



van **DUN** ontwerp&planologie



**LANDSCHAPPELIJK
INPASSINGPLAN EN
BEELDKWALITEITSPARAGRAAF
MOLENDIJK 121 ZUID-BEIJERLAND**

Gemeente Hoeksche Waard

Colofon

Gemeente	Hoeksche Waard
Plangebied	Molendijk 121 Zuid-Beijerland
Datum	Februari 2021
Opgesteld door	Van Dun Ontwerp & Planologie Dorpsstraat 54 5113 TE Ulicoten T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Auteur	Teske van Hooijdonk
Projectleider	Fonny van de Heijning
Projectnummer	20122.003



Inhoud

Inleiding	4
Beeld van de locatie	5
Geschiedenis	6
Gebiedsanalyse	7
Landschappelijk inpassingsplan	9
Profiel en referentiebeelden	11
Beeldkwaliteit	12



INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan voor een nieuwe bewaarloods en beplantingsplan aan de Molendijk 121 geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het ontwikkelen van het stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de landschappelijke, architectonische en stedenbouwkundige vormgeving. Verder wordt aangegeven welke aspecten van belang worden geacht voor de buitenruimte en wordt voorzien in een landschappelijk inpassingsplan met steekeigen erfbeplanting. Het plangebied is aangegeven op nevenstaande luchtfoto's.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan richt zich vooral op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn, zoals verschijningsvorm, detaillering, materialisering en kleur van het ontwerp. Het landschappelijk inpassingsplan toont op welke manier voorzien wordt in de verdere inpassing en de manier waarop aansluiting is gezocht bij de kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard, zoals deze beschreven worden in de Structuurvisie Hoekse Waard.





Het erf van het bedrijf aan de Molendijk 121, met de bedrijfsgebouwen op de achtergrond.



Langs de Molendijk is een uitgestrekt landschap te vinden aan beide kanten. Langs de dijk zijn enkele woningen gelegen.

In deze paragraaf is de ruimtelijke ontwikkeling van de polder en de locatie weergegeven aan de hand van een reeks historische kaarten. Door de jaren heen is de geometrische blokverdeling goed te zien. Dit sluit aan bij de lijnvormige dijken in de omgeving. De eerste bebouwing is ingetekend vanaf circa 1904. Latere kaarten laten steeds meer bebouwing zien op locatie. Uit onderstaand overzicht van oude topografische kaarten in vergelijking tot het huidige beeld valt af te lezen dat de verschijningsvorm van het huidige erf in hoofdlijnen nog gelijk is aan het erf van 100 jaar geleden.



