gesitueerd. Hierdoor wordt het oorspronkelijke agrarische karakter van het lint versterkt (bebouwing op polderniveau). In het lint staan meerdere historisch karakteristieke panden.</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>Door de sloop van de -als historisch waardevol aangegeven schuur- is de oorspronkelijke landbinding sterk afgezwakt en staat de woning mede door de positie achter het eigenlijke bebouwingslint in zekere zin contextloos in de omgeving. De plaatsing van de zeecontainer leidt tot een verdere verarming van het ruimtelijk beeld.</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p> <p>Het ruimtelijk beeld kan worden versterkt door:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het verwijderen van de container, eventueel met compensatie door middel van het realiseren van een kleine schuur (of terugbouw van een met de oorspronkelijke schuur vergelijkbare) grote schuur. 2. het aanbrengen van een erfbeplanting.  <p>Van het oorspronkelijke perceel kan een deel worden afgescheiden door middel van een halfhoge haag (met een hoogte die zicht over het landschap mogelijk maakt). Verreweg het grootste deel van het perceel behoort het open karakter te behouden (doorzicht landschap). Enkele solitaire bomen zorgen voor de aankleding van de bebouwing in het landschap en voorkomen een anders wel erg eenvoudig ruimtelijk beeld.</p>	



10.7 Zevenbergen Hazeldonkse Zandweg 109

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Indicatieve Archeologische waarden zijn middel hoog / zeer hoog; • de Hazeldonkse Zandweg is een historische geografische lijn met hoge waarde; • de bebouwing staat aangeduid op de cultuurhistorische waardenkaart 2010 van de provincie als overige bouwkunst. 	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>Een historisch en van diverse stijkenmerken voorzien woonhuis met een eveneens historische grote schuur en enkele kleinere schuren en/of berggruimten. Op het noordwestelijk deel van het erf staat een uit paneel elementen opgebouwde loods.</p> <p>w = 237 m² s1 = 493 m² s2 = 53 m² s3 = 69 m² s4 = 35 m² s5 = 360 m²</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het AG-gebied (agrarisch gebied doorgroei glastuinbouw). Ten zuiden en oosten van de kruising met de Zuiddijk ligt ARWN-gebied (verweving landbouw, recreatie en landschapswaarden), aan de westzijde van de kruising ligt ALO-gebied.</p> <p>De locatie ligt binnen de zone industrielaawai (50 dB(A)-contour van het bedrijventerrein bij de Zuiddijk.</p>
<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>De aansluiting van de Hazeldonk, Hazeldonkse Zandweg en de Zuiddijk vormt ondanks de directe nabijheid van het kassengebied in het noorden en het bedrijventerrein in het oosten en zuiden, een belangrijk ruimtelijk gegeven. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt zeer sterk bepaald door de aan drie zijden van de kruising gelegen agrarische bouwpercelen met historische bebouwing en erfbeplantingen. Het perceel wordt vanaf twee zijden ontsloten (Zuiddijk en Hazeldonkse Zandweg).</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>Mede door de ligging van de bebouwing op een vluchtheuvel is er sprake van een bijzonder markant ruimtelijk gegeven. De naderhand toegevoegde groene panelenloods en in zekere zin ook de diverse kleine bijgebouwen doen sterk afbreuk aan het oorspronkelijke en historische karakter van de omgeving.</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p>  <p>Hier wordt uitgegaan van behoud van de historische woning (inclusief de met rode pannen bedekte schuur aan de achterzijde van de woning) en de grote (te restaureren) schuur en van sloop (ruim 500 m²) van de overige bebouwing (groene loods en kleinere schuren en hokken). Sloop is ook gewenst voor de versterking van de historische context van de omgeving. Compensatie door middel van de bouw van een woning dient bij voorkeur elders plaats te vinden vanwege het wegverkeerslawaaai en de nabijheid van het kassengebied.</p>	 <p>Uitgaande van de opsplitsing van het perceel behoeft de huidige erfbeplanting enige aanvulling door middel van een singel aan de noordwestzijde van de oude schuur en een haag aan de zuidoostzijde van de schuur. De gronden direct ten zuidoosten van de oude schuur kunnen –bij voorkeur– worden benut als boomgaard en/of moestuin of anders eventueel als een kleine weide voor kleinvee of paarden.</p>


