

# beeldkwaliteitplan locatie Koninginneweg Zuid-Beijerland

Gemeente Korendijk



## Colofon

Het beeldkwaliteitplan voor de locatie  
Koninginneweg in Zuid-Beijerland is opgesteld  
door:

### **Spacevalue B.V.**

Haagdijk 39  
4811 TN Breda  
info@spacevalue.nl

In samenwerking met:

### **Ars Virens**

Bureau voor Buitenruimte  
Laurens Jansz. Costerstraat 2  
3261 LH Oud-Beijerland

definitief d.d. 22 februari '17  
gewijzigd d.d. 2 november '17  
gewijzigd vastgesteld d.d. 27 november '18

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b>	<b>5</b>
<b>2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN</b>	<b>9</b>
<b>3. BEELDKWALITEITSEISEN</b>	<b>11</b>
landschappelijke inpassing	11
openbare ruimte	15
streefbeeld bebouwing	17
deelgebied 1	19
deelgebied 2	21
deelgebied 3	23



Impressie van de directe context van de locatie

# 1. INLEIDING

In aanvulling op de rapportage “stedenbouwkundig plan locatie Koninginneweg Zuid-Beijerland” (definitieve versie d.d. 10 mei 2016, aangevuld d.d. 23 juni 2016 n.a.v. overleg met de gemeente Korendijk) zijn in de voorliggende rapportage de eisen ten aanzien van beeldkwaliteit beschreven. Achtereenvolgens wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie (hoofdstuk 1) het stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 2) en de beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de openbare ruimte en bebouwing (hoofdstuk 3).

Het beeldkwaliteitplan is gebaseerd op de door de gemeente Korendijk opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en het inrichtingsvoorstel voor de openbare ruimte door Ars Virens.

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern en betreft (een deel van) twee belendende percelen aan de Koninginneweg, met een gezamenlijke omvang van circa 2,5 hectare. Het gebied wordt begrensd door de Koninginneweg aan de westzijde, de percelen aan de Dorpsstraat aan de noord- en oostzijde en het agrarisch gebied aan de zuidzijde. Met name op de percelen ten noorden van het plangebied, waaronder de voormalige begraafplaats, is het hoog opgaande groen van bomen beeldbepalend voor de huidige overgang naar het landelijk gebied.

De bijzondere ligging van de locatie is te begrijpen vanuit de ontstaans-geschiedenis van de kern. Zuid-Beijerland is namelijk na de inpoldering van de polder Groot Zuid-Beijerland als dijkdorp

ontstaan. De basis waarlangs het dorp is ontstaan wordt gevormd door de huidige Molendijk, Dorpsstraat en Schoutsdijk.

De Dorpsstraat vormt de oorspronkelijke kern van het dorp en wordt gekenmerkt door een karakteristieke menging van functies (zowel wonen als detailhandel en bedrijven) en een rijkheid aan bouwvolumes. Het profiel van de Dorpsstraat heeft een asymmetrische opbouw: een vrijwel gesloten bebouingswand in het dijktaalud aan de zuidzijde en een open ruimte onder het dijktaalud aan de noordzijde. De bebouingswand aan de zuidzijde van de dijk vormt een vrij aaneengesloten geheel en wordt gekarakteriseerd door dicht op elkaar staande veelal smalle panden (overwegend in één laag met een kap). De dijkbebouwing aan de noordzijde is bijna

helemaal verdwenen. Aan de voet van de dijk is hiervoor op een aantal plaatsen nieuwe bebouwing in de plaats gekomen. De Koninginneweg wordt ter plaatse van het plangebied gekarakteriseerd door het grote volume van de kerk aan de westzijde en een ensemble van grondgebonden woningen op enige afstand van de straat.

In het plangebied bevinden zich momenteel nog enkele agrarische opstallen (waaronder een aantal schuren, een trainingshal voor paarden en paardenstallen) en een woonhuis (Koninginneweg nr. 13). Het plangebied vormt onderdeel van het cultuurhistorisch cluster Zuid-Beijerland. Enkele onderdelen van het plangebied hebben een aanduiding in de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Korendijk.

