

An aerial photograph of a Dutch village, likely in the Friesland region, featuring a prominent river (De Boersluis) that winds through the landscape. The river is bordered by lush green fields and clusters of residential houses with red-tiled roofs. In the foreground, a multi-lane road runs horizontally, lined with young trees. The background shows more extensive agricultural fields and distant settlements under a clear sky.

BEELDKWALITEITSPLAN
GEMEENTEWERF LOCATIE

MIJNSHEERENLAND
28.03.2022

Inhoud

1. Inleiding	pagina 4
2. Ligging	pagina 5
3. Analyse	
- Hoogte woningen ten opzichte van maaiveld	pagina 6
- Typologie woongebieden en type buurten	pagina 7
- Bebouwing langs het dijklint	pagina 8
- Accenten architectuur langs het dijklint	pagina 9
- Bebouwing in de woonbuurt	pagina 10
- Accenten architectuur lin de woonbuurt	pagina 11
4. Beeldkwaliteit	
- Bouwvolumes	pagina 12
- Materiaalgebruik	pagina 13
- Accenten en gevelopbouw	pagina 14
- Inrichting openbaar gebied en erfgrenzen	pagina 15

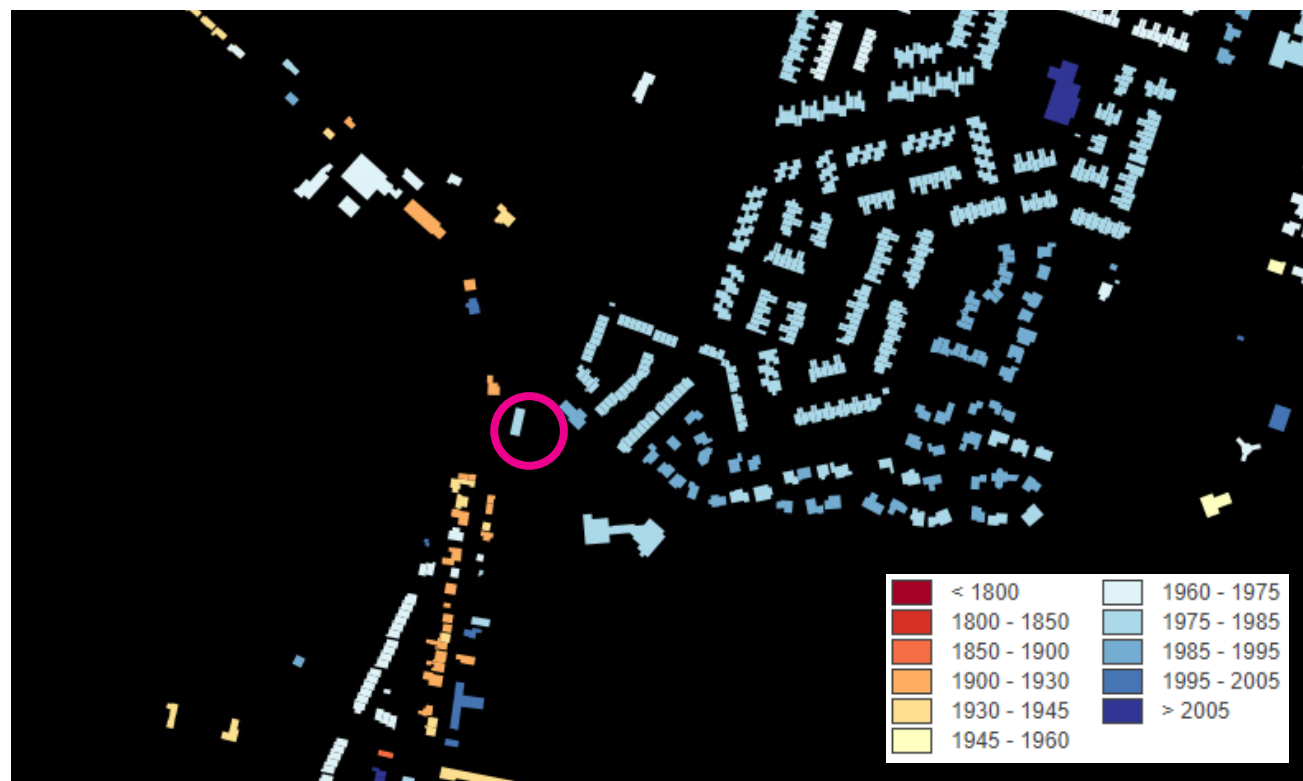
1. Inleiding