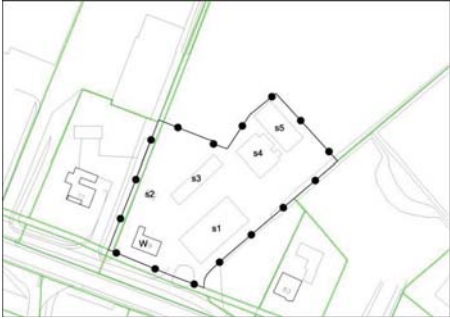


2.2 Plaats Tonnekreek 12

luchtfoto	uitsnede gbkn	uitsnede vigerend bestemmingsplankaart	uitsnede zoneringskaart
 <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; • locatie ligt in Polder de Ruigenhil (cultuurhistorisch vlak) en de Zuiderwaterlinie bij Willemstad-Klundert (cultuurhistorisch landschap); • de dijknederzetting Tonnekreek is van hoge waarde voor de historische stedenbouw; • locatie ligt binnen het schootsveld van het voormalige westelijk gelegen fort Dijkzigt; • de Tonnekreek is een historische geografische lijn met hoge waarde. 	 <p>Een woonhuis met aangebouwde hoge schuur en een aan de zuidzijde daarvan gebouwde vrijstaande schuur onder lessenaarsdak. Schuren en bijgebouwen op het achterste deel van het erf zijn gesloopt. Aanwezig zijn nu nog:</p> <p>w = 205 m² (waarvan 90 m² woonhuis) s1 = 130 m²</p>	 <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	 <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied, een stiltegebied en een kernrandzone. In de directe nabijheid bevinden zich een weidevogelgebied en een vogelrichtlijn- / habitatgebied en (op circa 60 meter westelijk) een grote kreek. De Tonnekreek vormt een stedenbouwkundige structuur van redelijk tot hoge waarde.</p>
ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)	ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)	ruimtelijke inpassing	
 <p>De locatie behoort tot het benedendijks bebouwingslint van Tonnekreek. Dit lint bestaat uit een serie van qua bouwstijl en omvang vergelijkbare woningen met elk meerdere schuren. Vanaf de relatief hoge dijk is tussen de bebouwing doorzicht naar het achterliggende cultuurlandschap mogelijk. Veel van de panden in het lint zijn of worden opgeknapt, zo ook op de locatie.</p>	 <p>Van de oorspronkelijke niet-woonbebouwing is inmiddels ongeveer de helft gesloopt, waardoor het doorzicht naar het achterliggende landschap is verbeterd en er een groener beeld van het erf en een doorzicht naar het landschap is ontstaan. Het woonhuis is recent opgeknapt.</p>	<p>Verdere sloop is niet meer nodig. Door de reeds uitgevoerde sloop is de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeterd. Voor deze locatie is sloop van de kwalitatief goede vrijstaande schuur aan de zuidzijde slechts van weinig betekenis voor de landschappelijke kwaliteit of het bebouwingspatroon. Wonen is hier een passende functie. Uit ruimtelijk oogpunt zijn verdere maatregelen, bijvoorbeeld met betrekking tot erfbeplanting, niet nodig.</p>  <p>Hier is een landschappelijke inpassing niet perse gewenst, wel het behoud van doorzicht vanaf de hoog gelegen dijk naar het achterliggende landschap. De gronden ter plaatse van de inmiddels gesloopte bebouwing kunnen gewoon als tuin / moestuin of boomgaard worden benut.</p>	

