

Beeldkwaliteit zeven kavels Tiendzone



Gemeente Papendrecht
Vastgesteld door de gemeenteraad op d.d. ...



Papendrecht



Dijkwoning aan Oosteind



Boerderij met schuur aan Oosteind



Voorbeelden van woningen met rieten kap

Wat is een beeldkwaliteitsplan?

Een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld als onderdeel van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van een gemeente, waarvan bijvoorbeeld ook bestemmingsplannen, welstandsbeleid en erfgoedbeleid deel uit maken. Een beeldkwaliteitsplan beschrijft de beoogde ruimtelijke kwaliteit van een gebied in woord en beeld. Het is het verbindend element tussen stedenbouw, landschap en architectuur bij de realisatie van ruimtelijke plannen. Het waarborgt samenhang en identiteit van een gebied.

Voor de gemeente is het beeldkwaliteitsplan een middel om ruimtelijke ambities te beschrijven en esthetische en functionele kwaliteitsnormen vast te leggen. De welstandsnota gaat voornamelijk in op het toetsingskader voor de bestaande bebouwde omgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen kan een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, dat door de raad wordt vastgesteld.

Voor wie gaat bouwen, is het een handboek en een inspiratiebron. Voor de welstandscommissie is het beeldkwaliteitplan een toetsingskader, als onderdeel van het welstandsbeleid. Een beeldkwaliteitsplan bevat richtlijnen en inspiratie voor de inrichting van de buitenruimte en het uiterlijk van gebouwen.

Beeldkwaliteit zeven kavels Tiendzone

In de Tiendzone worden zeven kavels uitgegeven voor woningbouw. Kopers kunnen op een kavel één vrijstaande woning bouwen die past in dit landelijk gebied. In 2001 is het document "De Tiendzone Uitgewerkt" vastgesteld, waarin een eerdere visie op de Tiendzone verder is uitgewerkt en waarin regels voor de woningbouw waren opgenomen. De regels met betrekking tot het bouwen zijn grotendeels vertaald in een regeling in het bestemmingsplan Zeven kavels Tiendzone.

De zeven bouwkavels vallen in de welstandsnota in het gebied van het 'landelijk dijklint'. Voor het dijklint gelden voor woningen specifieke objectgerichte en gebiedsgerichte welstandscriteria. Daarbovenop gelden voor de zeven kavels de specifieke criteria die in deze notitie Beeldkwaliteit zeven bouwkavels Tiendzone zijn beschreven. Deze regels volgen, deels, de kaders uit 'De Tiendzone Uitgewerkt'.

De woningen in de Tiendzone moeten zich voegen in het landelijke karakter van het gebied. Daarom zijn eisen opgesteld aan het materiaalgebruik, afgeleid van enkele historische boerderijen in de omgeving. In tegenstelling tot de regels uit de Tiendzone Uitgewerkt is geen moderne architectuur toegestaan.

Aanvullende eisen beeldkwaliteit zeven kavels Tiendzone.

Boven op de regels uit het bestemmingsplan en uit de Welstandsnota Papendrecht 2012 gelden voor de zeven kavels in de Tiendzone de hierna volgende regels voor beeldkwaliteit.

- De woningen moeten zoveel mogelijk aansluiten bij het karakter van de oude polderbebouwing. Vrijstaande woningen met een landelijke erfinrichting in een omgeving die wordt gekenmerkt door sloten, steegten, wilgen en riet. De bebouwing moet harmonieus in het landschap passen. In dit gebied zijn geen individuele uitschieters gewenst, maar samenhang in materiaalgebruik en in de hoofdvorm van de bouwmassa.
- De Tiendzone moet zo open mogelijk blijven: zo min mogelijk bebouwd oppervlak, zo min mogelijk zicht barrières (schuttingen, schuurtjes, dichte bosschages).
- De gevels worden afgewerkt in 'gebroken' wit stucwerk, in combinatie met donkere houten delen. De kleur voor zowel stucwerk, als houtwerk wordt bepaald in overleg met welstand.
- Als dakbedekking wordt natuurlijk riet toegepast, met rietvorsten in terracotta (grijs of zwart).
- De kapvorm is een zadeldak, met de kaprichting dwars op de kavelrichting. Aanbouwen en bijgebouwen hebben dezelfde kapvorm als het hoofdgebouw.
- Dakkapellen en dakvensters dienen de hoofdvorm van het dak zichtbaar te laten.
- Boeiboorden, vogelschroten, knelplanken en dergelijke worden uitgevoerd in (donker) hout.

Aanvullende algemene eisen vormgeving

- De woning wordt ontworpen door een gekwalificeerd architect.
- Architectuur met verfijnde detaillering.
- De architectuur moet vooral traditioneel zijn (refererend aan regionale stijl-kenmerken).
- Voor deze bijzondere kavels is bijzondere kwaliteit gewenst. De grond wordt pas uitgegeven wanneer het bouwplan voldoet aan de kaders voor beeldkwaliteit en positief beoordeeld is door welstand.

In incidentele gevallen kan in beperkte mate – maar alleen met goedkeuring van het college van B&W – worden afgeweken van de in dit document geformuleerde eisen. Afwijkingen worden alleen toegestaan wanneer daardoor de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de Tiendzone worden versterkt.