1882



1894



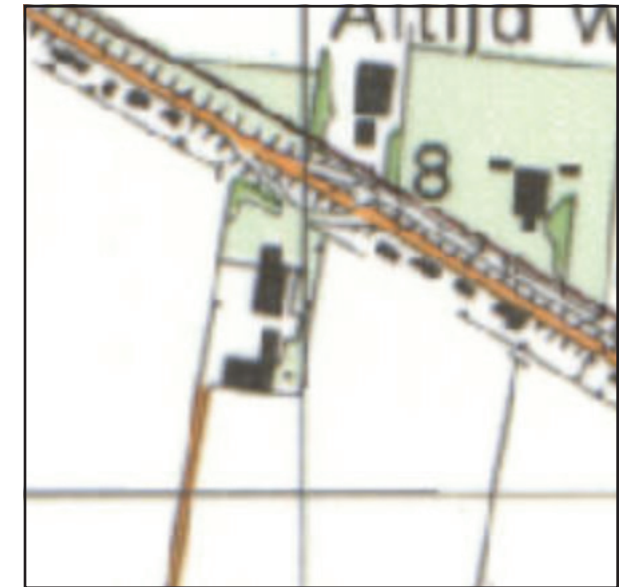
1904



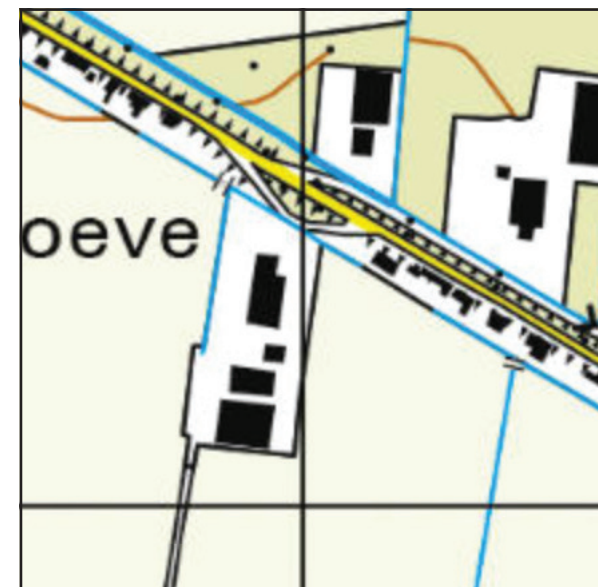
1940



1964



1998



2019

De Hoeksche Waard betreft een uniek polderlandschap. Het oorspronkelijke karakter van het landschap is nog duidelijk zichtbaar door zijn openheid, dijken, kreken en buitendijkse natuurgebieden. Het plangebied is gelegen ter plaatse van het relatief open agrarische landschap van de Hoeksche Waard. Het landschap is rationeel en doelmatig ingericht voor de agrarische sector. De openheid geeft lange zichtlijnen en vergezichten, van dijk tot dijk. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke coulissenwerking die in de grotere open ruimten ontbreekt.

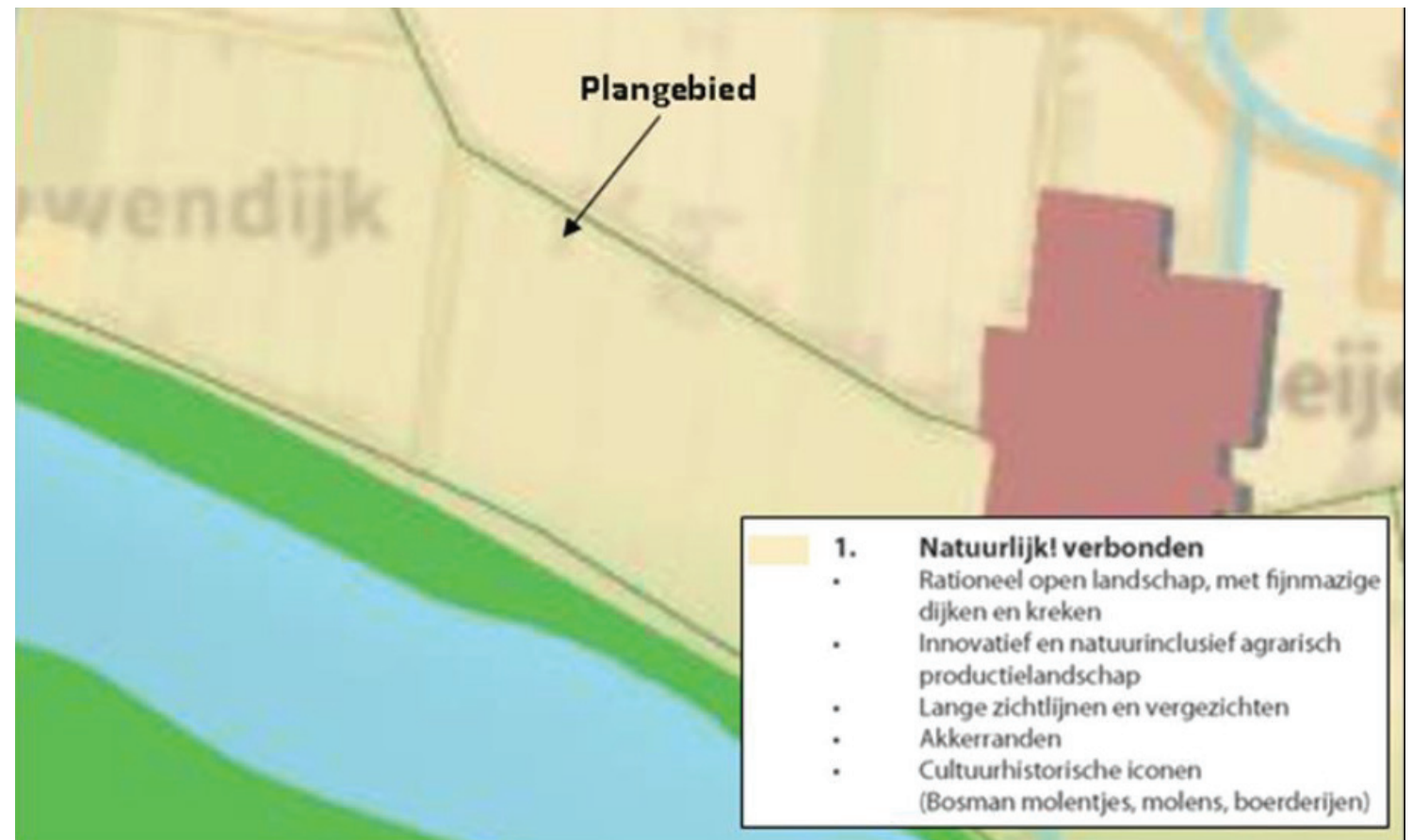
De mate van openheid is gerelateerd aan de aanwezigheid van beplanting, bebouwing en dijken. Op sommige plekken zijn er zichtlijnen van meer dan 5 km. Dit zijn ook de grootste poldereenheden. De langgerekte vorm van de aanwasolders in de zuidrand is niet terug te vinden in het diffuse patroon van de open ruimten. Het open agrarisch landschap wordt doorsneden door een fijnmazig systeem van kreken en dijken. De open ruimten vormen de tegenhanger van de meer verdichte dijklinten en dorpen en zijn daar onlosmakelijk mee verbonden.