5.5 Fijnaart Oude Molensedijk 7A

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; • locatie ligt in de Zuiderwaterlinie bij Willemstad-Klundert (cultuurhistorisch landschap); • de Oudemolensedijk is een historische geografische lijn met hoge waarde; • locatie grenst aan de voor de historische stedenbouw als redelijk hoog gewaardeerde zone van de Oude Heijningsedijk. 	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>De locatie betreft het zuidelijk gelegen bedrijfsperceel. Op dit perceel staan een eenvoudig houten woonhuis met aanbouw, een kleine schuur aan de noordzijde en een grote schuur aan de westzijde. Het perceel aan de noordzijde bevat twee grote loodsen en een kantoorruimte, maar maakt geen deel uit van de locatie.</p> <p>w = 217 m² (waarvan 110 m² woonhuis) s1 = 436 m² s2 = 26 m²</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>BP Buitengebied Moerdijk (vastgesteld 13-12-2004):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfsdoeleinden (cat. 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten). 	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied.</p>
<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>De A59 ligt ongeveer 300 meter ten noorden van de locatie. Door de aanleg van de A59 zijn de aan het zuidelijk deel van de Oude Molensedijk gelegen percelen in een resthoek komen te liggen en is de ruimtelijke relatie met de kern Oudemolen verloren gegaan. De omgeving kenmerkt zich door de uiteenlopende functies: fruitteelt, glastuinbouw, niet agrarische bedrijven en een supermarkt ter hoogte van de aansluiting van de Oude Molensedijk op de A59.</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>De ruimtelijke kwaliteit van de locatie wordt negatief beïnvloed door de hoge loodsen en het bijbehorende kantoor op het aan de noordzijde grenzende perceel. De erfbeplanting van het zuidelijk perceel waar ook de woning staat, bestaat deels uit loofhout (aan de landschappelijke zijde) en uit coniferen (aan de zijde van het noordelijk gelegen bedrijfsperceel).</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p> <p>Handhaving van de bedrijfsfunctie is reëel, maar vraagt wel om een betere landschappelijke inpassing aan de zuidzijde. Bij een woonbestemming voor het zuidelijk perceel dient de grote aan de westzijde gebouwde loods te worden gesloopt.</p>	 <p>De bestaande erfbeplanting op het perceel 7A volstaat. De tengevolge van de sloop van s1 vrijkomende gronden en het daarachter gelegen deel kunnen als tuin of moestuin worden benut.</p>

8.2 Fijnaart Kadetijk 79

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; • locatie ligt in de Zuiderwaterlinie bij Willemstad-Klundert (cultuurhistorisch landschap); • het bebouwingslint van de Kadetijk is van redelijk hoge waarde voor de historische stedenbouw; • de Kadetijk is een historische geografische lijn met hoge waarde; • de boerderij betreft een rijksmonument. 	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>Een als rijksmonument aangewezen woonhuis met karakteristieke streekeigen schuur en een aantal naderhand gebouwde schuren ten noorden en oosten van de woning en de streekeigen schuur.</p> <p>w = 98 m² s1 = 456 m² s2 = 13 m² s3 = 168 m² s4 = 246 m² s5 = 242 m²</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied. De Kadetijk vormt een historisch stedenbouwkundige structuur van redelijk hoge / hoge waarde.</p>
---	--	---	---

<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>De locatie ligt in de overgangszone van de lintbebouwing van de Kadetijk naar de kern van Fijnaart. De omgeving kenmerkt zich door een grote diversiteit aan functies waaronder wonen, detailhandel, agrarische en niet-agrarische bedrijven. Op de locatie staat voor de streek karakteristieke oudere bebouwing, namelijk het wit gepleisterde woonhuis (rijksmonument) en een grote schuur. De schuur is in gebruik voor health & beauty (incl. verkoop van producten).</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>Het woonhuis en de oude schuur vormen samen met de erfbeplanting een bijzonder ensemble. Deze gebouwen zorgen samen met de opvallende erfbeplanting in het groeiseizoen voor een redelijke afscherming van de achter deze oudere bebouwing opgerichte schuren en loodsen.</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p> <p>Met het oog op de ruimtelijke context ligt behoud van het woonhuis en de oudere schuur het meest in de rede. De later op het achtererf toegevoegd schuren en loodsen doen afbreuk aan de bijzondere situatie. Het ruimtelijk beeld is het meest gediend met de sloop van de schuren S3, S4 en S5. Deze drie schuren beslaan een oppervlakte van 656 m². Het bouwen van een extra woning op de locatie is ongewenst. Niet alleen is de hoeveelheid te slopen bebouwing te gering maar ontbreekt ook een goede ontsluitingsmogelijkheid. Bovendien is het bouwen van een woning achter de bestaande te handhaven bebouwing ongewenst.</p>	 <p>Het achterste deel van het woonperceel kan eventueel worden afgestoten naar agrarische gronden. Het gedeelte ten noordwesten van de oude schuur kan worden benut als moestuin of dierenweide voor kleinvee en door middel van een haag worden afgescheiden van de direct bij de woning gelegen tuin. Aan de noordwestzijde van de moestuin wordt afschermende beplanting voorgesteld. Deze kan eventueel worden doorgetrokken in de richting van Kadetijk 83.</p>
--	--	---	---

