

18 oktober 2022

# Beeldkwaliteitsplan Geerpolder Rijsoord

# Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

## Opdrachtgever:

Ingenieursburo AKM bv

## Documentnaam:

Wissing-1331-Beeldkwaliteitsplan-Geerpolder Rijsoord

## Wijzigingsdatum:

18 oktober 2022

### Wissing B.V.

Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht  
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht

T + 31 (0)180 61 31 44  
[www.wissing.nl](http://www.wissing.nl)

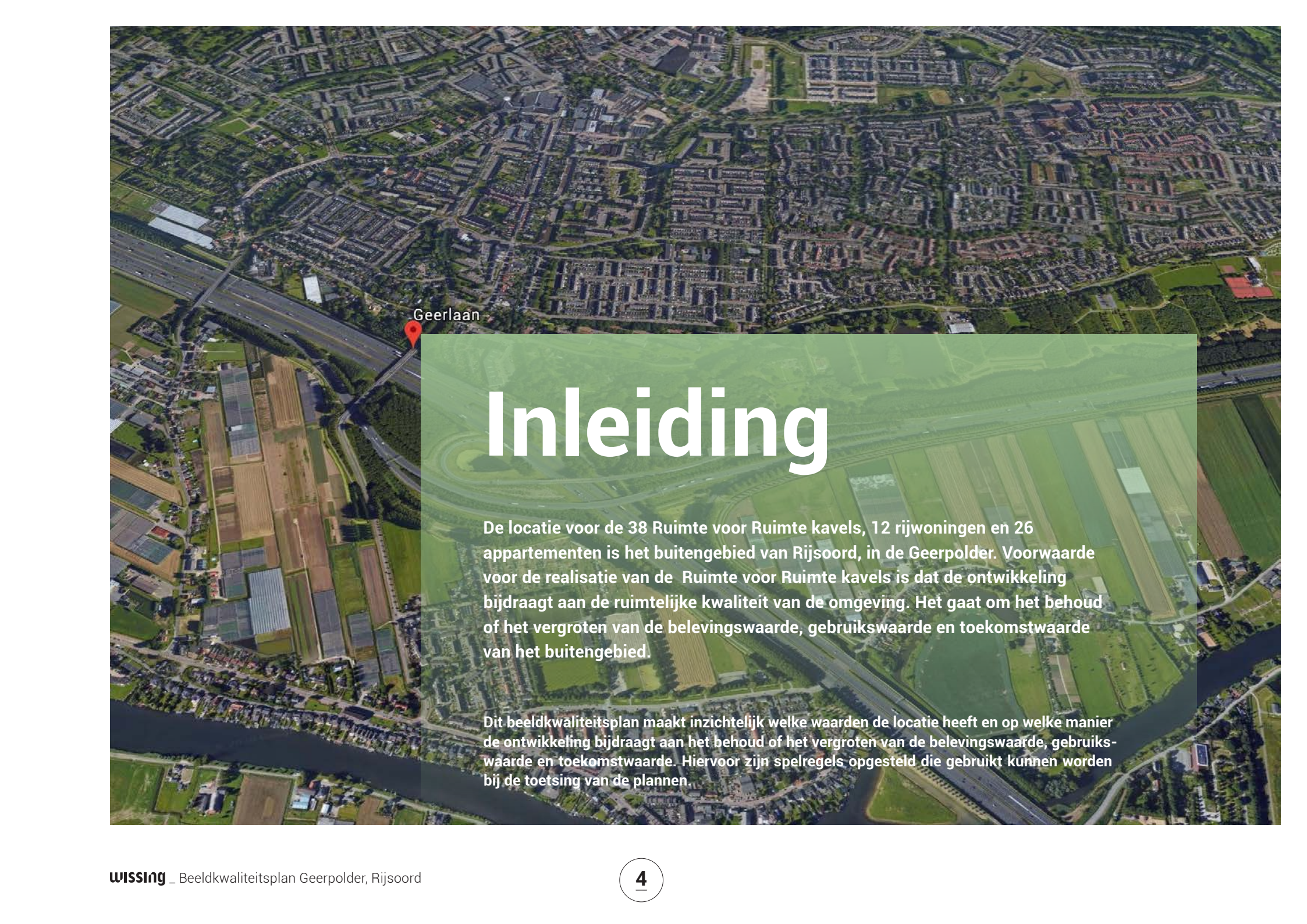
# Inhoud

**Inleiding**

**Beleid**

**Stedenbouwkundig plan**

**Beeldkwaliteit**



Geerlaan

# Inleiding

De locatie voor de 38 Ruimte voor Ruimte kavels, 12 rijwoningen en 26 appartementen is het buitengebied van Rijsoord, in de Geerpolder. Voorwaarde voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimte kavels is dat de ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het gaat om het behoud of het vergroten van de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van het buitengebied.

Dit beeldkwaliteitsplan maakt inzichtelijk welke waarden de locatie heeft en op welke manier de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of het vergroten van de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Hiervoor zijn spelregels opgesteld die gebruikt kunnen worden bij de toetsing van de plannen.

# Huidige situatie

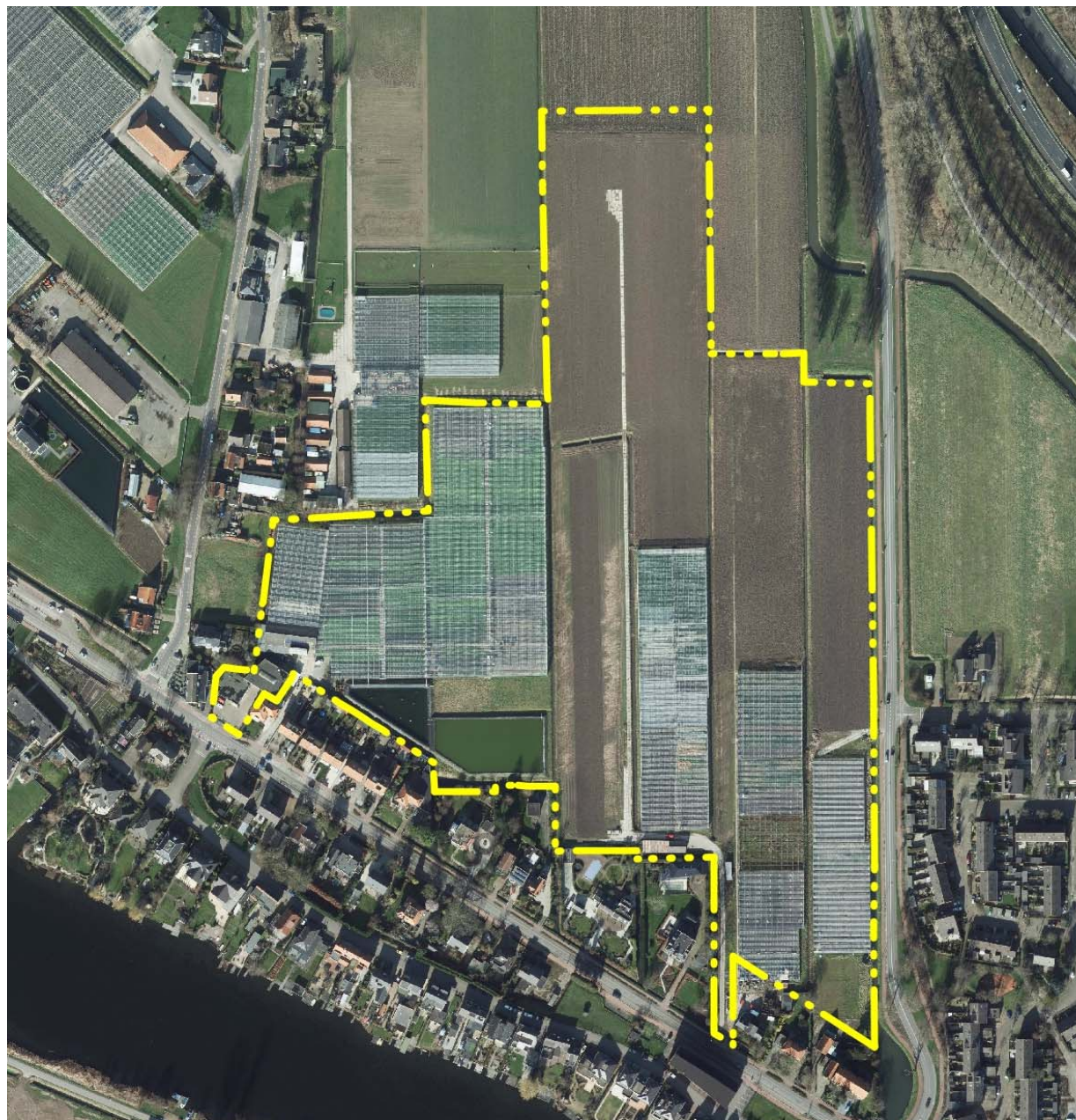
Het plan ligt in Polder Oud Reijerwaard, direct achter de bebouwing aan de Rijsstraatweg. Grenzend aan die bebouwing staan nu enkele kassen. In noordelijke richting gaat de bebouwing over in de open polder met agrarisch gebruik. Aan de oostkant ligt de Geerlaan en de bebouwing van Rijsoord. Aan de westkant loopt de lagendijk met daaraan lintbebouwing en enkele kassen.

Het plangebied heeft een landschappelijke structuur van langgerekte percelen, gescheiden door smalle sloten. De huidige kassenbebouwing volgt dit patroon. In het oostelijk deel van het plangebied lopen de sloten tussen de kassen door en is het slotenpatroon nog in tact. In het westelijk deel is het slotenpatroon deels om de kassen heen geleid en is de kenmerkende langgerekte structuur niet meer terug te vinden in het landschap.

Tussen de langgerekte sloten in noord-zuidrichting liggen enkele kleine dwarssloten die de lange sloten onderling verbinden. Deze spelen een ondergeschikte rol in de structuur.

Het plangebied heeft geen opgaande beplantingsstructuren. De huidige kassen zorgen ervoor dat de openheid direct achter de Rijsstraatweg verloren is gegaan. Tussen de kassen door zijn er wel enkele doorzichten het landschap in.

Ten noorden en ten oosten van het plangebied loopt op enige afstand de A15/A16. Vanuit het plangebied zie je de bomen en andere opgaande beplanting die langs de weg staat.