Deze aanduidingen komen voort uit de inventarisatie en waardering van de ruimtelijke cultuurhistorie van het grondgebied van de gemeente, zoals vermeld in het rapport "Cultuurhistorie Korendijk" d.d. 26 maart 2013 (gewijzigd 25 november 2013). Specifiek zijn het woonhuis en het bijbehorende erf in het cultuurhistorisch beleid opgenomen als respectievelijk "bouwkunst" en "erf" met "redelijk hoge waarde". In het rapport wordt aanbevolen om landschappelijke elementen met redelijk hoge waarde (geel) de dubbelbestemming cultuurhistorie 3 te geven. Bij ontwikkelingen dient het karakter te worden behouden. Daarnaast wordt aanbevolen om bouwkunst met redelijk hoge waarde (geel) de aanduiding 'beeldondersteunend object' te geven, waarbij met name de oriëntatie, positie

# 1. INLEIDING

ten opzichte van weg, hoofdmassa en kapvorm karakteristieken zijn om te respecteren. Het rapport vormt de basis voor het op te stellen paraplu bestemmingsplan “Cultuurhistorie”. In de najaarsnota 2014 is opgenomen dat het opstellen van dit bestemmingsplan geen prioriteit heeft, waardoor beide aanbevelingen geen formele status hebben.

Desalniettemin is in de onderhavige studie zorgvuldig onderzocht of/en in welke mate de bestaande bebouwingskarakteristiek van het erf gehandhaafd kan blijven. Het is een optie om het woonhuis te handhaven, echter het handhaven van de bijbehorende opstallen is niet mogelijk. De bouwkundige waarde van de opstallen is slecht (bouwwallig) waardoor hergebruik (door renovatie) niet aan de orde is. De

optie sloop-herbouw van eenzelfde soort volume(s) stuit op de onmogelijkheid van inpassing van het beoogde nieuwe programma (grondgebonden woningen in vrije kavels) waarvoor de initiatiefnemers al kandidaten hebben. De opstallen behorende bij de paardenhouderij zullen ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling gesloopt worden.

De duurzame groene afronding van de dorpsrand krijgt middels de onderhavige ontwikkeling op een andere passende manier gestalte.



Proefverkaveling d.d. 27 november '18



## 2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

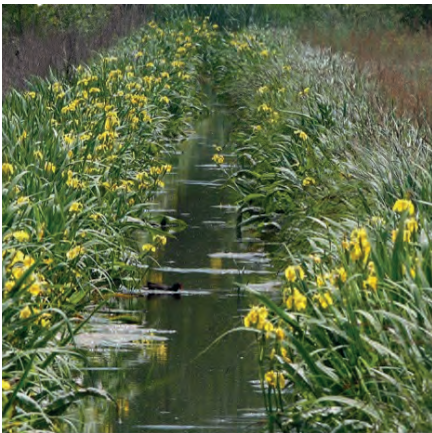
Het plangebied (circa 2,5 ha) omvat 21 vrijstaande woningen. De hoofdstructuur van het gebied wordt gevormd door een centrale, licht slingerende toegangsweg (dorps laantje) vanaf de Koninginneweg met een basisprofiel van 10,40 m<sup>1</sup>. In het gebied mondt deze weg uit in een groene open ruimte, van waaruit paden naar de Dorpsstraat en de oostelijke percelen lopen.

Aan de zuidzijde van het gebied wordt binnen het plangebied een verbreding van de watergang gerealiseerd tot 5 m<sup>1</sup> en centraal in het gebied wordt een insteek gemaakt waar het water in doorloopt. Onder de rijbaan zijn de watergangen via een doorvaarbare duiker met elkaar verbonden.

Het openbare gebied heeft een parkachtig karakter met solitaire bomen en enkele boomgroepen, waarbij de centrale open ruimte wordt ingericht als verblijfsruimte, met een speelplek van circa 50 m<sup>2</sup> voor kinderen van 2 tot 6 jaar.



Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Ars Virens)



Referentiebeelden streekeigen haag, vlonder, rietkraag en eeuwkant

### 3. BEELDKWALITEITEN

#### landschappelijke inpassing

De onderhavige uitbreiding van Zuid-Beijerland ligt aan de zuidzijde van het bestaande dorp en grenst aan het open landschap van de Eendrachtspolder. Deze ligging vraagt om het zorgvuldig inspelen op de kwaliteiten van dit landschap. Vandaar dat bij de totstandkoming van deze uitbreiding veel aandacht is besteed aan de landschappelijke inpassing, onder andere door het verbreden van bestaande watergangen, het behouden van zicht op het open landschap, de inrichting van de openbare ruimte en de erfovergangen van openbaar naar privé.

