



BEELDKWALITEITSPAN DE GROENDIJK 24 |

D dec 2023

O Verstoep Bouwadvies
Architectuur



Opaalstraat 5 | 2872 ZR Schoonhoven | T 0182 - 32 01 11 | E info@verstoep.nl | www.verstoep.nl

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



De Groendijk 24 - 32; een agrarisch erf waar vele jaren een intensieve veehouderij is gevoerd. Een locatie gelegen tussen Waarder en Driebruggen, waar de wegen Westeinde en De Groendijk samenkomen. Met het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering wordt momenteel een plan voor herontwikkeling van de locatie doorlopen. Een plan volgens een woonconcept 'wonen met meer'. De gemeente (college) en de provincie zijn reeds akkoord.

Dit document legt de architectonische en landschappelijke uitgangspunten van deze herontwikkeling vast, om zo een passende en hoogwaardige plankwaliteit te realiseren. Het is samen met het bestemmingsplan een toetsingskader voor de ruimtelijke uitwerkingen van het plangebied. De teksten dienen als toetsingskader. De tekeningen en afbeeldingen illustreren de sfeer en uitstraling die wordt verwacht.



De bestaande bebouwing van de locatie bestaat hoofdzakelijk uit zeven grote schuren en drie bedrijfswoningen.

De drie bedrijfswoningen zijn gelegen aan het lint. In het plan zullen deze worden omgezet naar burgerwoningen. Verder blijven deze als bestaand en worden afgesplitst met een zelfstandige oprit en erf. De strekking van dit beeldkwaliteitsplan zal dus niet gaan over deze 3 bestaande woningen.

Van de zeven schuren zullen twee grote stallen worden getransformeerd tot woongebouwen. De overige worden gesloopt. Naast de twee woongebouwen worden een vrijstaande woning aan het lint en 3 woningen aan de oostzijde gebouwd. Het geheel krijgt een samenhang door de locatie in te richten met een aantal bijgebouwen, gemeenschappelijke (verkeers-)ruimte met parkeerplaatsen en groenvoorziening in het midden. Het noordelijk gedeelte van het plangebied krijgt een groenbestemming welke met een meer landschappelijk karakter wordt ingericht. Er zullen gemeenschappelijke voorzieningen worden aangelegd welke refereren naar een boeren erf, zoals een moes- kruid- of pluktuin, een dierenweide en grasland met houtwal en hakhoutbos.



verstoep

Uitgangspunt; hedendaags gebruik met behoudt van het beeldbepalende agrarische karakter.