# Beleid

De voorwaarden voor Ruimte voor Ruimte kavels zijn vastgelegd in het beleid van de provincie, regio en gemeente. Dit beleid richt zich op het behoud of het vergroten van de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van het buitengebied. De provincie heeft hiervoor een kwaliteitskaart opgesteld die onderdeel is van de provinciale Visie ruimte en mobiliteit. Deze kwaliteitskaart is verder uitgewerkt in een regionaal gebiedsprofiel en de gebiedsvisie Deltapoort. Daarnaast heeft de gemeente een inspiratiekader opgesteld voor het bouwen in het buitengebied, de handreiking voor ruimtelijke kwaliteit.

De basis voor dit beeldkwaliteitsplan zijn de provinciale kwaliteitskaart en bijbehorende gebiedsprofielen, de Gebiedsvisie Deltapoort en de gemeentelijke handreiking Ruimte voor Ruimtelijke kwaliteit.

## Provinciale kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland is onderdeel van de provinciale Visie ruimte en mobiliteit. Deze kwaliteitskaart bevat de belangrijkste kenmerken (richtpunten) van een gebied. Karakteristiek voor Zuid-Holland zijn de delta-, veen-, rivieren- en kustlandschappen. Deze moeten herkenbaar blijven.

Een richtpunt beschrijft hoe de provincie de kwaliteit van een gebied bij nieuwe ontwikkelingen wil behouden en/of versterken. Bij aanpassingen in het landschap, zoals bij woningbouw of aanleg van wegen, moet de initiatiefnemer hiermee rekening houden. Een plan dat de kwaliteiten van een gebied versterkt, is in ieders belang.

## Regionaal gebiedsprofiel

De provinciale kwaliteitskaart is uitgewerkt in regionale gebiedsprofielen. Een 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. De gebiedsprofielen geven een overzicht van de landschappelijke waarden, waarmee bij ruimtelijke ingrepen rekening moet worden gehouden. Maar ze beschrijven ook ambities die richting geven aan de ontwikkeling van de kenmerken. Deze ambities komen voort uit de richtpunten gesteld door de provincie.

Het gebiedsprofiel voor het plangebied is die van de regio IJsselmonde.

## Gebiedsvisie Deltapoort

De samenwerkende partners in Deltapoort hebben de Gebiedsvisie voor Deltapoort (IJsselmonde-Oost) opgesteld. De ambitie van de visie is om te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van Deltapoort om daarmee het economisch functioneren en de leefkwaliteit van het gebied te verbeteren. De gebiedsvisie Deltapoort beschrijft de ontwikkelingsrichting voor Deltapoort voor de periode tot 2025. Met de visie wordt beoogd de versnippering en verrommeling te stoppen en om te buigen. In de gebiedsontwikkeling wordt een nieuwe balans tussen wonen, infrastructuur, werklocaties, water en groen gezocht. De ambitie in deze visie is dat Deltapoort zich kan ontwikkelen tot een aantrekkelijk gebied waar met plezier en naar tevredenheid gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt.

De visie beschrijft de karakteristieken en gewenste ontwikkelingsrichting van onderscheiden themagebieden en het verbindend raamwerk van gebundelde recreatieve routes.

In de gebiedsvisie worden vijf themagebieden onderscheiden. De locatie Geerpolder ligt in het themagebied 'Tuin van Deltapoort'.

## Handreiking ruimte voor ruimtelijke kwaliteit

De gemeente heeft voor ruimte voor ruimte ontwikkelingen een handreiking gemaakt. Deze handreiking is opgesteld voor Oost-IJsselmonde en gaat over ruimtelijke kwaliteit. De handreiking bestaat uit algemene informatie (achtergrond) over de handreiking zelf, de kassen in het plangebied, de ruimte voor ruimteregeling en vervolgens wordt ingegaan op Oost-IJsselmonde als geheel. Het tweede deel van de handreiking is een een meer concreet

en toepasbaar deel. Dit deel bevat locatie specifieke bebouwingsvormen met bijbehorende bouwstenen en spelregels voor de inpassing van ruimte voor ruimtewoningen.

In de handreiking zijn de algemene spelregels en aanvullende, locatie specifieke spelregels opgenomen.

## Gemeentelijke groenvisie

De Ridderkerkse groenvisie "Groen is onze toekomst" beschrijft de huidige stand van zaken en de ambitie wat betreft het groen binnen de gemeentelijke grenzen. Deze ambitie wordt gedefinieerd aan de hand van zes thema's die vervolgens verder vertaald worden naar een concrete aanpak. In de aanpak worden keuzes gemaakt over hoe de gemeente omgaat met kansen en zwakten stektes en zwaktes. Uitgangspunten die vanuit het beleid en de visie naar voren komen zijn: CO2-neutraal in 2050, Robuuster groen, versterken cultuurhistorisch raamwerk, herstel biodiversiteit en het vergroten van de leefbaarheid en de gezondheid.

# Provinciale kwaliteits- kaart

In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

De kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit die de provincie in het betreffende gebied voor ogen staat. De richtpunten die op het plangebied betrekking hebben zijn die van:

- laag van de ondergrond:  
Rivierdeltacomplex - rivierklei / veen
- laag van de cultuur- en natuurlandschappen:  
Zeepolderkleilandschap
- laag van de stedelijke occupatie:  
Stads- en dorpsranden
- laag van de beleving:  
Groene buffer

## Rivierdeltacomplex - rivierklei / veen

- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

## Zeepolderkleilandschap

- Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
- Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwaspolders door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.
- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.
- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwpolders en buitendijkse natuur.

## Stads- en dorpsranden

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap)

## Groene buffer

- Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.



- Fiets- en wandelroute indicatief
- Groene buffer
- Recreatiegebied



# Regionaal gebieds- profiel

De provincie heeft gebiedsprofielen opgesteld ([www.gebiedsprofielen.zuid-holland.nl](http://www.gebiedsprofielen.zuid-holland.nl)). Daarin geeft ze aan met welke ruimtelijke aspecten er bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden. In dit gebied wil de provincie de bereikbaarheid, belevingswaarde en gebruiksmogelijkheden een impuls geven. Versterken van de polders als onderscheidende ruimtelijke eenheden met een eigen karakter is van belang. Daarbij gaan eenheid en herkenbaarheid voor absolute openheid.

## Herkenbaar open zeeleipolderlandschap

- Het plangebied ligt in een zeeleipolder die door verschillende grote infrastructurele lijnen doorsneden wordt en de openheid van de polder verloren is gegaan.
- Bij nieuwe ontwikkelingen gaat het versterken van eenheid en herkenbaarheid voor absolute openheid.
- Zorgen voor het behouden van zichtrelaties tussen oriëntatiepunten, zoals kerktorens, en polderranden
- De structuur van de verkaveling met langgerekte sloten versterken de beleefbaarheid van het landschap
- Versterken van de beleefbaarheid van het landschap door opname van paden in de ontwikkeling

## Polderweg (Geerlaan)

- Polderwegen zijn een vanzelfsprekend onderdeel van het landschap, het beeld hiervan respecteren
- Het wegprofiel behouden, aanpassingen zijn functioneel en ingetogen, waarbij rekening gehouden wordt met het medegebruik door langzaam (recreatief) verkeer.
- De polderwegen zijn in principe onbeplant, waardoor de openheid van de polder beleefbaar is. Echter ter hoogte van de ontwikkeling kan ervoor gekozen worden om de weg te beplanten en zo het contrast met het gedeelte door de open polder te benadrukken.

## Stadsland-verbinding

- De overgang van stad naar land kwalitief hoogwaardig vormgeven.
- Het oorspronkelijke landschap met historische structuren (dijken, waterlopen en linten) vormt de basis voor overgang tussen stad en land.
- Routes ontsluiten stad en land en lopen door verschillende modaliteiten; voor ieder wat wils.

## Groenzone aan de stads- of dorpsrand

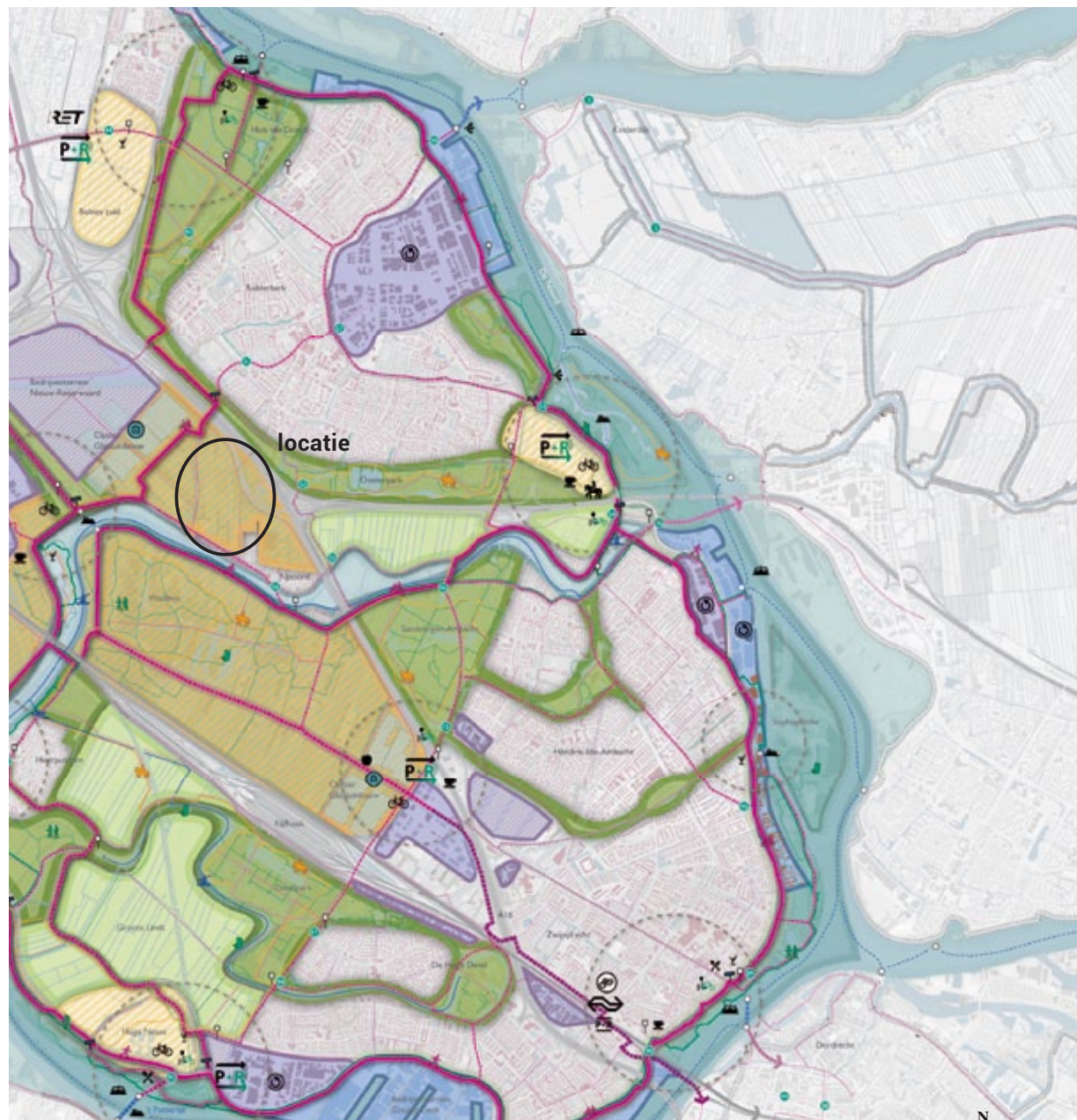
- Stedelijke en landelijke functies vloeien in elkaar over en worden in samenhang ontworpen. Positionering, schaal, omvang en ligging van nieuwe ontwikkelingen worden daarop afgestemd.
- De afwisseling in gebruik en inrichting bevorderen door de recreatieve groengebieden te differentiëren en zoveel mogelijk aan te sluiten op de ruimtelijke kwaliteiten van het omliggende landschap.
- De toegankelijkheid en beleefbaarheid van de recreatieve groengebieden verbeteren door openbare routes te handhaven dan wel te versterken.