Vanuit de polder gezien fungeert het plangebied als een nieuwe (en vooralsnog definitieve) dorpsrand. Een robuust vormgegeven landschappelijke inpassing voorkomt een koude confrontatie tussen de woningen en het landschap. Hierbij

geldt, dat hoe sterker de landschappelijke structuur is, hoe gemakkelijker de inpassing verloopt en hoe meer diversiteit mogelijk is, zonder dat dit leidt tot verrommeling.

Ook vanuit de woningen gezien is landschappelijke inpassing een vereiste. Het open landschap, dat direct grenst aan het Haringvliet / Vuile Gat, impliceert de aanwezigheid van wind. Beplanting biedt hiertegen beschutting. Daarnaast kan beplanting fungeren als een 'groene omlijsting' van het zicht op de polder.

In het stedenbouwkundig plan is aan de zuidzijde voorzien in een brede, verlaagde strook tussen het landschap en de woningen. In deze landschappelijke strook liggen de verbrede watergang, een rietkraag en een zogenaamde eeuwkant. De eeuwkant (of eeuwis) is



Referentiebeeld overgang naar het open agrarisch landschap: eeuwkant



Referentiebeelden dorps laantje (boomsorten en beroosterde grasstrook)

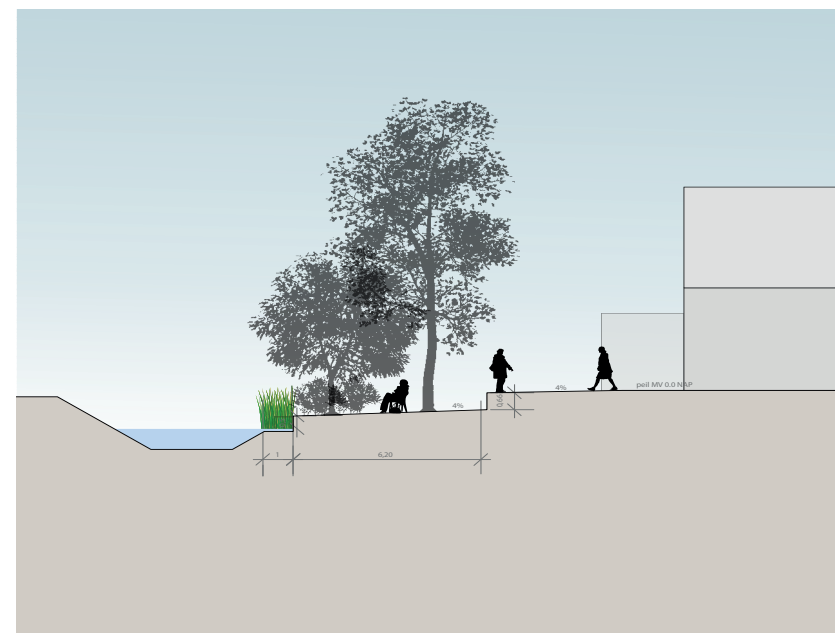
### 3. BEELDKWALITEITSEISEN

formeel gezien een laaggelegen strook grond langs een kreek. In vroeger tijden hadden deze eeuwkanten dezelfde functie als uiterwaarden langs een rivier. Na de ruilverkaveling zijn de meeste eeuwkanten verdwenen. In het kader van kreekherstel worden deze op verschillende plekken weer hersteld.