De dijken en kreken zijn van belang voor de veiligheid en het waterbeheer en leveren daarmee feitelijk de primaire bestaansvoorwaarden voor alle functies in het gebied. Daarnaast zorgen de dijken voor herkenbaarheid van de bijzondere ontstaansgeschiedenis van de Hoeksche Waard. In de omgeving van het plangebied zijn de laan- en erfbeplanting en de afwissing van de open ruimten met doorzichten en groene randen bepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde van het landschap.

De richtpunten die in de kwaliteitskaarten van de provincie staan, sluiten aan bij bovenstaande visies. Het plangebied is gelegen ter plaatse van een zeekleipolder. De ontwikkeling moet bijdragen aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van het gebied. Erkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwasolders door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalige, open polder is van belang. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht. Het plangebied is in de Omgevingverordening van de provincie niet aangeduid als 'beschermingscategorie'.

Bedrijfsbebouwing komt verspreid in het open polderlandschap voor. Vaak zijn het schuren bij een landbouwbedrijf, zo ook op de betreffende locatie. De bedrijfsbebouwing staat meestal met de nokrichting haaks op de weg. De bebouwing in het polderlandschap is overwegend vrijstaand. De afstand van de bebouwing tot de weg varieert. Woonbebouwing ligt aan de weg, bedrijfsbebouwing daarachter zoals ook te zien is op het plangebied.

Het betreffende perceel is reeds gedeeltelijk groen omkaderd door middel van een struweelhaag met bomen aan de westzijde en een bestaande haag aan de oostzijde.