# Gebiedsvisie Deltapoort

De gebiedsvisie Deltapoort beschrijft de ontwikkelingsrichting voor Deltapoort voor de periode tot 2025. In de visie worden 5 themagebieden beschreven. Deze themagebieden onderscheiden zich niet alleen qua sfeer en karakter van elkaar maar ook wat betreft fysieke mogelijkheden en ontwikkelingspotentie. De locatie ligt in het themagebied De Tuin van Deltapoort. Hier wordt een coulisselandschap voorgestaan.

Het coulissenachtig landschap met een groene geleding moet het ruimtelijk decor bieden voor ontwikkelingen op het gebied van woningbouw, recreatie (verbrede) landbouw, enz.. Er wordt geen behoud van de openheid nagestreefd, maar juist een transformatie. Daarbij wordt beplanting geïntroduceerd om het gebied meer cachet te geven. Bij deze transformatie spelen Ruimte voor ruimte woningen een belangrijke rol. De Tuin is namelijk een deel van Deltapoort waar de beperkte ontwikkeling van nieuwe RvR woningen in lage dichtheden in het groen de landschappelijke kwaliteit en aantrekkelijkheid versterkt.

Gelijkopgaand met de ruimte voor RvR-woningen dient een kloek groenstructuur ontwikkeld te worden, die als groen raamwerk de ontwikkelingen kan dragen en structureren. Beoogd wordt dat RvR woningen zo worden ingepast met groen dat als eindbeeld de gewenste coulissenstructuur ontstaat welke de landschapsstructuur versterkt.

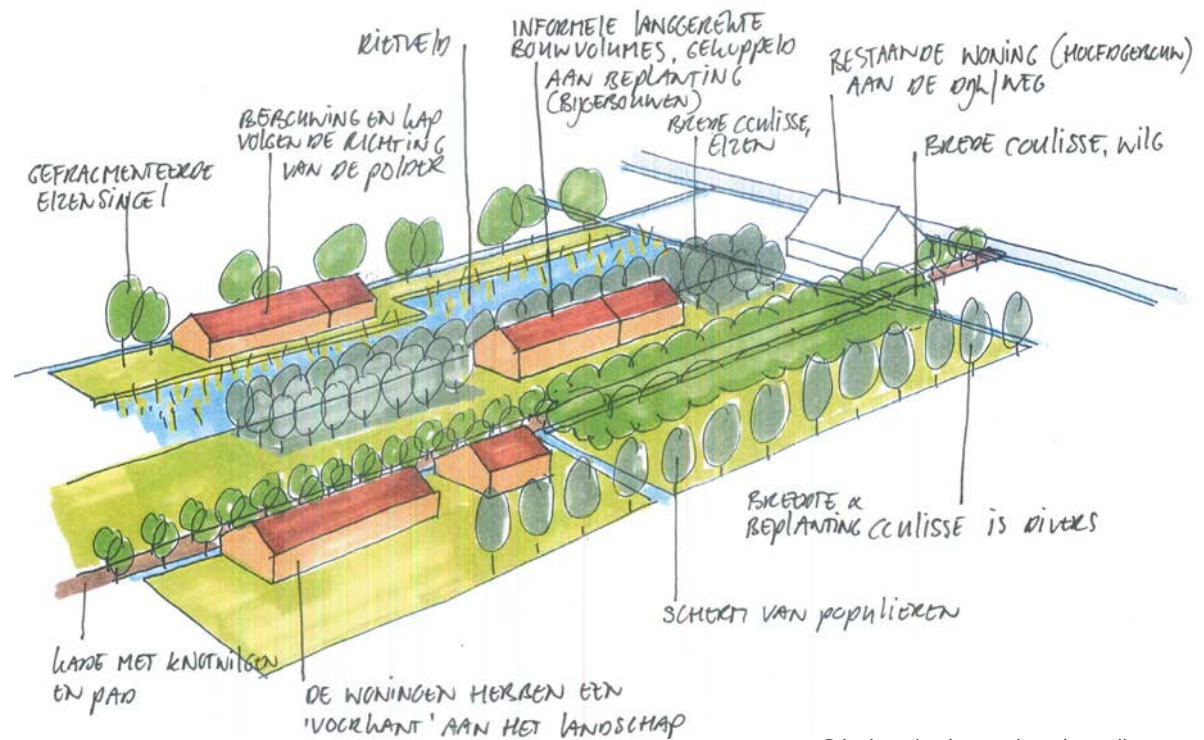


# Handreiking ruimte voor ruimtelijke kwaliteit

De handreiking voor ruimtelijke kwaliteit is geen beleid, maar een inspiratiekader. Bij ontwikkelingen in het buitengebied wordt de voorwaarde gesteld dat het moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De handreiking geeft antwoord op de vragen wat de ruimtelijke kwaliteit is van een gebied en hoe er kan worden bijgedragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van Oost-IJsselmonde. In tegenstelling tot de beleidsstukken van de provincie en de regio geeft dit stuk concrete handvaten die toe te passen zijn bij de ontwikkeling in de Geerpolder.

Er zijn in de handreiking verschillende spelregels en bouwstenen gegeven die zijn gebaseerd op de verschillende landschapstypen die op IJsselmonde voorkomen. Deze dienen als inspiratie voor de ontwikkeling.

Voor de locatie is het uitgangspunt een coulissenlandschap, waardoor er een verweving ontstaat van dorp en land



Principetekening spelregels coulissenwoning



# Stedenbouw- kundig plan

De integrale aanpak van de ontwikkeling van woningen op deze locatie biedt een uitgelezen kans om tot een kwalitatieve uitbreiding in het buitengebied van Rijsoord te komen. Hierdoor kan de belevingswaarde, gebruikswaarde én toekomstwaarde van het buitengebied worden vergroot. In het stedenbouwkundig plan wordt dan ook uitgegaan van 'Wonen te gast in het landschap'.

Het plan betreft de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte kavelen. Waar over het algemeen losse woontitels voor Ruimte voor Ruimte worden omgezet in losse woningen binnen een toegewezen locatie, biedt de kleinschaligheid van dergelijke ontwikkelingen, ondanks een zorgvuldige inpassing vaak geen mogelijkheid tot het komen tot een vergroting van de belevingswaarde van het landschap. De concentratie van de verkregen woontitels / ruimte voor ruimte kavels binnen dit plangebied biedt zowel ruimtelijk als financieel de mogelijkheid om ook het landschap te versterken. Door te investeren in de kwaliteit van het landschappelijke raamwerk, wordt er aan de toekomstige bewoners een prachtige omgeving geboden die tevens voor heel Rijsoord toegankelijk is gemaakt middels het fijnmazige netwerk van wandelpaden.

- Mogelijkheid voor een integrale oplossing en een kwaliteitsimpuls voor de gehele omgeving door het verzamelen van Ruimte voor Ruimte rechten
- Het huidige landschap met haar kenmerkende structuren en eigenschappen vormt de basis voor het plan.

In dit gebied wil de provincie de bereikbaarheid, belevingswaarde en gebruiksmogelijkheden een impuls geven. Ze geeft aan dat versterken van de polders als onderscheidende ruimtelijke eenheden met een eigen karakter van belang is. En dat eenheid en herkenbaarheid voor absolute openheid gaan. Stedelijke en landelijke functies vloeien daarbij in elkaar over en dienen in samenhang ontworpen te worden. De positionering, schaal, omvang en ligging van nieuwe ontwikkelingen worden afgestemd op het landschap. Dit moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Voor de locatie is het uitgangspunt een coulissenlandschap, waardoor er een verweving ontstaat van dorp en land.