INLEIDING

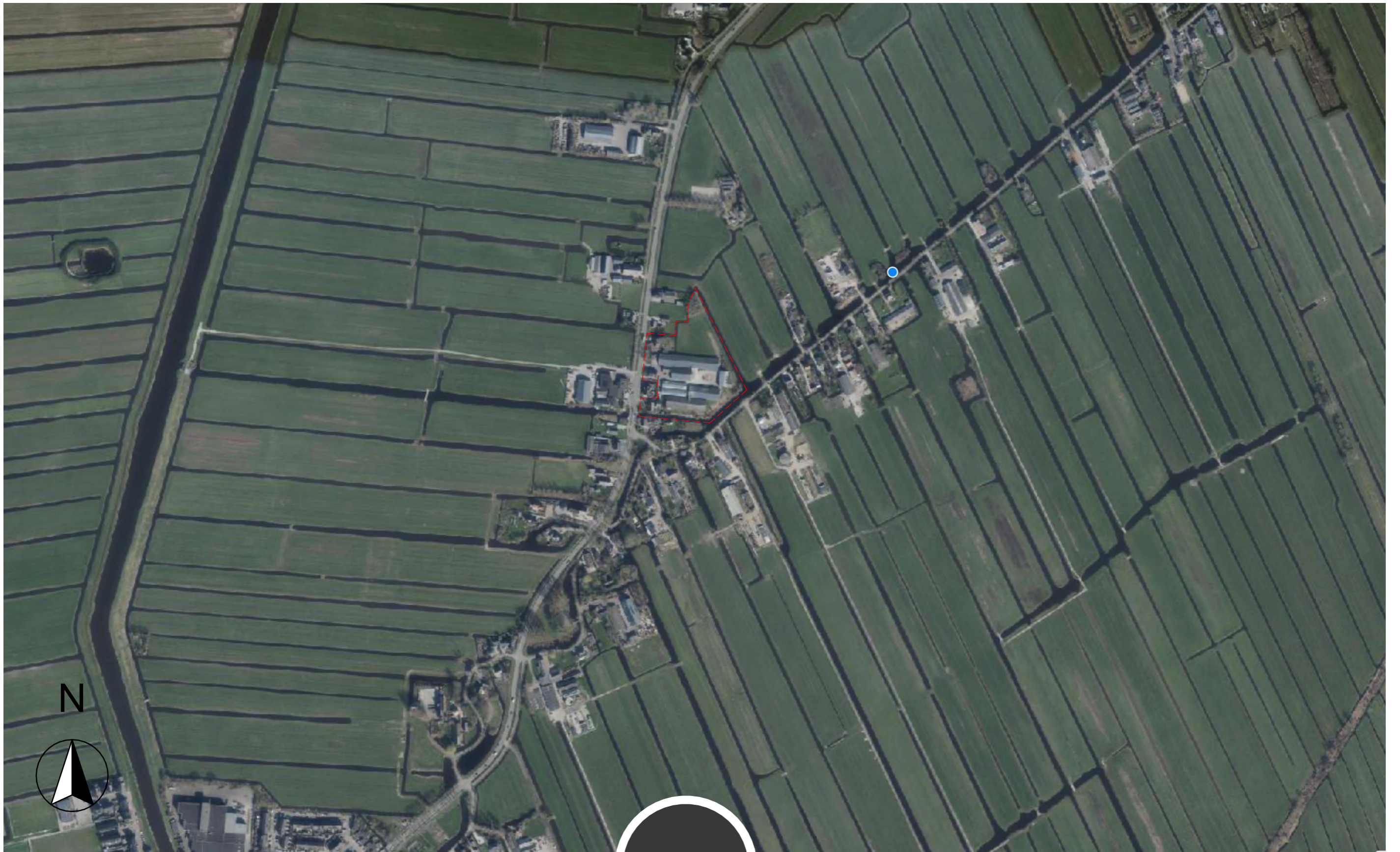


VISUALISATIE ONTWERP

■ BOUWADVIES

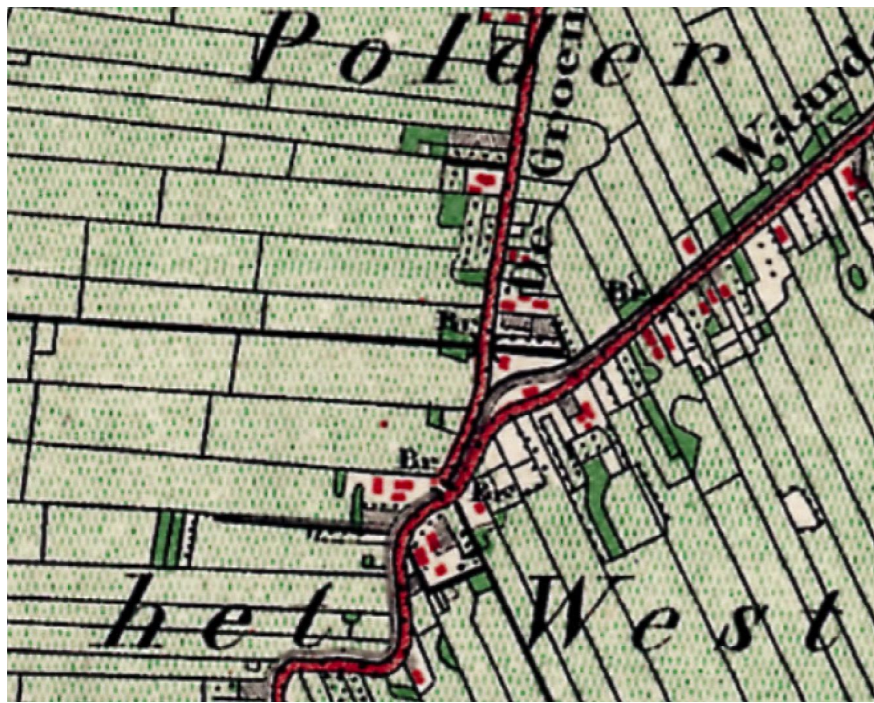
● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