Uitsnede deelgebiedenkaart Omgevingsvisie Hoeksche Waard



Uitsnede kaart Structuurvisie Hoeksche Waard (plangebied rood omcirkeld)

De Provincie Zuid-Holland heeft voor de Hoeksche Waard een gebiedsprofiel opgesteld. Dit gebiedsprofiel beschrijft en visualiseert kenmerkende ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. Voorbeelden van kenmerkende ruimtelijke elementen zijn: De verkavelings- en waterstructuur, linten, laanbeplantingen, herkenbare dijken en openheid. Uit het gebiedsprofiel dat is opgesteld voor de Hoeksche Waard blijkt dat voor de locatie Molendijk 121 te Zuid-Beijerland twee structuren van belang zijn: De polder en het karakterstiek boerenervenlint. Deze twee structuren zijn onderdeel van verschillende thema's en themakaarten, maar zijn hier voor het overzicht samengevat:

De Polder

De locatie is gelegen binnen de zuidelijk aanwasolders die in de 16e eeuw dankzij ontwatering en herverkavling geschikt gemaakt zijn voor akkerbouw. Het polderpatroon, het reliëf van dijken en kreken en de openheid zijn benoemd als de drie kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Hoeksche Waard. Behoud en versterking van deze kwaliteiten is het uitgangspunt. De landbouw is een belangrijke drager van het open polderlandschap en krijgt de ruimte om zich verder te ontwikkelen in de richting van schaal vergroting en/of specialisatie, mits dit bijdraagt aan behoud of versterking van de kernkwaliteiten. De zuidelijke aanwasolders liggen parallel aan de hoofdstroom van de rivier, hebben een langgerekte vorm en liggen in een typisch schillenpatroon. De polders zijn overwegend in gebruik als akkerland. Het patroon van wegen en verkaveling is zeer regelmatig. De dijken zijn zeer stevig beplant, verspreide beplanting in de polder komt nauwelijks voor. Het grootste gedeelte van de bebouwing concentreert zich op en langs de dijken. Deze polders zijn onderdeel van de zuidrand van de Hoeksche Waard. De zuidrand heeft een minder verstedelijkt karakter dan de noordrand van het eiland.

Ambities

- Behoud van de openheid van het polderlandschap en de kenmerkende doorzichten van dijk tot dijk. Voorkom versnippering van de ruimte door bebouwing en beplanting waar mogelijk te koppelen aan de dijk en de erven of in te zetten op de afronding van de compacte dorpskernen.
- Inzet op behoud van het 'luwere' karakter van de zuidrand van de Hoeksche Waard in contrast met de meer dynamische en verstedelijkte noordrand. Ontwikkelingen zijn gericht op versterking van recreatieve gebruiksmogelijkheden van het landschap en bijzondere woonmilieus, passend binnen het landschappelijke karakter, en worden integraal opgepakt.
- Behoud van de herkenbaarheid en leesbaarheid van het kenmerkende schilvormige polderpatroon met stevig beplante dijken. De polder wordt als eenheid beschouwd en ontwikkelingen worden vanuit de polder als geheel gezien.
- Er is ruimte voor ontwikkeling van de landbouw (schaal vergroting en/of specialisatie) als belangrijke drager van het open polderlandschap.