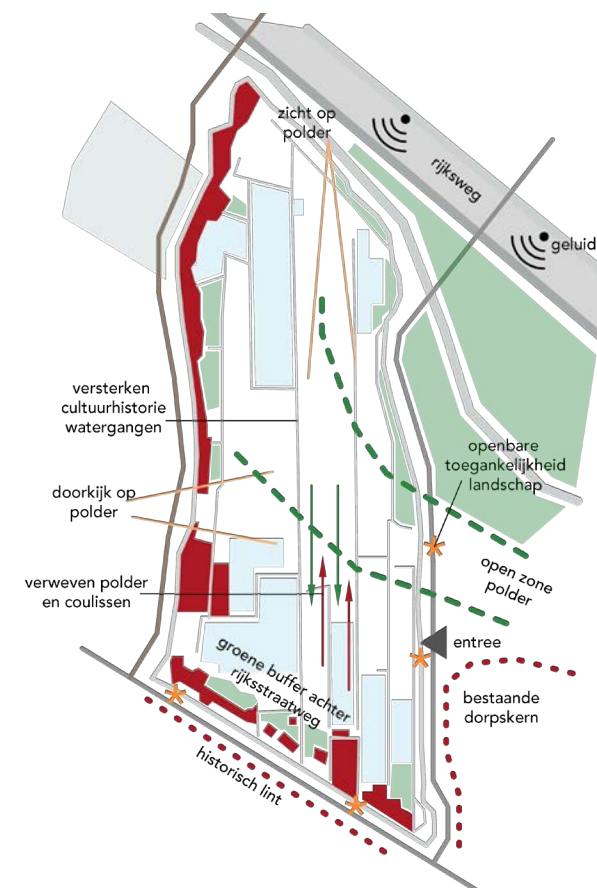
## Huidige Situatie als vertrekpunt

Naast de algemene uitgangspunten voor ontwikkelingen in het buitengebied dient er uiteraard rekening te worden gehouden met de huidige situatie van het plangebied. Het plan kan zo goed worden ingepast in de omgeving. Belangrijke aspecten bij het plan voor de Geerpolder zijn de doorkijken op het landschap aan de noord en westzijde en met name de open, groene zone die vanaf de Geerlaan het gebied in loopt.

De concentratie van bebouwing aan de zuidzijde van de polder langs de Rijksstraatweg en de bestaande dorpskern langs de Geerlaan geeft aanleiding om dat binnen het plangebied voor te zetten met een verdichting van woonfuncties aan die zijde. Dit zorgt tevens voor een natuurlijk verloop van verdichting naar de noordzijde van de polder die meer open is. Dit valt ook mooi samen met de geluidscontour die voortkomt uit de Rijksweg.

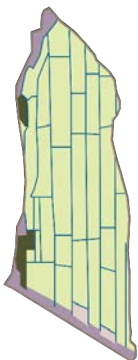
## De polderstructuur

De polder met haar kenmerkende en langgerekte structuren vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan. De verkaveling, waterstructuur, groenstructuur en verkeersstructuur vinden allen hun fundament in het originele landschap. Daar waar deze structuren elkaar kruisen ontstaat een diversiteit aan interessante ontmoetingen die de kwaliteit van de ruimtelijke beleving versterken.

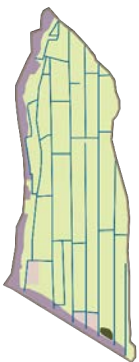


uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan op basis van de huidige situatie

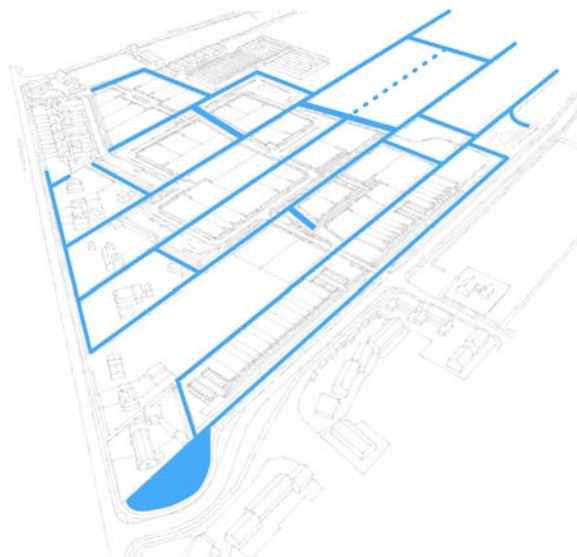
1900



1947



2020



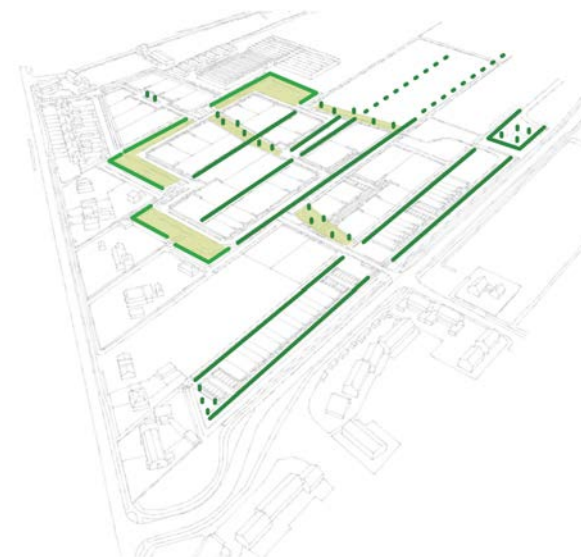
waterstructuur in het plan

### Water

Van oudsher vormen de watergangen de hoofdstructuur van de verkaveling in het polderlandschap. In de ontwikkeling van het plangebied door de jaren heen is te zien dat de historische structuren zijn vervaagd en dat de bedrijvigheid is toegenomen.

Met de ontwikkeling van het gebied worden bijna alle kassen aan de zuidzijde van de polder verwijderd. Dit biedt de mogelijkheid om de historische waterstructuur van langgerekte watergangen en bredere dwarsverbindingen te herstellen én te versterken.

De waterstructuur versterkt de langgerektheid van de polder de beleefbaarheid daarvan. De dwarsverbindingen centraal in het plan worden breder uitgevoerd en vormen samen met het groene kader en de wandelroutes een extra landschappelijk element dat de kwaliteit en de beleving van het plan versterkt.

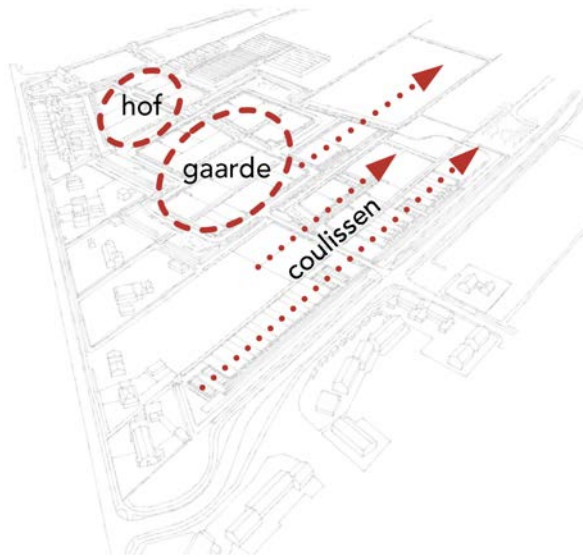


groenstructuur in het plan

### Groen

De groenstructuur vormt samen met de waterstructuur het landschappelijk raamwerk dat de ontwikkeling draagt. Het wonen is hierin te gast.

De basis voor de groenstructuur is het coulisselandschap dat met zijn langgerektheid de beleving van de polder versterkt en zorgt voor een geleidelijke overgang van dorp naar land. De lange lijnen met gebiedseigen bomen als populieren en wilgen vormen het decor voor de woningen. Dit wordt vermengd met het open karakter van het polderlandschap door middel van verschillende weiden in het plangebied. Zo ontstaat een natuurlijke verweving van landschap en wonen. Voor de versterking van het coulisselandschap wordt een deel van het plan, gelegen tussen de achterzijde van de Rijksstraatweg en de te handhaven kassen aan de Lagendijk, ingebed in een gaarde met fruitbomen. Dit biedt een geborgen landschappelijke omkadering van dit deel van het plan.



woonsferen in het plan

## Wonen

Het landschappelijk raamwerk vormt de basis van het plan waarbinnen de woningen te gast zijn.

Waar normaliter in een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling één titel gelijk staat aan één vrijstaande woning is er binnen dit plan in overleg met de overheden bewust gekozen voor meer diversiteit in het woningaanbod

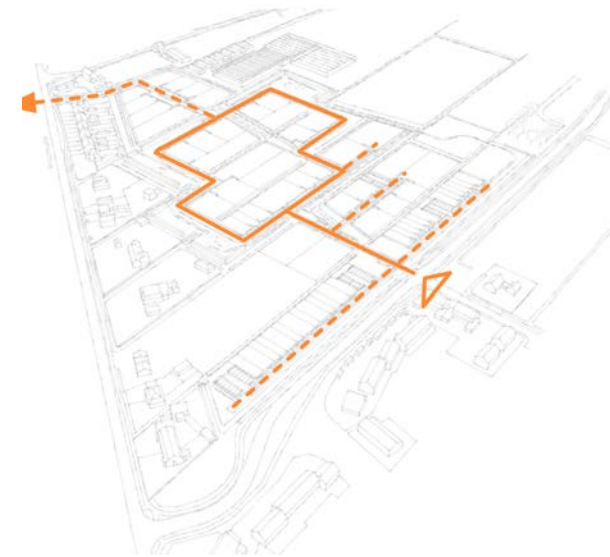
Vanuit een concentratie direct achter de bebouwing aan de Rijksstraatweg waaieren de woningen uit richting de polder en verweven zich met het landschap. De geleidelijke overgang van dorp naar landschap biedt verrassende doorzichten, zowel vanaf de Geerlaan als vanuit het plangebied zelf.

In het plangebied wordt een onderscheid gemaakt in drie deelgebieden die elk sterk een eigen karakter hebben binnen de overkoepelende hoofdstructuur.

De langgerekte structuren die in de polder liggen bieden plaats aan eenvoudige langgerekte schuurvolumes ofwel coulisse woningen.

Binnen de meer geborgen kamers van de gaarde worden de gaardewoningen gerealiseerd waarbij de langgerekt-heid van het polderlandschap leidend blijft en de uitwerking ruimte biedt aan samengestelde volumes met meer detail.

In het hof grenzend aan de Lagendijk zijn de woningen gericht op het pleintje in het midden van dit deelgebied. Deze structuur biedt ruimte voor een meer traditionelere vorm van woningen in een rijk gedetailleerde baksteen architectuur. Dit als aansluiting op de dorpse bebouwing van de aangrenzende linten



wegenstructuur in het plan

## Wegenstructuur

De woningen worden ontsloten door middel van een informele structuur van polderwegen die ondergeschikt is aan het landschappelijk raamwerk van water en groen.