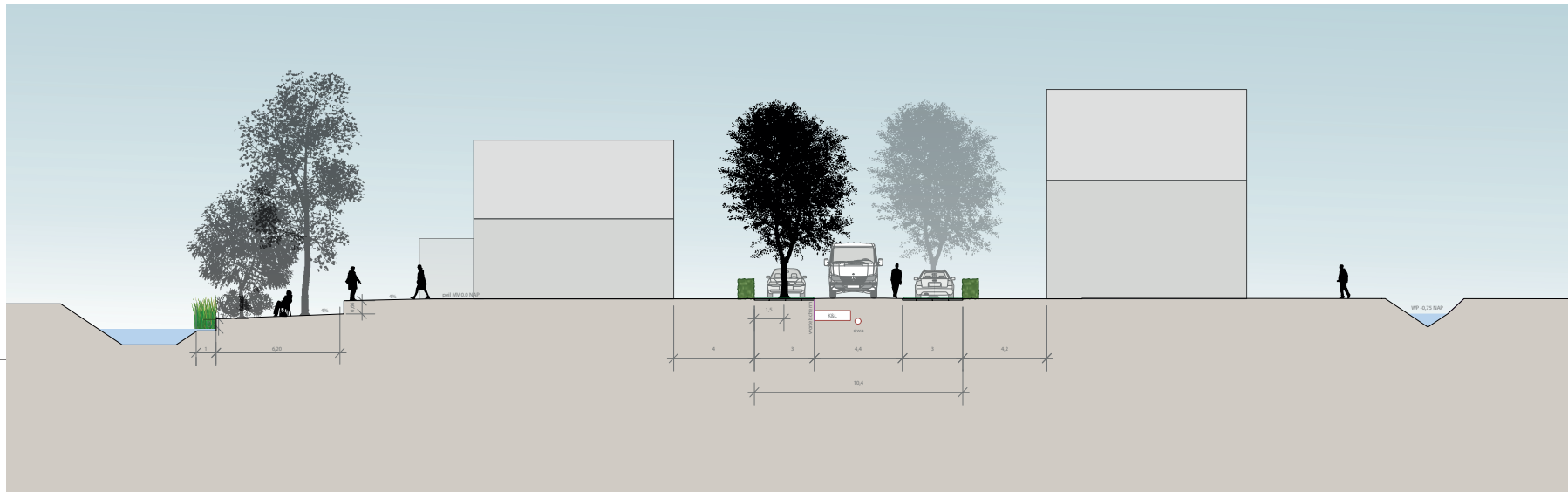
Het profiel op de overgang naar het landelijk gebied bestaat uit een verbrede watergang van circa 5 m<sup>1</sup> breed en circa 1 m<sup>1</sup> diep (zie nevenstaand profiel). De overgang naar de privé-kavel bestaat uit een rietkraag van circa 1 m<sup>1</sup> breed, met daarachter een verlaagde strook van circa 6 m<sup>1</sup> breed refererend aan de eeuwkant. In deze strook is in een gemengde, inheemse beplanting van wilgensoorten, knotwilgen en elzen voorzien. Vanaf de verlaagde strook is de beleving van

het water en het landschap sterk. Het is mogelijk om in de strook terrassen of een vlonder aan te leggen. Om ongewenste verharding van de oever te voorkomen, is de maat van de vlonders gelimiteerd tot een maximale breedte van 30% van de kavelbreedte en een maximale diepte van 3 m<sup>1</sup>.

Aan de voorzijde van de kavels is op de overgang van openbaar naar privé een lage streekeigen haag voorzien. De eeuwkant en de haag aan de voorzijde worden op kosten van de koper aangelegd. Beheer en onderhoud zijn de verantwoordelijkheid van de kopers. Door het ontwikkelen van een kwalitatief aspect, dat de betreffende woningen uniek maakt en het vastleggen van afspraken in de koopovereenkomst, is een duurzame landschappelijke inpassing geborgd.



Principeprofiel overgang naar het open agrarisch landschap (Bron: Ars Virens)



Principedetail van het profiel van het laantje en parkeren op eigen terrein (Bron: Ars Virens)