In dit document vindt u het beeldkwaliteitsplan voor de locatie waar nu de gemeentewerf van Mijnsheerenland is gevestigd. Op deze locatie worden, in opdracht van HW Wonen, 10 grondgebonden woningen gerealiseerd. Om de ontwikkeling goed aan te laten sluiten op de bestaande omgeving, zijn de belangrijkste kenmerken van de buurt geanalyseerd. Op basis van deze ruimtelijke analyse zijn uitgangspunten geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan.



2. Ligging

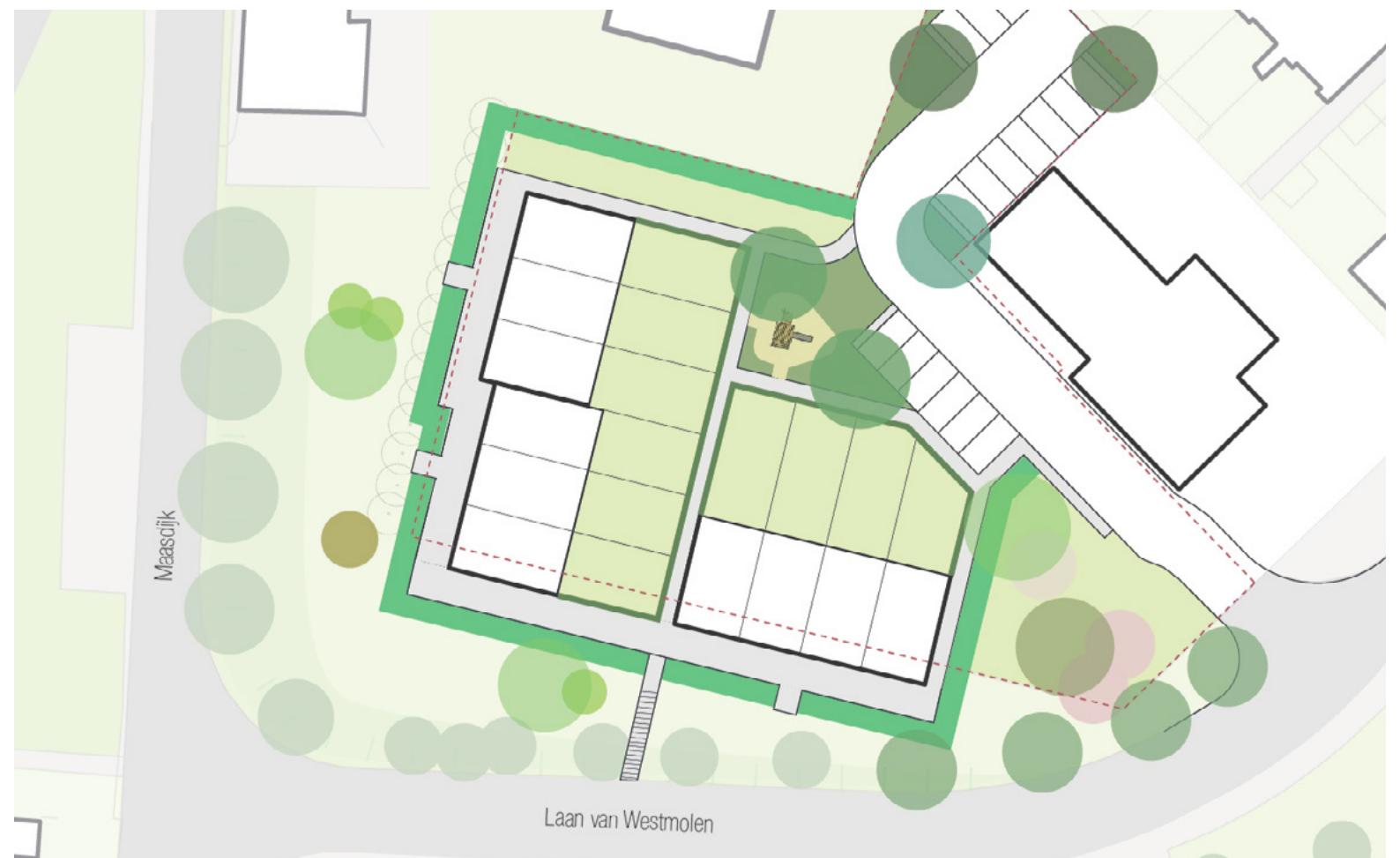
Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp Mijsheerenland met de Binnenbedijkte maas aan de zuidzijde en het open polderlandschap aan de westzijde. De locatie is gelegen onder aan een dijk waar de Westdijk afbuigt en overgaat in de Maasdijk. Dit punt wordt doorsneden door de N489; een belangrijke ontsluitingsweg die Mijsheerenland met de A29 verbindt. Direct aan de Maasdijk zien we van oorsprong lintbebouwing dat veelal dateert uit het begin van de 19e eeuw. De aangrenzende woonwijk aan de oostzijde van het plangebied dateert uit de jaren zeventig en tachtig en vormt de entree van het dorp vanaf de Maasdijk. Het plangebied, de voormalige gemeentewerf van Mijsheerenland, is gelegen op het schakelpunt tussen de woonwijk en het dijklint. De kruising tussen land en dorp.