Het plangebied wordt voor de auto ontsloten vanaf de Geerlaan. Voor calamiteiten wordt er aan de zuidwestzijde een extra toegang gerealiseerd.

Binnen de gaarde is een 'lus' gemaakt die de contouren van het landschap volgt. Via deze primaire ontsluiting zijn de verschillende coulissen toegankelijk middels een karrenspoor profiel dat de landschappelijke beleving van het woongebied versterkt.

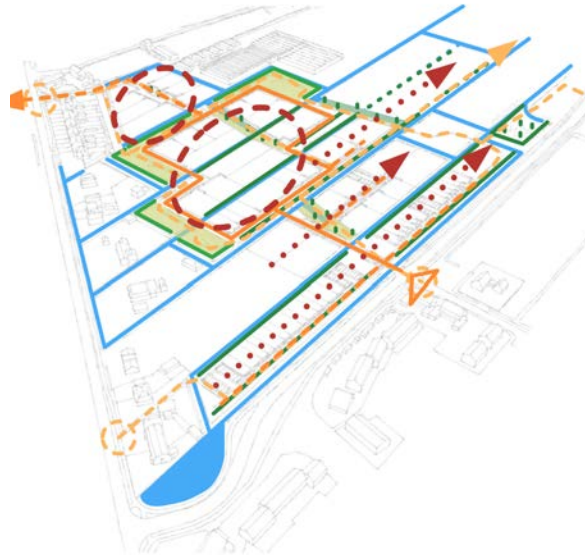


padenstructuur in het plan

### Padenstructuur

Vanuit de ambitie om bij te dragen aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde van het polderlandschap wordt er in het plan voorzien in een uitgebreide padenstructuur.

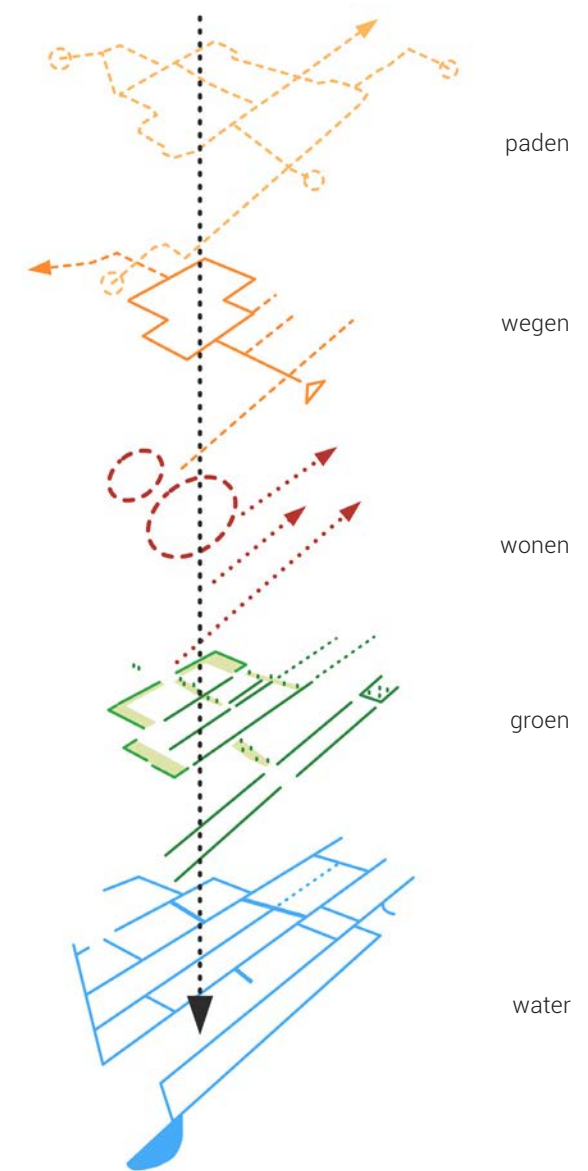
Het fijnmazige netwerk loopt door alle delen van het plangebied. Dit maakt verschillende 'wandel-rondjes' mogelijk en biedt een diversiteit aan beleving. Volg de langgerekt-hed van de polder langs de wilgenlaan of ervaar juist de diepte van het plan middels de verschillende doorkijkjes langs de dwarse elzensingels. Door deze openbaar toegankelijke padenstructuur en inbedding in haar natuurlijke omgeving vindt het aansluiting binnen de reeds aanwezige structuren van Rijsoord.



de lagen samengebracht tot een samenhangend plan

### Gelaagdheid

Door het samenbrengen van de verschillende structuren die allen hun aard vinden in de historische landschappelijke kwaliteiten van de polder, ontstaat een gelaagd en samenhangend plan. Het plan past binnen de ambities van het vergroten van de belevingswaarde, de gebruikswaarde én de toekomstwaarde van het buitengebied.









# Beeldkwaliteit

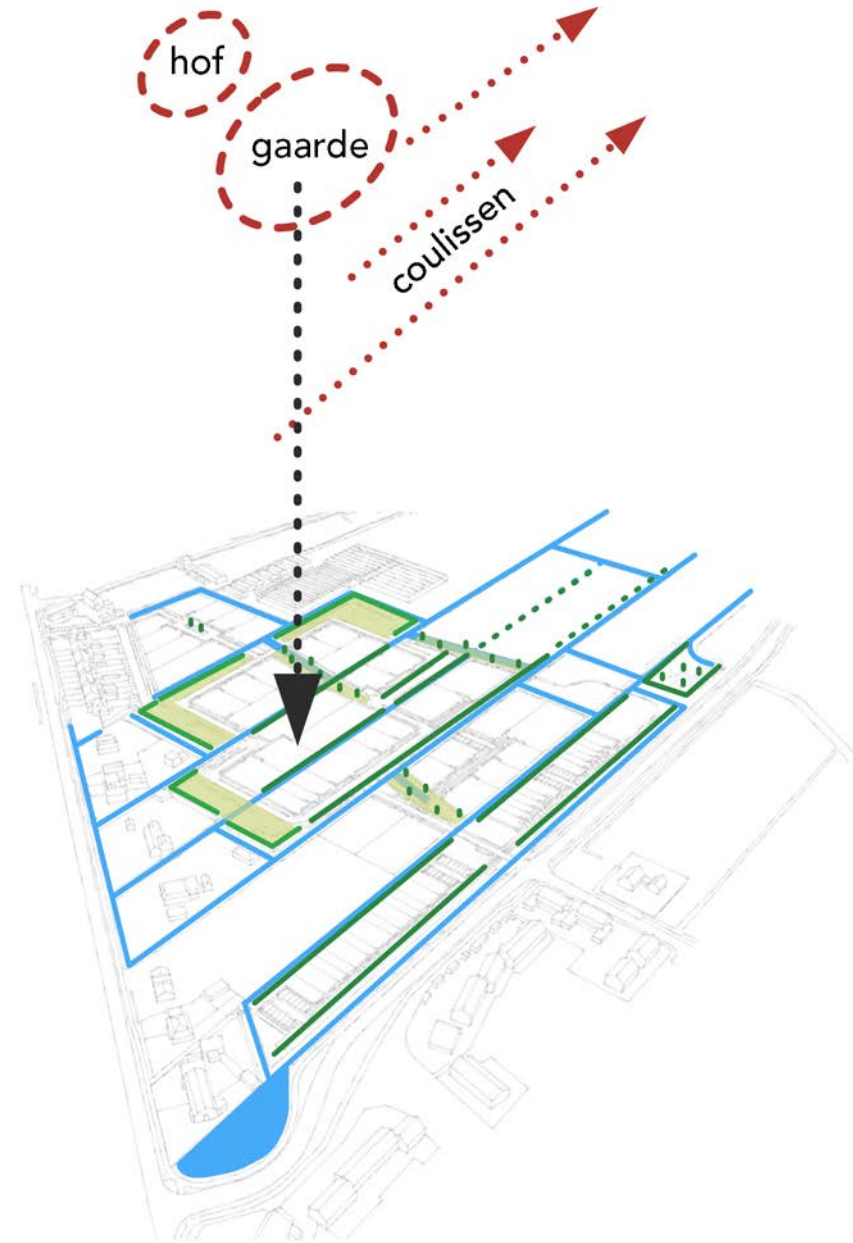
De overkoepelnde beeldkwaliteit voor het plan Geerpolder is landelijk wonen, in het coulisselandschap. Dit is vertaald naar beeldkwaliteitscriteria per deelgebied. De criteria hebben betrekking op stedenbouwkundige en architectonische aspecten..

# Wonen te gast in het landschap

Het uitgangspunt voor Geerpolder is dat het een samenhangende herkenbaar gebied wordt, waar landelijk wonen het belangrijkste kenmerk is. Dit komt tot uiting in een ontspannen verkaveling in het coulisselandschap. De woningen zijn ondergeschikt aan het landschap. De woningen zijn op een rustige manier vormgegeven waarbij de kap het beeld bepaalt, robuust materiaalgebruik en rustige kleuren. Ondanks dat er sterke overeenkomsten zijn tussen de woningen, is iedere woning uniek. De positie van de woningen op de kavel is zorgvuldig gekozen, met aandacht voor de beleving van en zicht over het landschap. De bebouwing volgt de richting van het landschap. In de woningen komt de relatie met het landschap tot uitdrukking door zorgvuldig ontworpen overgangen tussen binnen en buiten. De woningen zijn allen uitgevoerd met een lage kap. De kap is beeldbepalend en heeft dezelfde richting als het landschap.

Er wordt zo veel mogelijk op eigen erf geparkeerd, er kunnen bij de vrijstaande woningen ten minste 2 auto's staan. De geparkeerde auto's staan zoveel mogelijk uit het zicht. Net als de deklieken. Het beeld van woningen in een groene landschappelijke setting overheerst. Hagen, natuurlijke erfafscheidingen en groene tuinen dragen bij aan dit beeld.

De beeldkwaliteitsregels zorgen voor verbondenheid binnen de verscheidenheid die het plan Geerpolder kent.





Inspiratie Gaardewoningen



# Gaarde-woning

Binnen de meer geborgen kamers van de gaarde worden de gaardewoningen gerealiseerd waarbij de langgerektheid van het polderlandschap leidend blijft en de uitwerking ruimte biedt aan samengestelde volumes met meer detail.