### 3. BEELDKWALITEITSEISEN

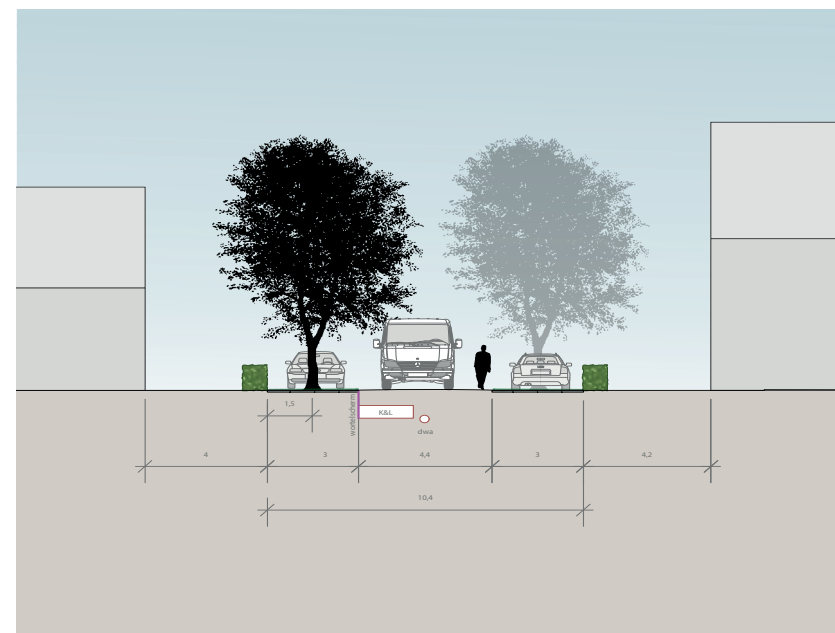
#### openbare ruimte

Het plangebied wordt voor autoverkeer aangesloten op de Koninginneweg. Omdat een tweede calamiteitenontsluiting gewenst is, zal de aansluiting op de Dorpsstraat voor langzaam verkeer zo vormgegeven worden, dat deze tevens als calamiteitenontsluiting kan fungeren. De nieuwe woningen genereren extra verkeersbewegingen, die afgewikkeld worden via de Koninginneweg / Dorpsstraat. De Koninginneweg kent een 50 km/u regiem. Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling en het informele karakter van de openbare ruimte is het streven om het plangebied aan te duiden als 30 km-zone en een directe aansluiting op de Koninginneweg te realiseren.

Het profiel van de te realiseren woonstraat heeft een basisbreedte van 10,40 m<sup>1</sup>

en bestaat uit een rijbaan van 4,40 m<sup>1</sup> met aan beide zijden een beroosterde grasstrook van 3 m<sup>1</sup>. In de beroosterde grasstrook worden bomen gepland, waar tussen geparkeerd kan worden. Passend bij het dorpse karakter van de laan stellen we voor om verschillende boomsoorten toe te passen, zoals *Sorbus latifolia*, *Prunus padus* 'Albertii', *Fraxinus ornus* 'Louisa Lady', *Alnus subcordata* 'Oberon' en *Acer campestre* 'Elsrijk'.

Centraal in het plangebied is een openbare ruimte voorzien, die ingericht zal worden als verblijfsruimte. De aangrenzende woningen zijn hierop georiënteerd. De openbare ruimte heeft een traditionele, duurzame uitstraling, waarbij de rijbaan wordt uitgevoerd in gebakken klinkers.



Principeprofiel dorps laantje (Bron: Ars Virens)



Drie deelgebieden met bijbehorende beeldkwaliteitregimes op basis van de proefverkaveling d.d. 27 november '18



### 3. BEELDKWALITEITSEIS

#### streefbeeld bebouwing

Een belangrijk uitgangspunt is het bouwen in een lage bebouwingsdichtheid (8 woningen per hectare). Hiermee speelt de uitbreiding in op het dorpse karakter van Zuid-Beijerland. Ook de bebouwing dient in zijn vormgeving aan te sluiten op het dorpse karakter van de kern. In de architectonische uitwerking van het ontwerp wordt dan ook gestreefd naar een verschijningsvorm die in het algemeen een eigentijdse uitwerking is van een traditioneel bebouwingsbeeld en daarmee passend is voor deze locatie.

Belangrijk hierbij is dat het plangebied als één samenhangende buurt wordt ervaren. Dit wordt onder meer bereikt door te kiezen voor een eenheid in verschijningsvorm (massa en materiaalgebruik). Omdat het streven is de kavels als vrije sector kavels op de

markt te zetten, is een bepaalde mate van vrijheid in architectuur passend. Om de overgangen naar het bestaande dorp en het landelijk gebied passend vorm te geven, stellen we voor drie deelgebieden met bijbehorende beeldkwaliteitseisen te hanteren (zie nevenstaande afbeelding).



Referentiebeelden architectuur deelgebied 1

### 3. BEELDKWALITEITEN

#### deelgebied 1

Deelgebied 1 betreft de drie vrijstaande woningen aan de Koninginneweg. Deze woningen hebben een goothoogte van maximaal 4 m<sup>1</sup> en een nokhoogte van maximaal 11 m<sup>1</sup>.

De minimale afstand van het vrijstaande hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 m<sup>1</sup> aan beide zijden. De nokrichting staat haaks op de weg. De woningen worden georiënteerd op de straat. De woningen grenzend aan het dorps laantje worden tweezijdig georiënteerd. De voorgevelrooilijn van de woningen is gefixeerd op 7 m<sup>1</sup> uit de voorste perceelsgrens.