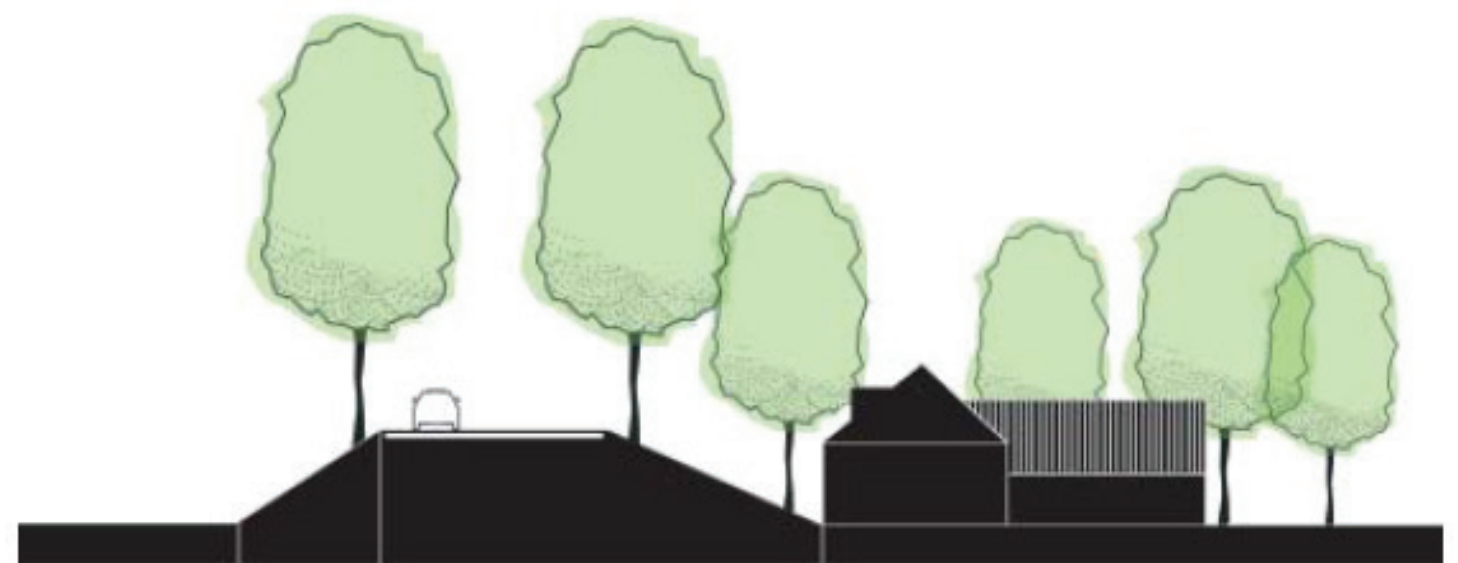
Karakteristiek Boerenervenlint

De Hoeksche Waard is een van de belangrijkste landbouwgebieden van Nederland. De groot-schalige, grondgebonden landbouwbedrijven zijn typerend voor het eiland en belangrijk voor het behoud van het open landschap. De boerenerven zijn daarmee een essentieel onderdeel van het landschap. De erven liggen zowel langs de dijken als middenin de polder en hebben een directe en functionele relatie met het landschap. De erven langs de dijk zijn vaak omringd door dichte beplanting, terwijl de erven in de polder open en bloot in het landschap liggen. De reeksen van erven aan dezelfde weg vormen een boerenervenlint.

De agrarische sector is aan verandering onderhevig. Trends als schaalvergroting, duurzaamheid (waaronder bloemrijke agroranden), innovatie en vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing zullen gevolgen hebben voor de uitstraling en de betekenis van zowel de erven als het landelijk gebied.

Ambities

- Erven gelegen aan de dijk worden landschappelijk ingepast door middel van erfbeplanting, waardoor zij onderdeel worden van de beplante dijkzones.
- Erven gelegen in de polder kunnen niet of minder stevig ingeplant worden waardoor het contrast tussen de open polder en de beplante dijkzones vergroot wordt. Er is bij deze erven daarom meer aandacht nodig voor de beeldkwaliteit van de bebouwing (terughoudend kleurgebruik, agrarisch karakter).
- Behoud van de grote spreiding tussen de verschillende erven, zodat het open en weidse karakter van de polder gehandhaafd blijft.
- Bij de uitbreiding of transformatie van een boerenerv (bijvoorbeeld tot een woonerv) blijft het agrarische karakter en de karakteristieke erfindeling gehandhaafd. De ontwikkeling ondersteunt de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf door ruimte te bieden aan verbreding en innovatie.
- Verbetering van de beleefbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied door bijvoorbeeld de aanleg van wandelroutes, bloemrijke akkerranden en erfbeplanting.'