9.4 Standdaarbuiten Kreekdijk 15

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; • locatie ligt in de Zuiderwaterlinie bij Willemstad-Klundert (cultuurhistorisch landschap); • het bebouwingslint van de Kreekdijk is van redelijk hoge waarde voor de historische stedenbouw; • de Kreekdijk is een historische geografische lijn met hoge waarde; • de dijkbeplanting wordt aangemerkt als historisch groen; • er is sprake van een belangrijke zichtrelatie met de polder Nieuwland en de Nieuwendijk. 	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>Een hoog aan de dijk gebouwd woonhuis met op polderniveau gebouwde schuren aan weerszijden van een toerit. De schuren staan zowel achter het eigen huis (oostzijde) als achter het buurhuis (westzijde).</p> <p>w = 120 m² s1 = 634 m² s2 = 750 m² s3 = 40 m²</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel, intensieve kwekerij</p>	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied. De Kreekdijk behoort tot stedenbouwkundige structuren van redelijk hoge tot hoge waarde. De dijkbeplanting vormt een historische groenstructuur.</p>
<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>De Kreekdijk en in het verlengde daarvan de Oudendijk vormen een langgerekt bebouwingslint. De gemengde bebouwing (woningen en bedrijven) staat vooral aan de westzijde (aan de zijde van de oude kreek) en –zeker de woonbebouwing– tevens hoog aan de dijk. Aan de oostzijde van de dijk is veel minder bebouwing. Deze vooral agrarisch georiënteerde bebouwing staat op polderniveau.</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>Door de geringe diepte van de percelen en de functiemenging in het dijklint staan er veel relatief omvangrijke schuren open in het polderlandschap. De niet-woonbebouwing op de locatie en de betonplatenverharding doen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het historische lint en het landschappelijke karakter. 100 meter ten westen van de locatie is een forse sprong over de dijksloot gemaakt die de landschappelijke kwaliteit extra onder druk zet.</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p>  <p>Voor deze locatie is de sloop van de twee grote en de kleine schuur het meest gewenst (circa 1.425 m²). Omdat het oprichten van een woning in de 2^e linie niet wenselijk is en de ruimte aan de dijk ontbreekt zal elders compensatie in de vorm van woningbouw (een grote woning) gezocht moeten worden. Voor een eventuele bedrijfsfunctie op de locatie vormt de sloop van de ten oosten van de toerit gelegen schuren en aanleg van een erfbeplanting een uitgangspunt.</p>	 <p>Alleen het westelijk gelegen deel van de schuren wordt gehandhaafd ten behoeve van een vervolgfunctie. De bebouwing dient dan door een singelbeplanting goed ingepast te worden. Ook aan de zijde van de dijk is een groen inrichting gewenst (haag, solitaire boom en bloeiende planten). Het oostelijk van de toerit gelegen deel van de schuren wordt gesloopt en vervangen door een tuinrichting.</p>