*Bruggen naar
Zuidkil 20 en 24*

Bruggen

De kavels zijn omsloten door sloten. Op twee eilanden worden elk twee woningen gebouwd. De percelen worden allemaal vanaf de noordzijde ontsloten via een brug. De landhoofden worden precies op de overgang van water naar land geplaatst en uitgevoerd in beton, steen of metaal. De vormgeving van de bruggen sluit aan bij de bruggen naar Zuidkil 20 en 24.

Oever

Langs de oevers wordt door de gemeente een beschoeiing aangebracht tot 10-15 cm boven de waterlijn. De rest van de oever moet 'zacht' en groen blijven en heeft een talud met een verhouding van ongeveer 1: 1,5. Het talud kan eventueel beplant worden met riet.

Erf

Op iedere perceel moeten volgens het bestemmingsplan minimaal 2 parkeerplaatsen worden aangebracht. Bij voorkeur twee parkeerplaatsen naast elkaar in plaats van achter elkaar. Dit bevordert het gebruik ervan. Voorkeur gaat uit naar parkeren in een schuur/garage, of achter op het erf uit het zicht. (In een parkeerbalans tellen parkeerplaatsen in een garage echter slechts gedeeltelijk mee.)

Stalling van vrachtwagens, caravans of vergelijkbare voertuigen op het erf is niet toegestaan.

De kavels maken deel uit van een landelijk gebied. Aanbeveling is om het erf voor maximaal een kwart te verharderen. Als verhardingsmateriaal voor het erf worden klinkers en grind aanbevolen.

Op het perceel moet een voorziening getroffen worden om vuilcontainers uit het zicht van de openbare ruimte te houden.

Erfafscheiding

Aangezien de kavels worden afgescheiden van de omgeving door een sloot, is geen erfafscheiding nodig. Tussen de kavels waar twee woningen op één eiland gebouwd worden, kan een hoge, groene (geplante) erfafscheiding worden aangebracht. Ook kan bijvoorbeeld een wind- of privacy scherm worden aangebracht op het achtererf. De hoogte is, net als voor erfafscheidingen, maximaal 2 meter en deze wordt minimaal 3 meter uit de waterlijn geplaatst. Een wind- of privacy scherm wordt bij voorkeur opgebouwd uit wilgentenen, (gepotdekselde) houten delen, stijl- en regelwerk met glas, of een scherm met begroeiing.

Streekeigen erfirrichting

De Tiendzone heeft een landelijk karakter, dat door de bebouwing en de erfirrichting versterkt kan worden. De boerenerven hebben een kenmerkende indeling met bijpassende beplanting. Het erf bestaat van oudsher uit twee delen: een voorerf en een achtererf, traditioneel respectievelijk de kant van de vrouw en de kant van de man. Het voorerf was vooral op het huishouden gericht met een siertuin, moestuin en soms een bleekveld. Het achtererf was voor het boerenbedrijf. Dit was de plek voor het vee, de werktuigen, schuren en de wagens/tractoren. De beplanting was hier veel soberder, met bijvoorbeeld knobbomen, windsingels en houtstroken.

De grens tussen voorerf en achtererf bevindt zich ter hoogte van de overgang van huis naar stal/schuur.



Klinkers en grind als bestratingsmateriaal en wilgentenen als erfafscheiding



Referentiebeelden boerenerven

Elementen op het erf

Het erf wordt ingevuld met verschillende elementen die elk hun eigen plek en invulling hebben en zo bijdragen aan de kenmerkende erfinrichting.

De siertuin en moestuin

In de Alblasserwaard zie je vaak formele boerentuinen: geometrische siertuinen met buxushaagjes in verschillende vormen, met in de vakken rozen, lavendel of geraniums. De paden zijn bedekt met grind. De moestuin bevindt zich in de Alblasserwaard vaak aan de zijkant van het huis.

Leibomen

Leibomen op het voorerf werden vooral geplant om schaduw te bieden aan het woonhuis, of de melkkelders, maar ook voor status. Bomen die goed als leiboom kunnen worden toegepast zijn bijvoorbeeld linde, plataan en peer.

Boomgaard

In het veenweidegebied werd beperkt fruit geteeld. Vooral op de oeverwallen van de rivieren zag je boomgaarden, zoals in de Vijfheerenlanden. Een boomgaard werd meestal aan de zuidwestkant van de boerderij geplant, in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden soms omheind door een haag om het vee tegen te houden. Streekeigen rassen zijn bijvoorbeeld Giesser Wildemann, Brederode, Legimont, Ooms Kinderpeer en Bramley's seedling.

Solitaire bomen

Solitaire bomen werden vaak geplant als bliksemafleider, voor de houtproductie, of voor de sier. Veel toegepaste solitaire bomen in Zuid-Holland zijn bijvoorbeeld kastanje, wilg of es.

Windsingels

Windsingels vind je, afhankelijk van overheersende windrichting, vaak aan de zuidwestkant van een erf. Vaak worden hiervoor bomen gebruikt die worden geknot, of afgezet, zoals wilg, es of els. Het hakhout werd gebruikt voor bezems, bonenstaken, hekwerken, of als brandhout.

Flora en fauna

De begroeiing op een boerenerf biedt veel diersoorten een (tijdelijke) verblijfplaats. Zo vormen heggen en windsingels een prima leefgebied voor vogels en vlinders en een kastanjeboom is een drachtplant voor bijen.