Qua materiaalgebruik worden traditionele eenduidige materialen toegepast, zoals baksteen en dakpannen. Het kleurpalet bestaat uit keramische antracietkleurige dakpannen en warme tinten baksteen,

variërend van oranje(rood) tot (rood) bruin. Afwijkende gevelmaterialisaties, steun- en accentkleuren zijn mogelijk mits ondergeschikt aan het totaal. Hiermee sluit het kleur- en materiaalgebruik aan bij de bestaande jaren '30 woningen ten zuiden van de kerk aan de Koninginneweg.

De erfafscheidingen grenzend aan de openbare weg bestaan uit een streekeigen haag. Waar de kavel grenst aan de watergang aan de zuidzijde is een verlaagde en beplante strook (de eeuwkant) voorzien. De eeuwkant en de haag aan de voorzijde worden op kosten van de koper aangelegd. Beheer en onderhoud zijn de verantwoordelijkheid van de kopers. Hierover worden in de koopovereenkomst afspraken gemaakt.



Referentiebeelden architectuur deelgebied 2

### 3. BEELDKWALITEITEN

#### deelgebied 2

Deelgebied 2 betreft de elf vrijstaande woningen grenzend aan de (verbrede) watergang op de overgang naar het landelijk gebied. Deze woningen hebben een goothoogte van maximaal 4 m<sup>1</sup> en een nokhoogte van maximaal 11 m<sup>1</sup>. De minimale afstand van het vrijstaande hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 m<sup>1</sup> aan beide zijden. Het deelgebied kent geen overwegende nokrichting. De woningen worden georiënteerd op de straat. Hoekwoningen worden tweezijdig georiënteerd: op de straat en/of de openbare ruimte.

De voorgevelrooilijn van de woningen ligt op minimaal 4 m<sup>1</sup> uit de voorste perceelsgrens. Qua materiaalgebruik worden traditionele eenduidige materialen toegepast, zoals baksteen, keramische

antracietkleurige dakpannen en riet. Het kleurenpalet voor de gevels is vrij. Afwijkende gevelmaterialisaties (bijvoorbeeld stucwerk en hout), steun- en accentkleuren zijn mogelijk mits ondergeschikt aan het totaal. Het deelgebied refereert hiermee aan een dorpse, landelijke uitstraling.

De erfafscheidingen grenzend aan de openbare weg bestaan uit een streekeigen haag. Waar de kavel grenst aan de verbrede watergang aan de zuidzijde is een verlaagde en beplante strook (de eeuwkant) voorzien. De eeuwkant en de haag aan de voorzijde worden op kosten van de koper aangelegd. Beheer en onderhoud zijn de verantwoordelijkheid van de kopers. Hierover worden in de koopovereenkomst afspraken gemaakt.



Referentiebeelden architectuur deelgebied 3

### 3. BEELDKWALITEITSEISEN

#### deelgebied 3

Deelgebied 3 betreft de zeven vrijstaande woningen grenzend aan de percelen aan de Dorpsstraat. De woningen hebben een bouwhoogte van maximaal 3 bouwlagen, waarbij de goothoogte maximaal 6 m<sup>1</sup> bedraagt en de nokhoogte maximaal 11 m<sup>1</sup>. Het plangebied kent geen overwegende nokrichting. De woningen worden georiënteerd op de straat. Hoekwoningen worden tweezijdig georiënteerd: op de straat en/of de openbare ruimte.

De voorgevelrooilijn van de woningen ligt op minimaal 4 m<sup>1</sup> uit de voorste perceelsgrens. De minimale afstand van het vrijstaande hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 m<sup>1</sup> aan beide zijden.

Qua materiaalgebruik worden traditionele eenduidige materialen toegepast, zoals baksteen, keramische antracietkleurige dakpannen en riet. Het kleurenpalet voor de gevels is vrij. Afwijkende gevelmaterialisaties (bijvoorbeeld stucwerk en hout), steun- en accentkleuren zijn mogelijk mits ondergeschikt aan het totaal. Het deelgebied refereert hiermee aan een dorpse, landelijke uitstraling.

De erfafscheidingen grenzend aan de openbare weg bestaan uit een streekeigen haag. Deze haag wordt op kosten van de koper aangelegd. Beheer en onderhoud zijn de verantwoordelijkheid van de kopers. Hierover worden in de koopovereenkomst afspraken gemaakt.