## Klassiek landelijk wonen

De essentie van de gaarde is landelijk wonen tussen de bomen van de gaarde. Het gaat uit van het huis in een ruime tuin, gelegen aan een straat omgeven door groen. De Gaardewoningen vormen samen de Gaarde, zijn individueel vormgegeven en hebben een duidelijke verwantschap met elkaar.

## Situering

Voor de onderlinge samenhang is de situering van de woningen van belang. Ook in de Gaarde is het langgerekte slotenpatroon leidend. alle woningen voegen zicht hiernaar. De ordening van de woningen ten opzichte van elkaar is afwisselend en ontspannen.

Tussen de woningen door ontstaan er korte en langere zichtlijnen.

## Hoofdvorm/Massavorm

In de omsloten landschappelijke omgeving van de Gaarde en de informele sfeer staan woningen met eenvoudige, eventueel samengestelde en heldere hoofdvolumes. De woningen zijn één laag met kap hoog. De kapvorm is een zadeldak en de nokrichting en de overstekken leggen relatie met het omringende groen "evenwijdig aan de polderstructuur". De gewenste uitstraling komt tot uitdrukking in de robuustheid van de woningen. Het zijn woningen zonder aan- en uitbouwen, alle ruimtes zijn ondergebracht in het hoofdvolume. Bijgebouwen worden vormgegeven als onderdeel van het samengestelde hoofdgebouw of staan los van het hoofdgebouw en zijn dan duidelijk ondergeschikt.

## Architectonische uitwerking

Voor de gewenste samenhang is het van belang dat de woningen in architectonische uitwerking refereren aan de traditioneel landelijke stijl, eventueel in een moderne interpretatie. De woningen zijn robuust en leggen nadrukkelijk een relatie tussen binnen en buiten door veranda's, ruimte overstekken en grote raampartijen. De detailleringen, profilering en plasticiteit is robuust en passen bij de stijl.

## Kleuren en materialen

Voor de landelijke uitstraling is het gebruik van natuurlijke materialen met een robuuste uitstraling van belang. Gedacht kan worden aan gemetselde geveldelen (in lichte kleur (zand - bruin) in een gemêleerd palet), houten delen (naturel houtkleur of natuurlijk vergrijsd). Geheel wit gestuukte, gekeimde gevels zijn niet toegestaan. Ter benadrukking van zichtassen over de weg zijn bescheiden wit gestuukte of gekeimde geveldelen mogelijk. De daken zijn voorzien van antracietkleurige ceramische dakpannen, waarin zonnepanelen opgenomen zijn. Rieten daken passen ook goed bij de Gaardewoningen, echter niet gecombineerd met zonnepanelen. Eigentijdse materialen mits overwegend terughoudend van kleur en/of combinatie van oud en nieuw is mogelijk.

## Landschappelijke inpassing

Om het plan goed op deze locatie te laten landen is het van belang om een goede overgang te maken tussen de kavels en het omliggende groen. Hiermee wordt de landelijke beleving versterkt. Erfafscheidingen (ook tussen kavels onderling) en tuinen zijn groen. De kavelsloten zijn voorzien van natuurvriendelijke oevers en knotwilgen.



Inspiratie Gaardewoningen



## Randvoorwaarden bij realisatie van een Gaardewoning

### Randvoorwaarden

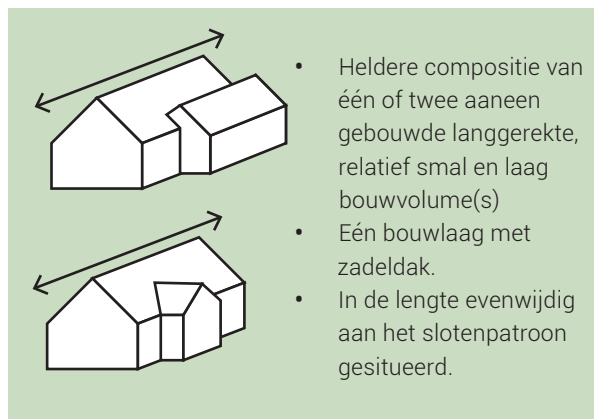
- Kleinschalige, individuele bebouwing in het landschap, harmonieus ingepast in de (aan te planten) gaarde
- Een landelijke uitstraling door het gebruik van natuurlijke materialen, lage goten, grote kappen en ingetogen kleurgebruik.
- Aaneen gebouwde woningen zijn als een eenheid ontworpen en niet als herhaalde woningen

### Architectonische uitwerking

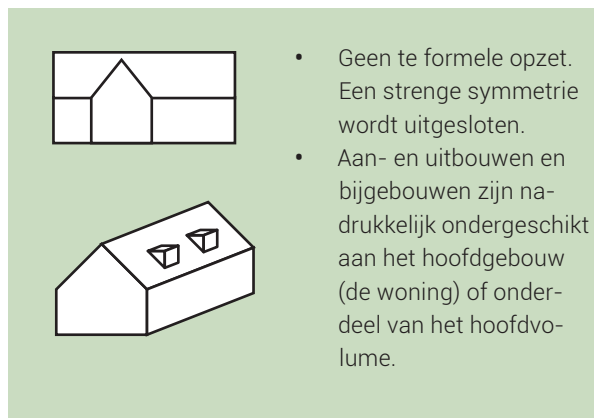
- Moderne interpretatie van landelijke stijl (zie inspiratiebeelden), dit kan ook een combinatie zijn met een traditionele landelijke stijl
- De gevelopbouw, de gevelgeleding en de gevelcompositie zijn evenwichtig (niet spanningsloos), voornamelijk, verhouden zich goed tot de gekozen bouwstijl en de gevraagde landelijke uitstraling
- Er wordt binnen een agrarisch karakter gevarieerd in detaillering en strakkere, robuuste vormgeving, geen te uitbundige versieringen, toevoegingen of ornamenten
- Toevoegingen en uitsparingen in / aan het dak zijn toegestaan en zijn ondergeschikt vormgegeven en terughoudend van kleur

### Materialen en kleuren

- Baksteen / natuursteen als hoofdmateriaal, dit kan worden aangevuld met houten delen mits het samen een evenwichtig geheel vormt
- Witte gevelsdelen (gestuukt, gekeimd) zijn alleen ondergeschikt toegestaan en alleen ter benadruking van zichtassen over de weg

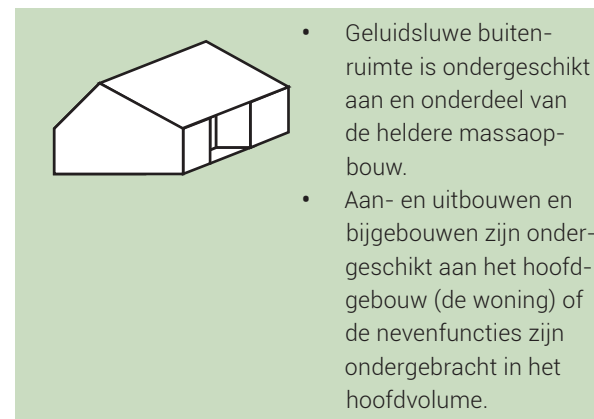


- Heldere compositie van één of twee aaneen gebouwde langgerekte, relatief smal en laag bouwvolume(s)
- Eén bouwlaag met zadeldak.
- In de lengte evenwijdig aan het slotenpatroon gesitueerd.

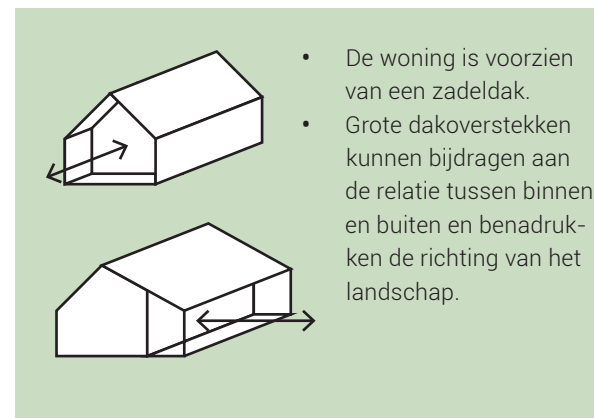


- Geen te formele opzet. Een strenge symmetrie wordt uitgesloten.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn nadrukkelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw (de woning) of onderdeel van het hoofdvolume.

- Houten gevelsdelen zijn naturel van kleur, natuurlijk vergrijsd of zwart of donkergrijs van kleur
- Gemetselde gevelsdelen zijn licht van kleur, in zand/bruintinten, bij voorkeur in een gemêleerd palet
- Zonnepanelen dienen goed ingepast worden op het dakvlak, zodat ze zo min mogelijk opvallen of duidelijk onderdeel vormen van het ontwerp
- Rieten kappen zijn ook passend, echter niet in combinatie met zonnepanelen
- Kozijnen zijn donker van kleur (zwart, donkergrijs, antraciet) of in een kleur passend bij het gevelvlak



- Geluidsluwe buitenruimte is ondergeschikt aan en onderdeel van de heldere massaopbouw.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw (de woning) of de nevenfuncties zijn ondergebracht in het hoofdvolume.



- De woning is voorzien van een zadeldak.
- Grote dakoverstekken kunnen bijdragen aan de relatie tussen binnen en buiten en benadrukken de richting van het landschap.

### Landschappelijke inpassing

- Erfafscheiding in de vorm van een lage haag. Hoge erfafscheiding (1,8 meter) is alleen toegestaan in de vorm van een haag en allen daar waar het op de erfafscheidingen kaart is aangegeven
- Voor privacy en afscherming van auto's en kliks op de kavel kunnen in de tuin halfhoge hagen aangelegd worden
- Twee parkeerplaatsen op eigen kavel, bij voorkeur achter de voorgevellijn met de afmeting van minimaal 5,5 meter diep en 3 meter breed per parkeerplaats



Inspiratie Coulissewoningen





# Coulisse-woning

De langgerekte structuren die in de polder liggen bieden plaats aan eenvoudige langgerekte schuurvolumes ofwel coulisse woningen.