9.5 Standdaarbuiten Oudendijk 6

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; • locatie ligt in de Zuiderwaterlinie bij Willemstad-Klundert (cultuurhistorisch landschap); • het bebouwingslint van de Oudendijk is van redelijk hoge waarde voor de historische stedenbouw; • de Oudendijk is een historische geografische lijn met hoge waarde; • de dijkbeplanting wordt aangemerkt als historisch groen. 	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>Een vrij kleine woning met twee kleine bijgebouwen (s1 en s2) en een op grotere afstand van de woning geplaatste grote schuur (s3).</p> <p>w = 75 m² s1 = 42 m² s2 = 15 m² s3 = 220 m²</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied. De Oudendijk behoort tot stedenbouwkundige structuren van redelijk hoge tot hoge waarde. De dijkbeplanting vormt een historische groenstructuur.</p>
<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>De locatie ligt op polderniveau aan de oostzijde van de Oudendijk. Alle overige bebouwing aan deze zijde van de dijk ligt eveneens op polderniveau maar bezit in afwijking van de locatie wel een duidelijk agrarisch georiënteerde context.</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>De goed uitziende woning is klein maar passend voor de streek. De bijgebouwen creëren een minder samenhangend ruimtelijk beeld. De woning staat door de afwezigheid van nabij geplaatste agrarische gebouwen en afwezigheid van een passende erfbeplanting in zekere zin contextloos in de polder.</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p>  <p>Het ruimtelijk beeld van de omgeving kan aanmerkelijk verbeteren door de sloop van s3. Hierdoor wordt het doorzicht naar de polder sterk verbeterd en wordt het zicht naar de aan de zuidzijde van s3 gelegen oudere schuur niet langer geblokkeerd. Voor de locatie van de woning is een erfbeplanting gewenst die kan bijdragen aan een meer samenhangend ruimtelijk beeld van de locatie ingepast in de overwegend agrarische context.</p> <p>Aan de noord-, oost- en zuidzijde is een halfhoge (1,20-1,50 meter) haag gewenst. In de zuidelijke punt en bij de eerste schuur tevens bomen.</p>	

9.6 Standdaarbuiten Sluissedijk 4

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag; • locatie ligt in de Zuiderwaterlinie bij Willemstad-Klundert (cultuurhistorisch landschap). 	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>Een grote woonboerderij met een hoge streekeigen schuur en twee lange uit goedkope bouwmaterialen opgetrokken loodsen.</p> <p>w = 384 m² s1 = 140 m² s2 = 925 m² s3 = 925 m²</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>Bedrijfsdoeleinden cat. 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten</p>	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied. Aan de overzijde van de Sluissedijk ligt het ARWN-gebied (verweving van landbouw, recreatie en landschappelijke waarden).</p>
<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>De locatie ligt onder een hoogspanningsverbinding en op een afstand van nog geen 100 tot 225 meter uit de as van rijksweg A17. In landschappelijke zin is er sprake van een duidelijke poldergebonden, agrarische context en agrarisch bebouwingsbeeld. De locatie ligt op korte afstand van de kern Standdaarbuiten maar wordt daarvan gescheiden door de A17. De route Hoogstraat – Oude Kerkstraat – Sluissedijk vormt echter een belangrijke uitvalsroute voor het recreatief verkeer vanuit Standdaarbuiten naar de vooral ten westen van de rijksweg gelegen en met historisch belangrijke bebouwingslinten doorsneden polderlandschap.</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>De twee grote loodsen liggen terug ten opzichte van de oude boerderij maar springen door de afwezigheid van afschermdende beplanting zeer direct in het beeld vanaf de hoog gelegen Sluissedijk. Een deel van de uit hoge bomen bestaande bomenrij is recent gekapt. De twee loodsen zijn gebouwd met behulp van goedkope bouwmaterialen (betonplaten, metalen panelen en waarschijnlijk deels asbest-golfplaten).</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p> <p>Behoud van het oorspronkelijk ensemble van de oude boerderij met de direct bij de toerit gebouwde oude schuur is zeer gewenst. Voor een duurzaam behoud van het ensemble is het opknappen / restaureren van de boerderij en oude schuur gewenst.</p> <p>Er is een bijzondere ruimtelijke kwaliteitswinst te halen door het slopen van de twee lange loodsen aan de noordwestzijde van de oude boerderij. In relatie met het opknappen van de oude historische bebouwing is bij sloop van de twee loodsen (totaal 1.850 m²) de bouw van twee woningen te overwegen. De kruisende hoogspanningsleiding en de nabije ligging van rijksweg A17 maken de bouw van compenserende woningen op de locatie zelf echter niet goed mogelijk, zodat elders naar een geschikte locatie zal moeten worden gezocht.</p>	 <p>Er wordt uitgegaan van een splitsing van het perceel in een woongedeelte met erf en een -ter plaatse van de te slopen schuren gelegen stuk gras- of bouwland. Voor de bebouwing staan reeds grote bomen aan de slootkant. Aan de zijde van Sluissedijk 2 is een goede haag aanwezig. Het achterterf is ingericht als tuin. Aanvullende beplanting in de vorm van een haag, enkele bomen en een moestuin of fruithoek kan worden aangebracht aan de noordwestzijde op de scheiding met de nieuwe onbebouwde gronden.</p>