Bouwjaren van de bestaande bebouwing in Mijsheerenland.



Luchtfoto Mijsheerenland.



Verkavelingsplan voor 10 grondgebonden woningen op locatie van de gemeentewerf, te Mijsheerenland.

3. Analyse

Hoogte woningen ten opzichte van maaiveld.

- Bouwhoogtes in de omgeving variëren tussen de 5 meter (1 laag + kap) en 8,5 meter (2 lagen + kap);
- Tussen de Maasdijk en het plangebied zit ruim drie meter hoogteverschil.



Typologie woongebieden en type buurten.

- Plangebied is geen voortzetting van het dijklint omdat het onderaan de Maasdijk is gelegen;
- Het plangebied kan onderdeel uitmaken van de woonbuurt OF onderdeel worden van een 'landelijke woning' onderaan de dijk.
- De toekomstige bebouwing binnen het plangebied vormt de kop en entree van naastgelegen woonbuurt, maar gaat vanwege de ligging aan de dijk ook de relatie aan met het dijklint.



Bebouwing langs het dijklint.

- De bebouwing aan het bestaande dijklint heeft een dorpse uitstraling;
- Veel variatie en verspringingen tussen woonvolumes. Woningen aan de dijk, op korte afstand van de weg.;
- Grote differentiatie tussen bouwjaren woonvolumes (met daarbij architectuur en materiaalgebruik) woningen veelal 1 laag met kap en met zekere regelmaat ook 2 lagen en kap;
- Bebouwing afwisselend met kop- of langsgevel georiënteerd naar de dijk;
- Voornamelijk traditioneel zadeldak. (geen platte daken langs de dijk).



Accenten architectuur langs het dijklint.

Architectonische stijlkenmerken:

- Verticale geleiding van raampartijen;
- Variatie in goothoogte door afwisseling woningtypologie en bouwjaar;
- Rollaag boven raampartijen, aangevuld met overig decoratief metselwerk op de gevel;
- Karakteristieke schoorstenen op kopgevels;
- Dakkappel onderdeel van het dakvlak. Dakkapellen ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Materialisatie en kleurstelling:

- Gevelmateriaal bestaat vooral uit bruine/rode baksteen, afgewisseld met wit gekeimde baksteen;
- Gebruik van donker geverfde houten gevelbetimmering vanaf de eerste verdieping en in de nok;
- Daken bestaan voornamelijk uit donkere dakpannen en leistein.



Karakteristieke schoorstenen aan de kopgevels.



Verticale geleiding raampartijen.



Houten gevel accenten op de eerste verdieping.



Dakkapellen die terugstaan vanaf de gevel.

Bebouwing in de woonbuurt.

- De bouwvolumes hebben een eenduidig en eenvoudig hoofdvolume;
- Bij de grondgebonden woningen aan de entreeweg van deze wijk (Laan van Westmolen) is een deel van het dakvlak doorgetrokken tot bovenzijde van de begane grondverdieping.
- De architectuur van de woonbuurt heeft de kenmerkende bouwstijl van de jaren 70 en 80. In de woonbuurt zijn overeenkomende kenmerken terug te vinden die ook voorkomen in het dijklint, zoals houten gevelbetimmering, traditionele zadeldakken en eenvoudige woonvolumes.