OMGEVING PLANGEBIED

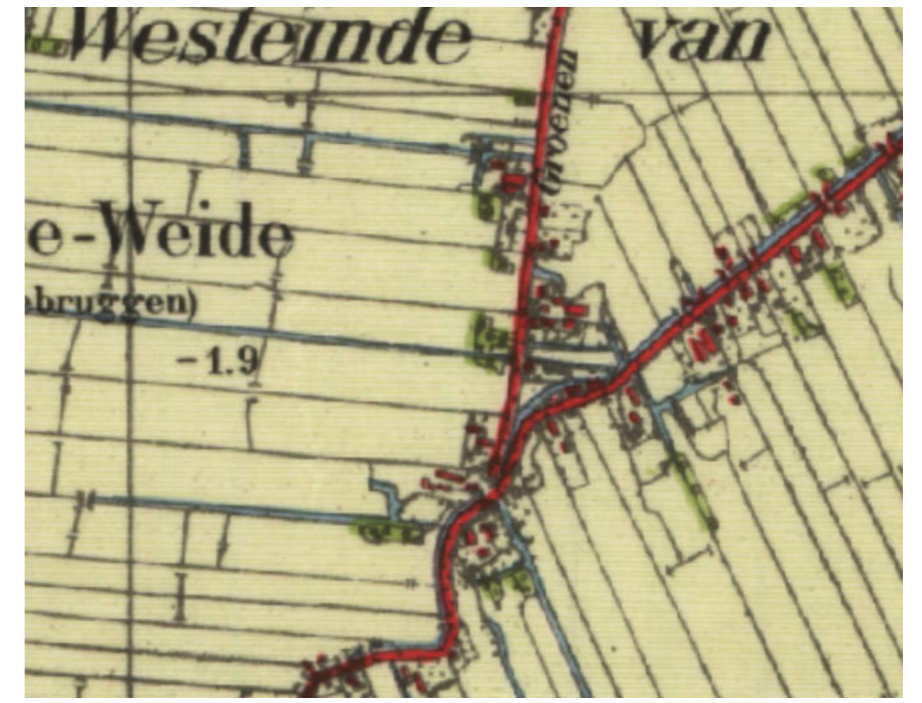
- BOUWADVIES
- ARCHITECTUUR
- ▲ ONTWIKKELING