9.7 Standdaarbuiten Oude Kerkstraat 42

<p><i>luchtfoto</i></p>  <p>Cultuurhistorische waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> de Indicatieve Archeologische waarden zijn laag. 	<p><i>uitsnede gbkn</i></p>  <p>Een duidelijk na de aanleg van de A17 ontwikkelde locatie met een groot woonhuis en een omvangrijk complex schuren.</p> <p>w = 155 m² s1 = 2470 m² s2 = 23 m²</p>	<p><i>uitsnede vigerend bestemmingsplankaart</i></p>  <p>Agrarische doeleinden bouwperceel</p>	<p><i>uitsnede zoneringskaart</i></p>  <p>De locatie ligt binnen het ALO-gebied. Aan de overzijde van de Oude Kerkstraat ligt het ARWN-gebied (verweving van landbouw, recreatie en landschappelijke waarden).</p>
<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (beschrijvend)</i></p>  <p>De locatie ligt in een resthoek op een afstand van circa 100 meter ten oosten van de rijksweg A17 en 90 meter ten noordwesten van de dorpsrand van Standdaarbuiten. De Oude Kerkstraat is door de rijksweg in twee delen geknipt. De locatie ligt aan de nieuwe by-pass bij het viaduct onder de rijksweg. De locatie wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde omringd door een circa 50 meter brede zone met weidegrond. De locatie ligt in een bocht op een zeer markant punt bij de viaduct van de A17 – Oude Kerkstraat.</p>	<p><i>ruimtelijk-funcionele karakteristiek (waarderend)</i></p>  <p>Voor het ruimtelijk beeld is met name het zicht vanuit het oosten, zuiden en westen van belang. De locatie wordt door de erfbeplanting goed afgeschermd van het dorpsgebied van Standdaarbuiten maar ligt erg open aan de zijde van de Oude Kerkstraat. De gebouwen verkeren in een goede staat. Ook bij de woning is sprake van een verzorgd beeld.</p>	<p><i>ruimtelijke inpassing</i></p> <p>Met het oog op de nog uitstekende kwaliteit van de bedrijfsbebouwing ligt een agrarische functie of het gebruik ten behoeve van een agrarische nevenfunctie het meest in de rede. Strikt agrarisch gebruik is echter vanwege de afwezigheid van bijbehorende agrarische gronden en de nabijheid van dorpsbebouwing niet goed mogelijk. Ontwikkeling ten behoeve van een specifieke vorm van niet-agrarisch bedrijvigheid is, mits inpasbaar bij een nabijgelegen woonomgeving, te overwegen.</p> <p>Sloop van het schurencomplex is –mede door de nabijheid van een bebouwingslint– te compenseren door de bouw van meer dan één woning, maar stuit vanwege de nabijheid van de rijksweg op milieuproblemen. Om die reden is er een sterke voorkeur voor het compenseren op een andere daarvoor meer geschikte locatie.</p>	 <p>Indien de bebouwing gehandhaafd blijft is uit landschappelijk oogpunt – in aanvulling op de goed ontwikkelde erfbeplanting aan de oostzijde- een meer sluitende erfbeplanting aan de zuidzijde gewenst (bijplant van een struikenlaag bestaande uit bosplantsoen). Aan de westzijde dient een uit bosplantsoen bestaande struiken- en bomenlaag te worden aangebracht. Deze moet bestaan uit een struikenlaag (bosplantsoen) en bomen. Aan de noordzijde volstaat de aanplant van een bomenrij.</p>