Accenten architectuur in de woonbuurt.

Architectonische stijlkenmerken:

- Karakteristieke schoorstenen op daken, vergelijkbaar met woningen op het dijklint;
- Voornamenlijk grondgebonden woningen, aangevuld met tweekappers en villa's;
- Veel wooneenheden kennen dakkapellen die óf zijn inbegrepen op het gevelvlak óf los staan van de gevel.

Materialisatie en kleurstelling:

- Voornamenlijk rood/bruine baksteen in de wijk. Een aantal uitzonderingen met lichtere baksteen;
- Gebruik van houten gevel accenten tussen de gevelopeningen, maar ook op de bovenste verdieping van de kopse gevel;
- Kleur van de dakpannen is antraciet.



Schoorstenen die terugkomen in de woonwijk aansluitend op het dijklint.



Dakkapellen die aansluiten op het dorps karakter komen ook terug in de woonbuurt.



Veelal gebruik gemaakt van donkere pannen.



4. Beeldkwaliteit

Bouwvolumes

- De bouwvolumes hebben een eenduidig en eenvoudig hoofdvolume;
- Nieuwbouw vormt de kop van de aangrenzende woonbuurt gelegen aan de Laan van Westmolen. Qua massa-volume wordt aangesloten op de bebouwing met voornamelijk twee lagen en kap in deze wijk. De bebouwingshoogte is twee lagen en kap (goot op maximaal 6 meter en nokhoogte maximaal 9,5 meter).
- Het bouwvolume onderaan de Maasdijk verspringt, zodat het blok qua maat en schaal meer aansluit op de woningen die met de langsgevel georiënteerd zijn naar de Maasdijk. De verspringing is minimaal 1,5 meter en maximaal 2,5 meter aansluitend op het verloop van het dijklint en de kleinere dorpse schaal en het dorpse karakter;
- De langsgevels zijn georiënteerd naar de Maasdijk en Laan van Westmolen, waardoor de relatie met de entree weg wordt versterkt;
- De bouwvolumes hebben een traditioneel, symmetrisch zadeldak. Daarbij zijn platte daken zijn niet toegestaan.



Verspringing binnen het bouwvolume.