1875



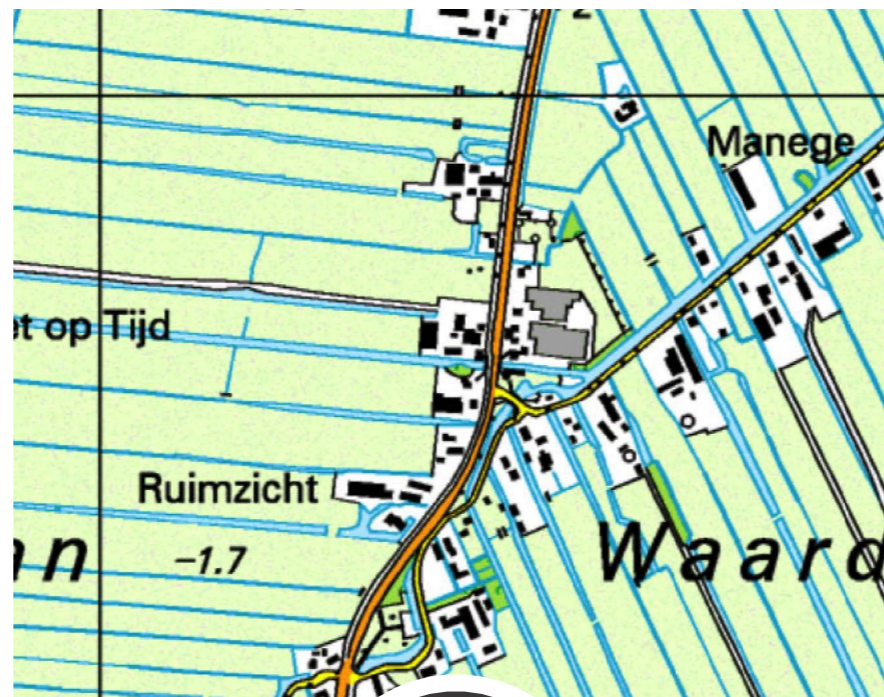
1900



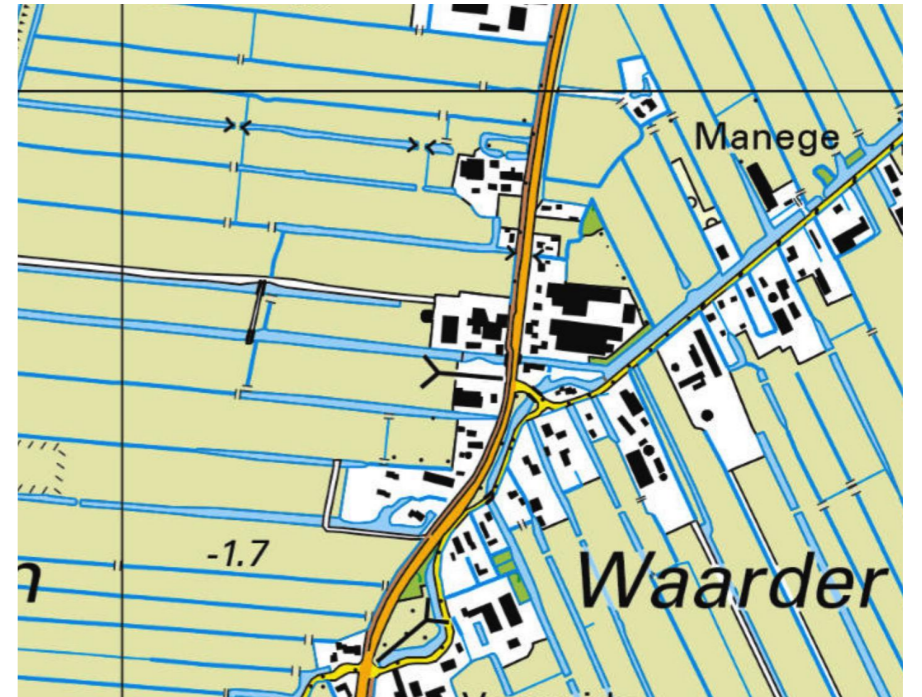
1950



1975



2000



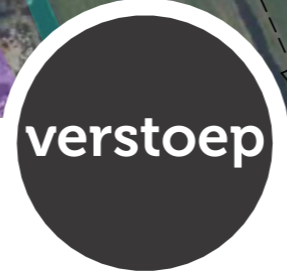
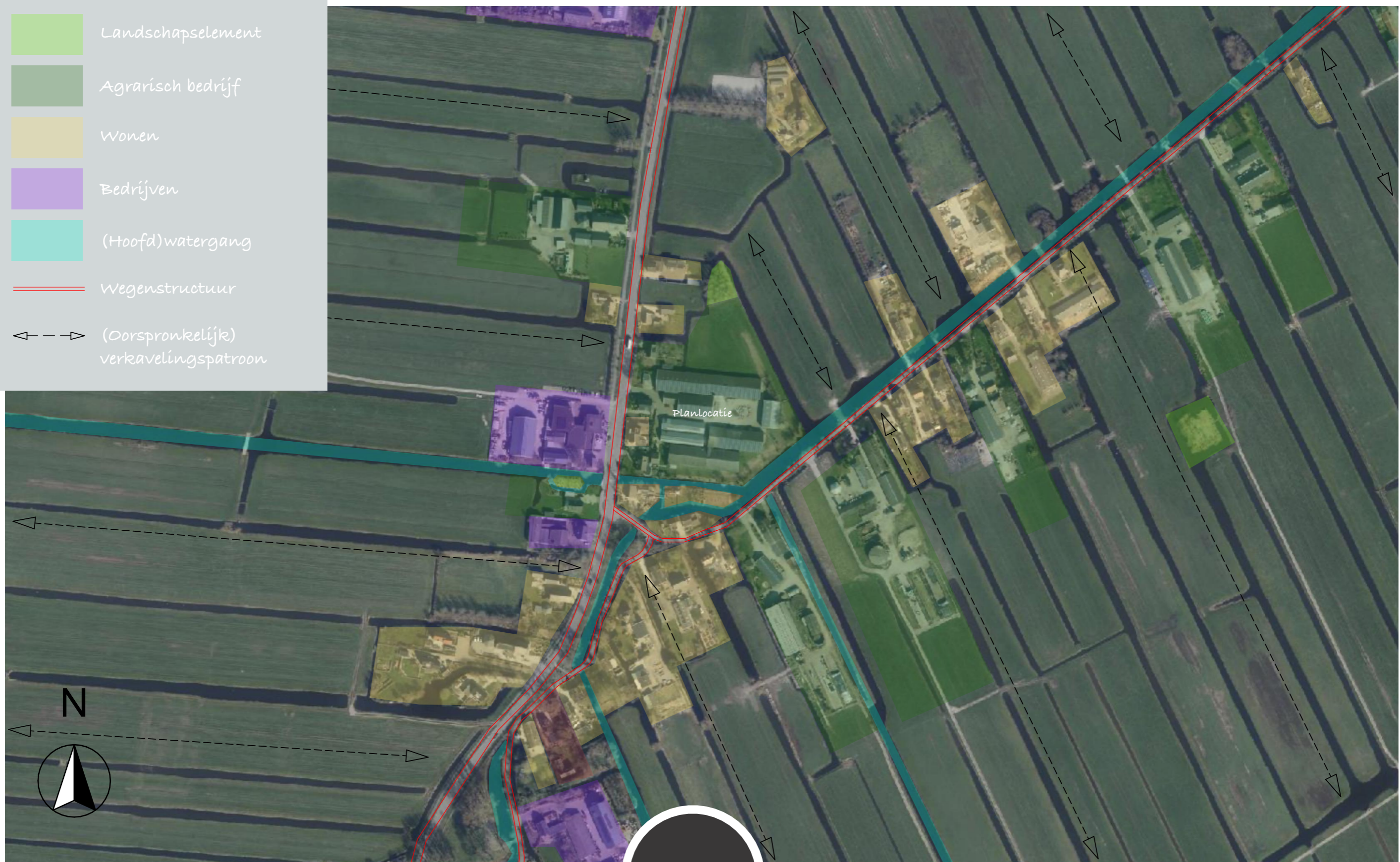
2020

verstoep

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING

TOPO-TIJDREIS

- Landschapselement
- Agrarisch bedrijf
- Wonen
- Bedrijven
- (Hoofd)watergang
- Wegenstructuur
- (Oorspronkelijk) verkavelingspatroon



GEBIEDSANALYSE VISUEEL



SITUATIE | 1:1000

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING

Uitgangspunten (nieuwe) bebouwing

Een passende ordening van de hoofd- en bijgebouwen op het erf tot boerderijverband (rekening houdend met de lengte richting van het landschap en het vormen van een ensemble)

Hoofdgebouwen hebben een beperkte goothoogte en een prominente kap (goot 3,5, kap 7,5 of 10 zie hiervoor verbeelding)

Hoofdgebouwen zijn langwerpige, eenvoudige (gebiedseigen) bouwvormen haaks op het lint (De Groendijck).