## Schuurwoningen

De coulissewoningen staat in de open polder. Door het aanplanten van opgaand groen wordt de polderstructuur benadrukt en de langwerpige volumes van de coulissewoningen versterken dat beeld. De coulissewoning is vormgegeven als een robuuste schuur, verscholen in het groen. De woning bestaat uit een helder niet-samengesteld bouwvolume en heeft geen aan- of uitbouwen. Het bijbehorende bouwwerk van de woning is volledig geïntegreerd (en dus als eigen volume niet zichtbaar) in het bouwvolume van de woning zelf. Het schuurkarakter komt tevens tot uitdrukking in het materiaal en kleurgebruik. De coulissewoningen staan wat meer terug op de kavel, als onderdeel van het landschap, en niet als begeleiding van de straat. De coulissewoningen zijn duidelijk individueel vormgegeven.

## Situering

De woningen staan vrij op de kavel in een afwisselende positie ten opzichte van elkaar. Het langwerpige slotenpatroon en de coulissewoningen voegen zich naar dit slotenpatroon in hun oriëntatie. Tussen de woningen door ontstaan er korte en langere zichtlijnen op de open polder

## Hoofdvorm/Massavorm

De woningen refereren in hun vorm naar agrarische schuren en hebben eenvoudige hoofdvorm (A-frame) van één laag met kap. De kapvorm is een zadeldak. Het dak kan zich ook om de woning wikkelen en naadloos overgaan van dak in gevel. Dit zorgt dat de hoofdvorm krachtig oogt. De uitstraling van de woning is eenvoudig. Dat betekent een strakke sobere vormgeving met platte vlakken, geen ornamenten, geen daklijsten en geen of onzichtbare dakgoten..

## Architectonische uitwerking

Voor de gewenste samenhang is het van belang dat de woningen in architectonische uitwerking refereren aan de agrarische schuur in een moderne interpretatie. De woningen zijn strak en robuust vormgegeven. Voor de gewenste agrarische uitstraling heeft de woning een sobere detaillering, geen versieringen of ornamentiek. Het bouwvolume van kan op meerdere manieren worden 'verbijzonderd', waarbij de traditionele, symmetrische schuurvorm zichtbaar blijft. Dat kan bijvoorbeeld door:

- het maken van grote (doorlopende) glasvlakken in kap en/of gevel
- het terugleggen van de (kop)gevel
- het halen van een 'hap' uit het bouwvolume
- het toevoegen een grotere, samengestelde 'dakkapel' aan één zijde van de woning. Dit dakelement mag het beeld niet domineren, benadrukt de richting en maat van de kap en staat los van de kop-

gevel. Losse dakkapellen zijn alleen toegestaan als deze de richting en maat van de kap nadrukkelijk benadrukken.

- schoorstenen worden gezien als toevoegingen, en domineren het beeld niet. Ze steken uit het dakvlak en maken geen deel uit van de kopgevel.

## Kleuren en materialen

Voor de moderne uitstraling hebben de (kop)gevels grote glasvlakken en delen van hout, metselwerk en/of plaatmateriaal. Tevens kan het dak doorlopen als gevel waardoor de dakbedekking tevens het gevelmateriaal is. De kleur van de lange zijgevels en het dak zijn zoveel mogelijk gelijk of in elkaars verlengde. Gevels zijn naturel van kleur (metselwerk in lichte kleur (zand - bruin) in een gemêleerd palet, naturel houtkleur of natuurlijk vergrijsd)) of juist donker van kleur (zwarte, donkergrijze houten delen of plaatmateriaal). Er wordt geen wit stucwerk toegepast. De daken kunnen voorzien zijn van zonnepanelen wanneer deze geïntegreerd zijn in het dakvlak.

## Landschappelijke inpassing

Om het plan goed op deze locatie te laten landen is het van belang om een goede overgang te maken tussen de kavels en het omliggende open landschap. Hiermee wordt de landelijke beleving versterkt. Erfafscheidingen (ook tussen kavels onderling) en tuinen zijn groen. De kavelsloten zijn voorzien van natuurvriendelijke oevers en knotwilgen.



Inspiratie Coulissegewoningen



## Randvoorwaarden bij realisatie van een Coulissewoning

### Randvoorwaarden

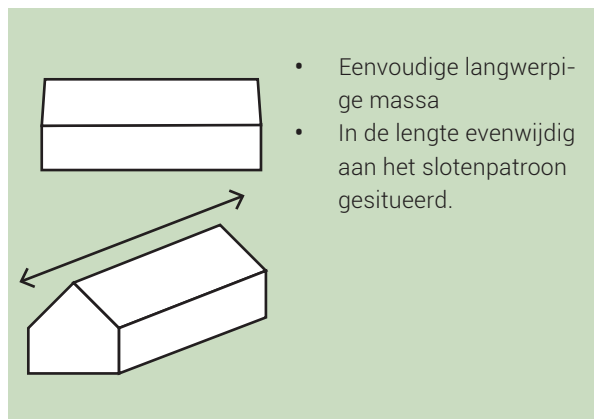
- Coulissewoningen zijn individueel vormgegeven, staan verder het landschap in en worden daarom vormgegeven als schuren met een meer informeel en bescheiden karakter. De woningen bestaan voornamelijk uit natuurlijke materialen zoals metselwerk, houten delen, plaatmateriaal en glas.

### Architectonische uitwerking

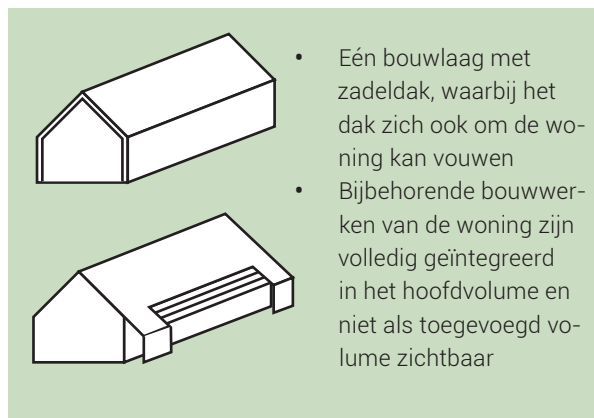
- Moderne coulissewoning die refereert aan een agrarisch bijgebouw
- De gevelopbouw, de gevelgeleding en de gevelcompositie zijn evenwichtig (niet spanningsloos), voornamelijk, verhouden zich goed tot de gekozen bouwstijl
- De uitstraling van de woning is strak en sober met platte vlakken, geen ornamenten, geen daklijsten en geen of onzichtbare dakgoten.
- Het bouwvolume van kan op meerdere manieren worden 'verbijzonderd', waarbij de traditionele, symmetrische schuurvorm zichtbaar blijft.

### Materialen en kleuren

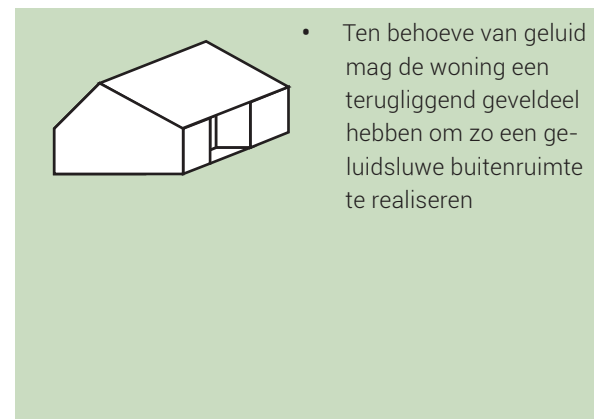
- Gevels met grote glasvlakken, houten delen, metselwerk en plaatmateriaal. Wanneer het dak doorgetrokken wordt als gevel kan ook de dakbedekking als gevelmateriaal dienen
- De kleur van het dak en de gevel zijn op elkaar afgestemd en zoveel mogelijk gelijk, geen grote contrasten tussen de lange zijgevels en het dak
- Het is mogelijk om traditionele materialen op een moderne manier toe te passen
- Houten geveldelen zijn naturel van kleur of natuurlijk vergrijsd, of zwart, donkergrijs, antraciet



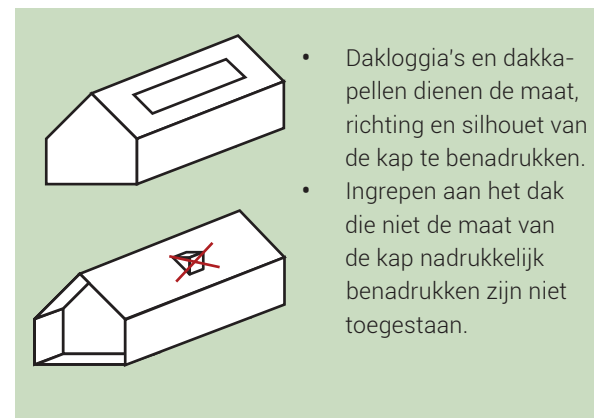
- Eenvoudige langwerpige massa
- In de lengte evenwijdig aan het slotenpatroon gesitueerd.



- Eén bouwlaag met zadeldak, waarbij het dak zich ook om de woning kan vouwen
- Bijbehorende bouwwerken van de woning zijn volledig geïntegreerd in het hoofdvolume en niet als toegevoegd volume zichtbaar



- Ten behoeve van geluid mag de woning een terugliggend geveldeel hebben om zo een geluidsluwe buitenruimte te realiseren



- Dakloggia's en dakpellen dienen de maat, richting en silhouet van de kap te benadrukken.
- Ingrepen aan het dak die niet de maat van de kap nadrukkelijk benadrukken zijn niet toegestaan.

- Gemetselde geveldelen zijn bij voorkeur in een gemêleerd palet
- Geen witte geveldelen
- Daken zijn voorzien van leien, plaatmateriaal, eventueel riet of traditionele hollandsse dakpannen.
- Kozijnen zijn donker van kleur (zwart, donkergrijs, antraciet) of in een kleur passend bij het gevelvlak
- Zonnepanelen op het dak, alleen als deze geïntegreerd in het dakvlak zijn (dus niet op het dakvlak liggen), een rechthoekig vlak vormen en niet contrasteren met het dakvlak

### Landschappelijke inpassing

- Erfafscheiding in de vorm van een lage haag. Hoge erfafscheiding (1,8 meter) is alleen toegestaan in de vorm van een haag en allen daar waar het op de erfafscheidingen kaart is aangegeven
- Voor privacy en afscherming van auto's en kliko's op de kavel kunnen in de tuin halfhoge hagen aangelegd worden
- Twee parkeerplaatsen op eigen kavel, bij voorkeur achter de voorgevellijn met de afmeting van minimaal 5,5 meter diep en 3 meter breed per parkeerplaats



Inspiratie Hofwoningen



# Hofwoning

## Traditioneel dorps wonen

In het hof staan de woningen rondom een gezamenlijk hof. Alle woningen zijn hierop georiënteerd en gezamenlijk bepalen zij de uitstraling van dit stukje Geerpolder. De woningen zijn individueel vormgegeven en vormen tegelijkertijd door hun samenhang een ruimtelijke eenheid. Het is meer besloten, nog steeds met een groen karakter maar minder landelijk en onderdeel van het landschap dan de rest van Geerpolder.

## Situering

Vanwege de beoogde beslotenheid van het hof is de situering van de woningen erg belangrijk. Ook hier volgen de woningen in hun oriëntatie de richting van het slotenpatroon. De woningen staan vooraan op de kavel, gericht naar het hof, in een informele setting. De woningen op de hoeken staan daardoor niet met de voorzijde aan het hof, maar met de zijkant. Deze overhoekse oriëntatie dient in de architectuur zo uitgewerkt te worden dat de woning een dubbele oriëntatie heeft met twee representatieve zijden. Om de samenhang van het hof te versterken wordt het geheel omzoomd door een hoge haag met daarachter een rondlopende sloot.

## Hoofdvorm/Massavorm

De hoofdvorm van de Hofwoningen is eenvoudig of op een heldere manier samengesteld uit twee volumes waarbij de lengterichting van het slotenpatroon niet benadrukt hoeft te worden. De woningen zijn één laag hoog en voorzien van een kap. Aan - en uitbouwen en bijgebouwen zijn bij dit type wel toegestaan, maar zijn duidelijk ondergeschikt.

## Architectonische uitwerking

In architectuurstijl refereren de Hofwoningen naar de traditionele stijl, waarbij ook een moderne interpretatie is toegestaan. Ze zijn allen voorzien van een topgevel. Staande gevelopeningen zijn het uitgangspunt vanwege de traditionele stijl, evenals een evenwichtige gevelbouw en gevelcompositie. De detailleringen, profilering en plasticiteit passen bij de stijl. Er is sprake van een verfijnde detaillering, waarbij overdaad wordt vermeden.

## Kleuren en materialen

Voor de landelijke uitstraling is het gebruik van natuurlijke streekeigen materialen met een robuuste uitstraling van belang. Gedacht kan worden aan gemetselde gevels (in lichte kleur (zand - bruin) in een gemêleerd palet) en een ondergeschikte toepassing van houten delen en stucwerk. De daken zijn voorzien van antracietkleurige ceramische dakpannen, waarbij zonnepanelen in opgenomen zijn. Kozijnen zijn donker van kleur of juist in een wittint. Eigentijdse materialen mits overwegend terughoudend van kleur en/of combinatie van oud en nieuw is mogelijk.

## Landschappelijke inpassing

Voor de eenheid aan het hof zijn alle voorerfgrenzen voorzien van een lage haag. Aan de achterzijde van de woningen, wordt de erfgrans ingeplant met een hoge haag. Deze zorgt voor privacy aan de achterzijde.



## Randvoorwaarden bij realisatie van een Hofwoning

### Randvoorwaarden

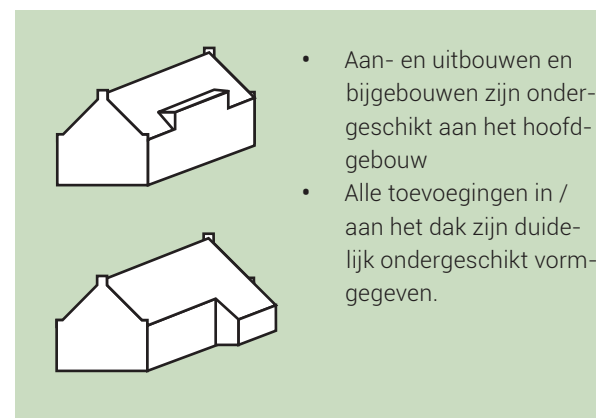
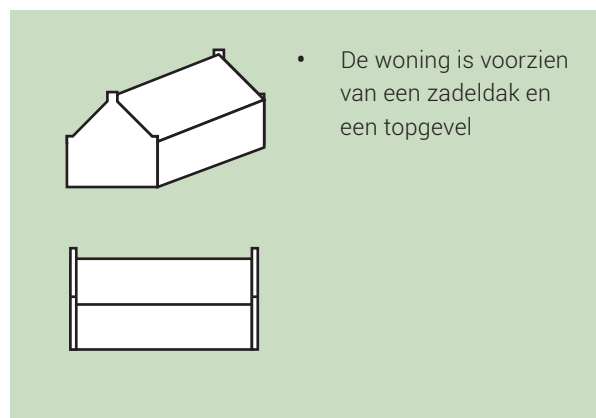
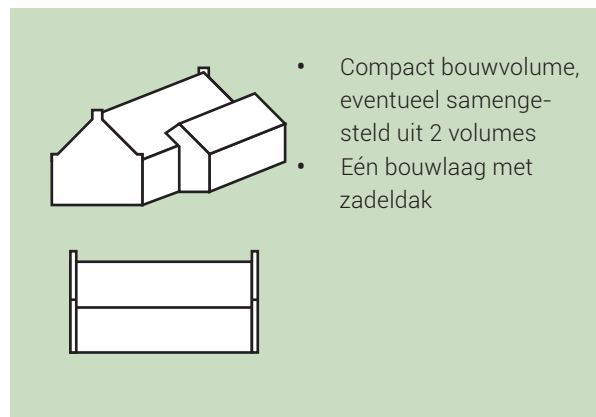
- Kleinschalige, individuele bebouwing rondom een gezamenlijk hof
- De afwisseling is informeel, ontspannen en niet nadrukkelijk gecomponeerd
- De verschillende kavels met Hofwoningen vormen samen een ruimtelijke eenheid en vertonen duidelijk samenhang

### Architectonische uitwerking

- Traditionele stijl waarbij ook een moderne interpretatie is toegestaan (zie inspiratiebeelden), dit kan ook een combinatie zijn
- De gevelopbouw, de gevelgeleding en de gevelcompositie zijn evenwichtig (niet spanningsloos), voornamelijk, verhouden zich goed tot de gekozen bouwstijl en de gevraagde landelijke uitstraling
- Er wordt binnen het traditionele karakter gevarieerd in rijke detaillering en moderne vormgeving
- De hoekwoningen hebben overhoeks ontworpen voorgevels, zowel naar het hof als naar de straat hebben ze een representatieve gevel

### Materialen en kleuren

- Kleur- en materiaalgebruik zijn traditioneel en ambachtelijk
- Gemetselde gevels als hoofdmateriaal
- Gemetselde gevels kunnen gecombineerd worden met houten delen en stucwerk, geen wit, mits ondergeschikt en het samen een evenwichtig geheel vormt
- Gemetselde geveldelen zijn licht van kleur, in roodtinten of zand/bruintinten, bij voorkeur in een gemêleerd palet



- Houten geveldelen zijn naturel van kleur, natuurlijk vergrijsd of zwart of donkergrijs van kleur
- Overwegend licht kleurenpalet voor een fris en vriendelijk beeld
- Daken zijn voorzien van zwarte of antracietkleurige pannen (ceramisch), zodat zonnepanelen niet zo opvallen.
- Dakkapellen zijn uitgevoerd in een donkere kleur zodat ze terughoudend zijn in het dakvlak
- Kozijnen zijn donker van kleur (zwart, donkergrijs, antraciet), in een wittint of in een kleur passend bij de gevelkleur

### Landschappelijke inpassing

- De kavelranden bestaan uit een kavelsloot met natuurvriendelijke oevers, lage hagen (streekeigen beplanting) en /of hoge hagen
- Erfafscheiding in de vorm van een lage haag. Hoge erfafscheiding (1,8 meter) is alleen toegestaan in de vorm van een haag en alleen daar waar het op de erfafscheidingen kaart is aangegeven
- Twee parkeerplaatsen op eigen kavel, bij voorkeur achter de voorgevellijn met de afmeting van minimaal 5,5 meter diep en 3 meter breed per parkeerplaats





# Aantekening

## vergunningsvrij bouwen

Dit stedenbouwkundig plan is met veel aandacht en zorg samengesteld waarbij het motto 'Wonen te gast in het landschap' altijd als uitgangswaarde heeft gediend.

Binnen het bestemmingsvlak wonen is het mogelijk om middels de huidige regelgeving vergunningsvrij (aan) te bouwen. Deze mogelijkheid hebben wij voor u als toekomstige bewoner binnen de planvorming niet willen uitsluiten.

Wel vragen wij u om bij het plaatsen van vergunningsvrije bouwwerken de vormgeving aan te laten sluiten bij de landschappelijke waarden en uitgangspunten die worden genoemd in dit beeldkwaliteitsplan zodat de gewenste samenhang in het plan behouden blijft, voor u en uw omgeving.

### Disclaimer

Bij strijdigheid tussen de inhoud van het beeldkwaliteitsplan, gaan het bestemmingsplan voor.

De inrichting van de openbare ruimte en de verkaveling van de overige bouwdelen zoals aangegeven op de verkavelingskaart zijn indicatief. Dit betekent dat bijvoorbeeld de exacte plaats van onder andere bomen nog kan wijzigen. Er kunnen geen rechten aan de verkavelingskaart worden ontleend.

Soms is het mogelijk af te wijken van het beeldkwaliteitsplan. We adviseren u om in dergelijke situaties uw ideeën voor te leggen aan het kwaliteitsteam / welstandscommissie en te bespreken of een afwijking mogelijk is. Afwijkingen van het beeldkwaliteitsplan zijn enkel mogelijk na schriftelijke accordering door het kwaliteitsteam / welstandscommissie. Indien de afwijking betekent dat uw bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan kan dit gevolgen hebben voor de leges (kosten) en voor de behandelingstijd van uw bouw aanvraag.

Niet alleen u, maar ook voor uw burens geldt dat zij soms van het beeldkwaliteitsplan kunnen afwijken.