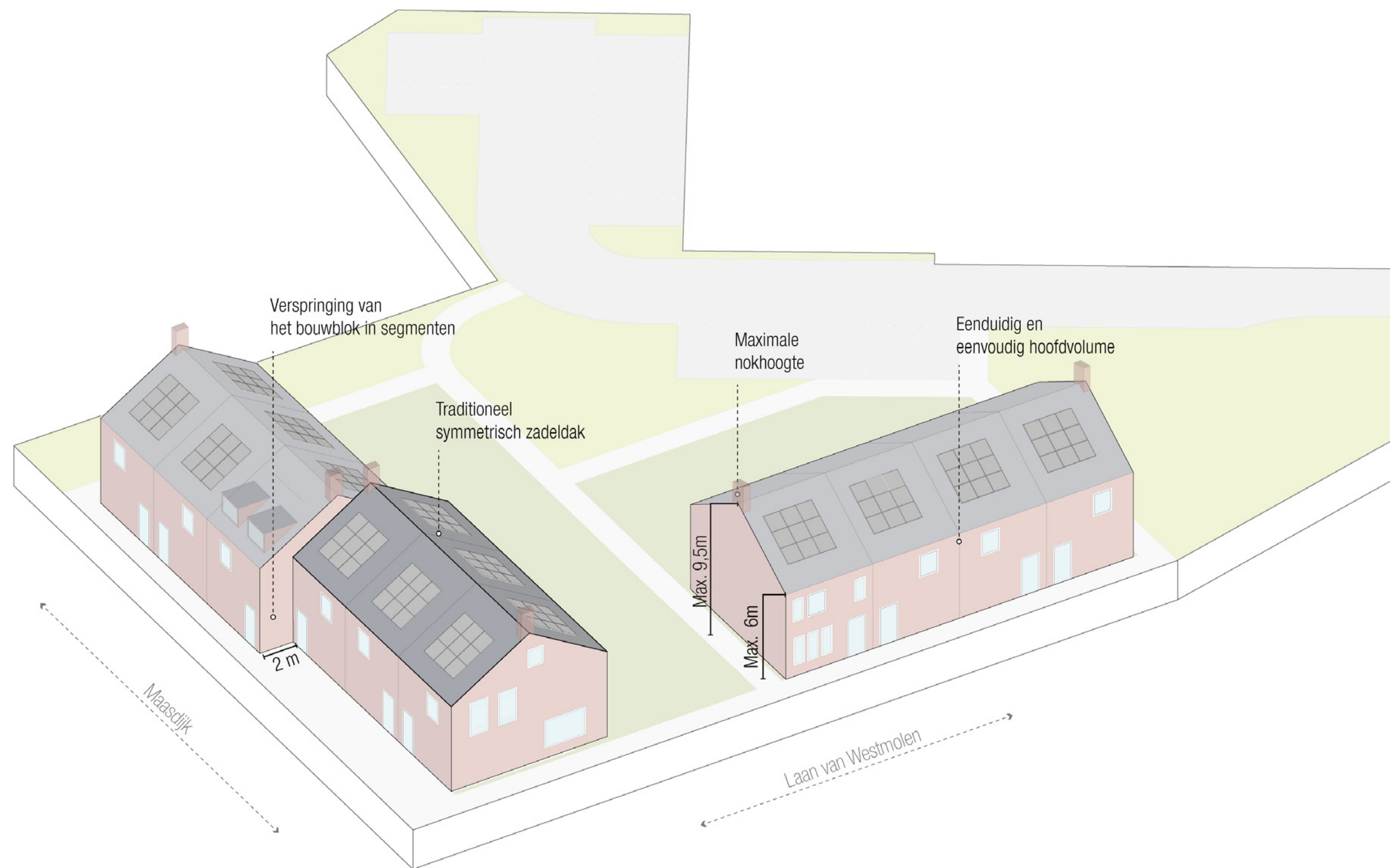
Eenduidige bouwvolumes met een symmetrisch zadeldak.



Houten accent op eerste verdieping.

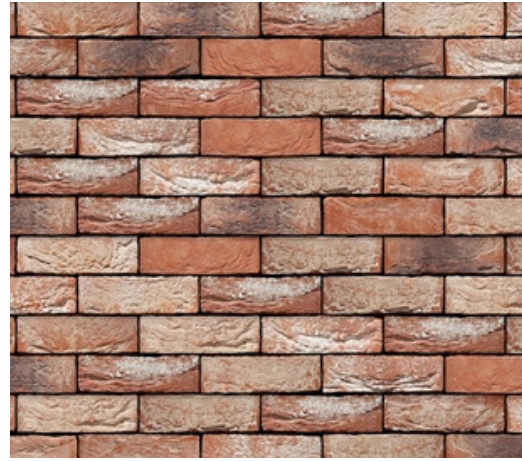


Verspringing binnen het bouwvolume en karakteristieke schoorstenen.

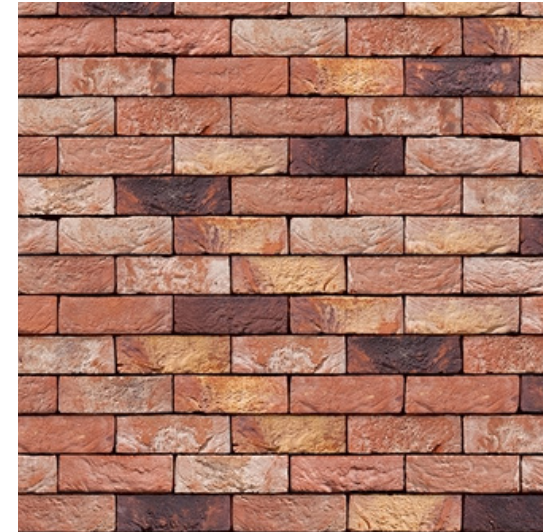
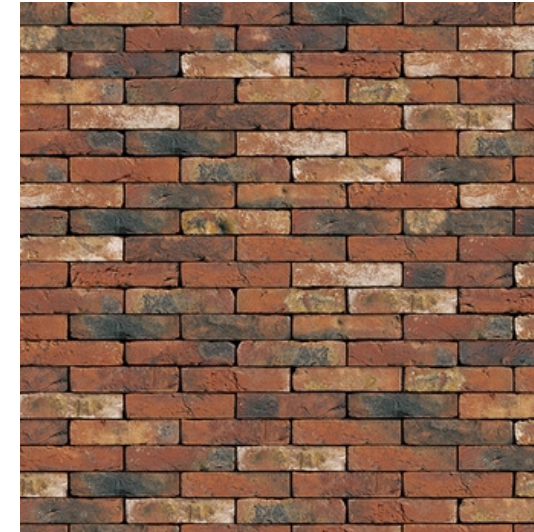