Hoofdgebouwen hebben in beginsel een zadeldak en kunnen zowel in hout als in baksteen worden uitgevoerd. Andere materialen in sobere/gedekte kleuren zijn ook denkbaar.

Hoofdgebouw direct aan het lint uitgevoerd in baksteen. Met zadeldak en gedetailleerde uitvoering. Gedekt met (matte)keramische pannen of (natuurlijk) riet.

Hoofdgebouwen niet direct aan het lint krijgen een uitstraling refererend aan landelijke schuren. Hoofdlijnen zijn een sobere uitstraling, gedekte kleuren, robuust materiaal. Gedekt met (matte) keramische pannen of (materiaal refererend naar) plaat-materiaal.

Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Dit uit zich in volume, positionering en detaillering. Eventueel door toepassing van een ander materiaal (meestal hout).

Bijgebouw in baksteen is voorstelbaar. Onder voorwaarde dat deze baksteen aansluit bij in hoofdgebouw toegepast materiaal (Indien ook baksteen; voorkeur zelfde soort, eventueel juist contrasterend).

Bijgebouwen hebben bij voorkeur een zadeldak met een helling gelijk aan het hoofdgebouw. Eventueel een evenwichtige mansardekap danwel een plat dak wanneer dit ontwerptechnisch beter in de omgeving past.

Kleuren zijn terughoudend en traditioneel en afgestemd op de van oorsprong toegepaste kleuren.

Totaal bebouwing dient een samenhangende uitstraling te krijgen als één boerenerf. Kleur en materiaal gebruik heeft een samenhang. Niet ieder hoofdgebouw een ander kleur- of materiaal keuze. Bijvoorbeeld maximaal drie baksteensoorten (uitgezonderd wanneer een schuur-look hoofdgebouw in zwarte/donkere steen wordt uitgevoerd).

De hoofdgebouwen op de twee grootste bouwvlakken (appartementen gebouwen) hebben dezelfde uitstraling, materiaalkeuze en kleurstelling.

Hetzelfde geldt voor de twee meest oostelijk gelegen hoofdgebouwen op de kleine bouwvlakken (geschakelde woningen). Ook zij hebben dezelfde uitstraling, materiaalkeuze en kleurstelling.





1. Steenachtige woning in lint



2. Appartementengebouw schuurlook

3. Vrijstaande "schuurwoning"



REFERENTIEBEELDEN ONTWERP



Bijgebouwen



4. Geschakelde sobere woningen

5. Tiny houses



verstoep

REFERENTIEBEELDEN ONTWERP

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



verstoep

SITUATIE | 1:1000

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING

Uitgangspunten inrichting

Bestrating van de gemeenschappelijke verkeersruimte voorzien van huidige bestrating of gebakken materialen.

Verharding beperken (op het voorerf bij voorkeur grind gebruiken, verder naar achteren valt gesloten verharding minder op).

Looppaden in gemeenschappelijke ruimte middengebied uitvoeren in afwijkende verharding dan verkeersruimte/weg.

Bestaande watergangen handhaven, waar nodig verbreden in verband met de ruimtelijke uitstraling.

Verlichting gemeenschappelijke ruimte faunavriendelijk uitvoeren.

Parkeren aan het zicht onttrekken door streekeigen haag.

Parkeerplaatsen gemeenschappelijke ruimte op halfverharding, bij voorkeur grastegels.

Erfafscheidingen in de vorm van natuurlijke, streekeigen gemengde hagen, struiken en beplantingen:

- Aan lint en voorzijde hoofdgebouwen lage hagen (max 0,6 m)
- Hagen rondom parkeerplaatsen max 0,8 m
- Overige hagen max 1,8 m

Bij voorkeur geen hekken tussen de erven. Op overgang woonbestemming naar groen en rondom moestuin of dierenweide landelijk open hek zoals gebruikelijk bij overgang erf naar groen op een boerenerf.