Principe profiel: beplant erf aan de dijk



Opgesteld door: T.M.C. van Hooijdonk
Datum: 02-02-2021
Schaal: 1:1000
Project: 20122

Aan te planten struweelhaag met bomen (302 x 2 m)			
Struweel (80-100 cm, 1,5 m driehoeksverband)			
Gelderse roos, hazelaar, krent	m²	st / m²	aantal
gele kornoelje en/of wilde lijsterbes	604	0,45	272
Bomen			
Zwarte els, beuk, veldesdoorn, grove den, ruwe berk, zomereik en/of hollandse linde			21

Solitaire bomen		aantal
Zwarte els, beuk, veldesdoorn, grove den, ruwe berk, zomereik en/of hollandse linde		11

De landschappelijke inpassing van het initiatief aan de Molendijk 121 te Zuid-Beijerland is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap. Ook is het afgestemd op het Gebiedsprofiel Hoeksche Waard en op de kwaliteitskaarten van de provincie Zuid Holland en de omgevingsvisie en structuurvisie van de gemeente Hoeksche Waard.

De groene akkerranden blijven behouden en worden versterkt door middel van een groene omzoming om het erf. Aan de westzijde wordt een nieuwe struweelhaag met landschapsbomen voorgesteld. Ook aan de achterkant en de zuidoostzijde wordt een nieuwe struweelhaag met landschapsbomen voorgesteld. Nieuwe solitaire bomen worden voorgesteld langs de gehele oostzijde.

Het formele rechtlijnige karakter van het landschap wordt versterkt door deze inpassing: De erfbeplanting is beoogd langs de randen van het erf en heeft een rechtlijnig karakter. De erfbeplanting langs alle zijden van het erf zorgt voor de gewenste afwisseling tussen de openheid van het landschap en de erven met de beplanting. Het plangebied wordt op deze manier een onderdeel van de beplante dijkzones en de openheid blijft behouden in de omgeving. Vanaf de Molendijk blijven de kenmerkende doorzichten naar het open polderlandschap gehandhaafd. Het patroon van de polder blijft zo gehandhaafd en wordt versterkt door de dijk en de erfbeplanting als structuurdrager te erkennen in contrast met de grootschalige open polder.

Ook vanaf de Buitendijk gezien wordt de ruimtelijke vormgeving van de gebouwen verzacht en geheel of gedeeltelijk aan het zicht onttrokken. Dankzij de bestaande en nieuwe groenelementen blijft de biodiversiteit behouden en wordt het versterkt. Door de meerdere vegetatielagen draagt het bij aan de ecologische invulling van het gebied. De stevige beplanting geeft een eenheid aan het gevarieerde bebouwingsbeeld van de dijk. De ruimtelijke vormgeving van de gebouwen van het plangebied worden met deze landschappelijke inpassing verzacht en geheel of gedeeltelijk aan het zicht onttrokken. Ook sluit het aan op de provinciale en het gemeentelijke beleid.

PROFIEL EN REFERENTIEBEELDEN



De stedenbouwkundige en architectonische aspecten van het beeldkwaliteit voor het plangebied aan het Moleneind laten zich als volgt omschrijven:

Situering bebouwing

- De bedrijfsbebouwing wordt achter de woning gesitueerd.
- Nieuwe bedrijfsbebouwing wordt achter op het erf gesitueerd, zodat het zicht vanaf de openbare weg niet wordt aangetast. Op deze manier blijven de zichtlijnen op het open landschap gehandhaafd.

Orientatie bebouwing

Bedrijfsbebouwing richt zich met de kopgevel naar de weg (nokrichting haaks op de weg).

Hoogte

- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter.

Grondvorm bebouwing en kapvorm

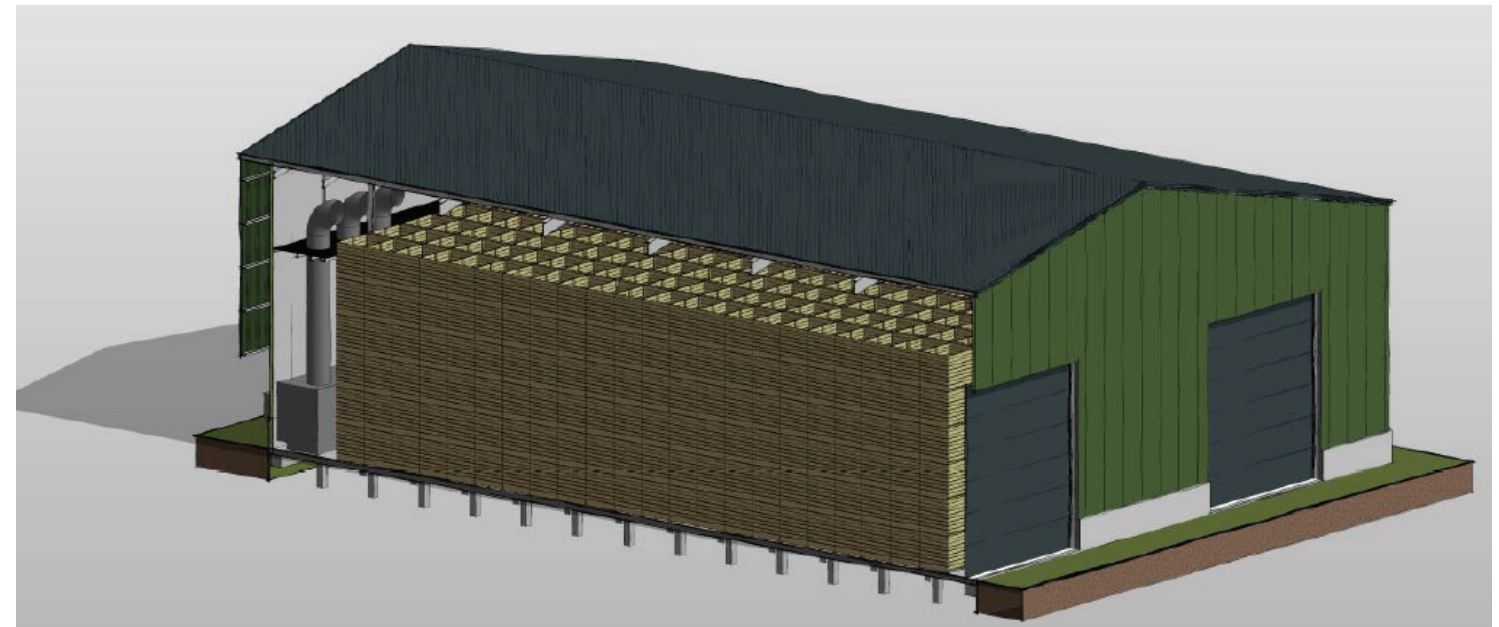
- De oorspronkelijke grondvorm van de bebouwing in de Hoeksche Waard is rechthoekig. Deze grondvorm wordt ook voor nieuwe bebouwing voorgestaan. De oorspronkelijke kapvorm is het zadeldak. De nadruk ligt op een eenvoudige architectuur.

Materiaal- en kleurgebruik bedrijfsbebouwing

Donkere kleurtonen zijn vereist voor gevels, daken en deuren. Lichte kleuren voor bijvoorbeeld loop- rol- of schuifdeuren leiden tot een onrustig beeld dat niet in het landschap past. Bedrijfsbebouwing kan bestaan uit gevelpanelen of baksteen, bij voorkeur uitgaande van warme aardse tinten (rood, bruin of groen). Hemelwaterafvoeren zijn donker van kleuren. Deze vallen niet op en hebben dus geen felle kleuren.

Daken bedrijfsbebouwing

Bij voorkeur toepassing van van een donkere kleur dakvlak. Vezelcement golfplaat in deze kleur, of keramische pannen zijn toegestaan. Glanzende of geglazuurde pannen worden niet toegepast.



Voorbeeld nieuwe bedrijfsbebouwing