Materialisatie

- Materiaalgebruik volgens het gegeven pallet;
- Natuurlijk/ingetogen kleurgebruik aansluitend op de historische context van het dijklint, felle kleuren zijn niet toegestaan;
- Bakstenen in natuurlijke aardetinten uitvoeren met onderlingen kleurnuance om een rustieke uitstraling te geven aansluitend op het dorpse karakter wat ook terug te zien is in het dijklint;
- Alle woningen in één en dezelfde baksteensoort;
- Houtvlakken op verdieping mogelijk;
- De kapkleuren zijn donker en uitgevoerd in pannen aansluitend op het beeld van de woonbuurt.



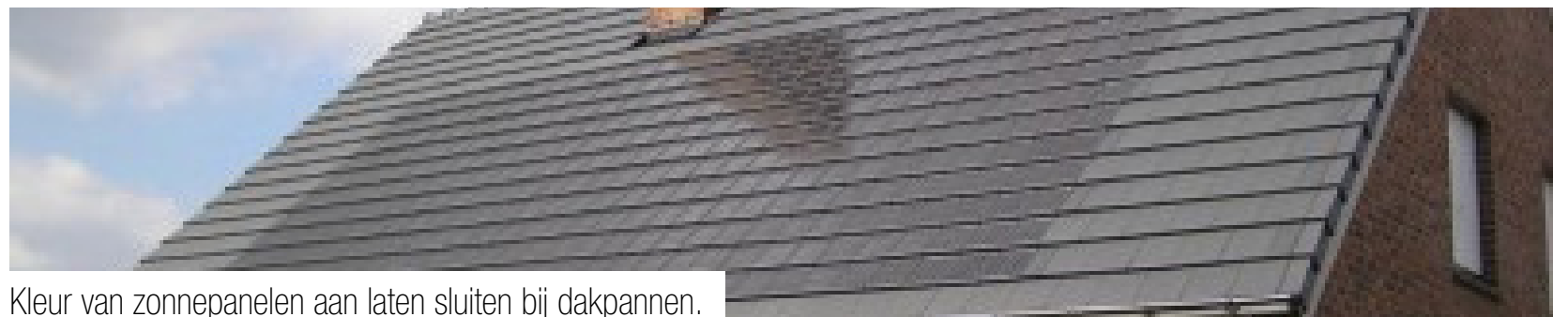
Baksteen met natuurlijke kleurnuance.



Houtvlak op verdieping



Daken met donkere dakpannen.



Kleur van zonnepanelen aan laten sluiten bij dakpannen.



Accenten en gevelopbouw

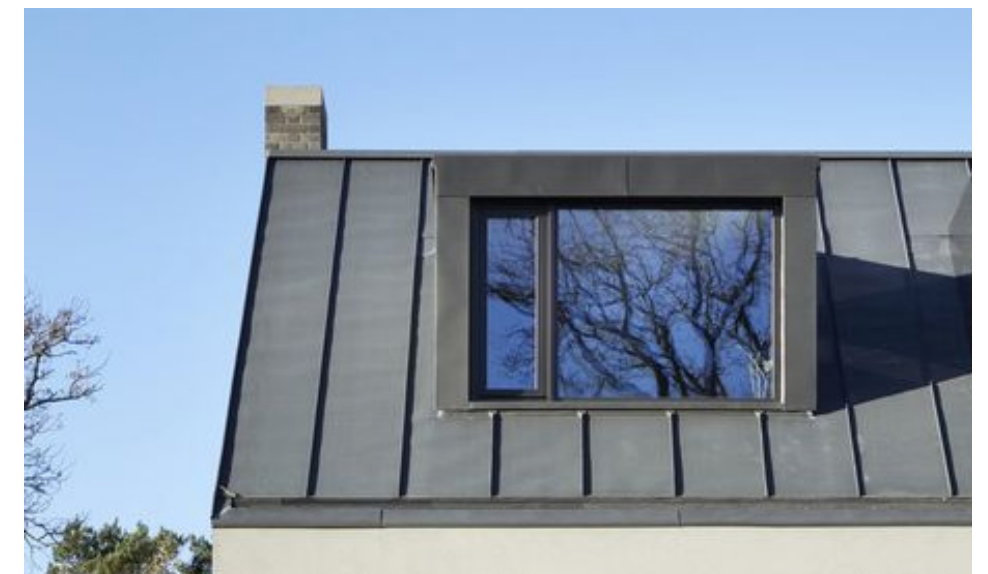
- De geleding van raampartijen is zoveel mogelijk verticaal georiënteerd aansluitend op de geleding van de woonbuurt en het dijkclint;
- Raamindeling beneden ten opzichte van boven is asymmetrisch ten behoeve van de dorpse uitstraling;
- De dakopbouw kent de karakteristieke schoorstenen aan de kopgevels aansluitend op het beeld van de woonbuurt en het dijkclint;
- Accenten in het metselwerk rondom gevelopeningen op hedendaagse wijze zijn toegestaan (niet historiserend);
- Geen luiken gebruiken rondom raampartijen;
- Kopgevels van woningen georiënteerd naar de entree van het plangebied voorzien van minimaal 1 raam (minimaal 1 m² per raam) op een verdieping en eventueel aangevuld met een voordeur en/of een extra raam;
- Dakkapellen zijn toegestaan mits deze ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume (maximaal 1/4e van totale dakoppervlakte per woning). Dakkapellen geen onderdeel uit laten maken van de gevel.



Kopgevels met gevelopeningen georiënteerd richting de openbare ruimte.



Karakteristieke schoorstenen (zoals te zien langs de Maasdijk) aan de kopgevels.



Karakteristieke schoorstenen aan de kopgevels.





Inrichting openbaar gebied en erfgrenzen

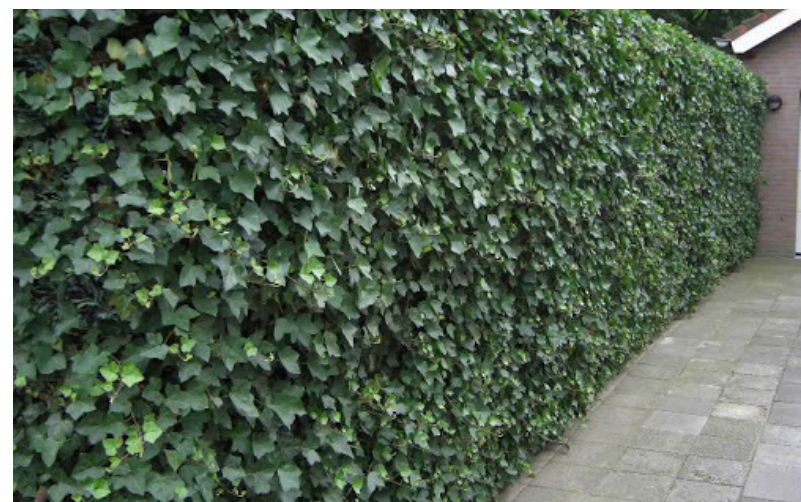
- Hedera hekwerk als erfafscheiding;
- Speeltoren speelmaatje 'Boskabouter met glijbaan RS2040' of vergelijkbaar met valondergrond okergeel kunstgras;
- Kwalitatief hoogwaardige, energiezuinige en onderhoudsvriendelijke verlichtingsinstallatie die voldoet aan de laatste stand van de techniek. Standaard aluminium masten (fabriek Nedal of Sapa of gelijkwaardig) en masthoogtes van 3,5 tot 6 m.



Verlichting volgens het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Hoeksche Waard.



Speeltoren 'Boskabouter met glijbaan'



Hedera hekwerk als erfafscheiding