Erf aan slootkant begrenzen met streekeigen beplanting door polderbomen zoals wilgen, elzen of populieren.

Voor beplanting zo veel mogelijk gebruik maken van streekeigen bomen en struiken.

Enkele solitaire erfbomen zoals linden, els of kastanje langs lint en in gemeenschappelijke verkeersruimte.

Invulling groenbestemming

Midden

- lage erf beplanting, zoals lage hagen en bloemenperken
- verspreid enkele hoge struiken of bomen, vergelijkbaar aan een informeel erf. Te denken aan bloeiende streekeigen struiken of fruit- en notenbomen

Noordelijk

- groenbestemming dichtbij woningen voorzien van pluktuin, moestuin en eetbare beplanting
- eetbare tuinen voorzien van werkbare vakken
- in de eetbare tuinen kunnen kweekkassen / kweekbakken geplaatst worden
- verder van woningen af landelijke inrichting als grasland met houtwallen, vrij groeiende hagen en hakhoutbos
- wandelpad halfverharding met natuurlijk materiaal
- eventueel te plaatsen zitgelegenheid of bankjes in opvallende kleuren en natuurlijke materialen

Toepassen van natuurvriendelijke oevers of beschoeiing maximaal 10cm boven waterpeil.

Rekening met natuurinclusief bouwen zoals nestkasten, vogelplannen/vogelvides, insectenhotels.





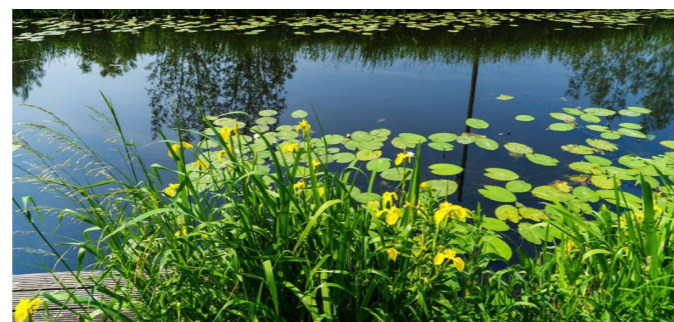
Parkeren binnen hagen en landelijke verharding



Erf combinatie grind en klinkers



Wandelpad in groen



Natuurvriendelijke oevers



Modern landelijke tuin



Boerenerf



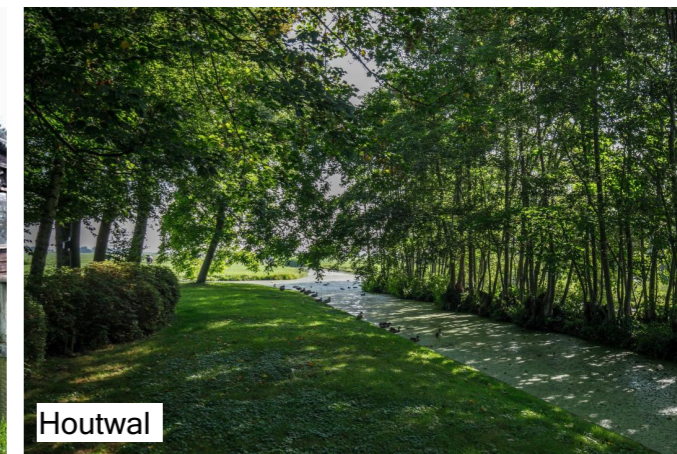
Moestuin met kas en open hekken



Boerenerf



Leifruit tegen schuurgevel



Houtwal



Overgang verharding naar landelijk gebied



Voortuin aan lint



Dierenweide



Inrichting groen tussen woongebouwen

verstoep

REFERENTIEBEELDEN INRICHTING

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING