

Beneden Molendijk 8a Numansdorp

Opdrachtgever	Gemeente Cromstrijen
Auteur	Hilke Batist, Wissing
Datum	20 december 2017
Betreft	2 ^e Stedenbouwkundige plantoetsing

Bogaerds architecten hebben op 13 december nieuwe tekeningen gestuurd voor het ontwerp van een woonhuis aan de Beneden Molendijk 8a. Dit ontwerp is getoetst aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het Advies Beneden Molendijk 8a dat is opgesteld in opdracht van de gemeente Cromstrijen in mei 2017. Daarnaast is er rekening gehouden met de afspraken die zijn gemaakt in de gesprekken die we voorafgaand aan de ontwerpaanpassing hebben gevoerd. De stedenbouwkundige randvoorwaarden vormen nog steeds de basis, maar hier kan op punten van afgeweken worden als het uiteindelijke ontwerp passend blijft op het kavel en in de omgeving. Onder andere is afgesproken dat:

- ▶ de woning in de breedte op het kavel geplaatst kan worden, als het woningdeel met een duidelijke kopgevel naar de Molendijk is gericht en er onderscheid wordt gemaakt tussen het woondeel en schuurdeel.
- ▶ de groene omzoming niet overal hoeft te worden toegepast aan de oostzijde thv van het buurkavel niet, thv voetbal in mindere mate (de westzijde en noordzijde wel)

Algemeen

De voorgestelde architectuur zoals gepresenteerd op de tekeningen sluit goed aan op het voorgestane beeld in het stedenbouwkundig advies van mei 2017. De materialisering en stijl sluit goed aan op het boerderijtype waar naar verwezen wordt. De maatvoering, met uitzondering van de ligging in de breedte op de kavel, lijkt passend in de gestelde randvoorwaarden. Zoals afgesproken is de ligging in de breedte op het kavel akkoord.

Ook de gevraagde tweedeling in volumes is duidelijk vertaald in het ontwerp. Het woonhuis en de schuur zijn in het ontwerp duidelijk onderscheiden. Dit wordt versterkt door de ligging van het schuurgedeelte dwars op het woonhuis. Dit zorgt ervoor dat het bouwvolume aansluit op de voorkomende grote volumes, de boerderijen, in de Hoekse Waard. Dit is een belangrijke randvoorwaarde voor de gemeente om akkoord te gaan met het grote bouwvolume.

De bijgebouwen zijn zoals geadviseerd in de lengte richting op het kavel gepositioneerd.

De landschappelijke inpassing, door een groene voortuin en een groene omzoming, lijkt nu goed in ontwerp te zijn verwerkt, maar is niet op alle punten goed te beoordelen.

Het ontwerp lijkt dus grotendeels goed aan te sluiten op de stedenbouwkundige randvoorwaarden van mei 2017. Er zijn nog een aantal aandachtspunten:

Massa en vormgeving

Let op! In de uitvoering moet voldaan worden aan alle gestelde maatvoeringsrandvoorwaarden, zoals onder andere lengte (niet de breedte van de woning), hoogte, volume en oppervlakte.

Opbouw

- ▶ Aan/onder de schuur is een carport geplaatst, deze is aan 3 zijden open, door het grote dak ontstaat hier een vreemde hoek in het ontwerp. Ook staan de auto's in het zicht vanaf de dijk. Voorgesteld wordt om de wand aan de zijde van de Molendijk dicht te maken, zodat het onderdeel van de schuur lijkt te zijn. Belangrijk is dat de wand dan ook dikte krijgt. De wand kan worden uitgevoerd met of zonder 'ramen'.
- ▶ Het balkon aan de achterzijde is een vreemd element ten opzichte van de verder zo goed passende architectuur.

Verder zal de Welstand de toetsing van de massa, vormgeving en architectuur verzorgen. Stedenbouwkundig is dit akkoord.

Inrichting erf

- ▶ Het grote verharde terras aan de oostzijde van de woning is vreemd, deze zou iets kleiner moeten zodat het vrij ligt van de erfgrans. Hier staat op de situatietekening ook nog een grindpad ingetekend, maar die zie ik verder niet terug.
- ▶ De inrichting van de kavel aan de oostzijde thv de voetbal is niet in beeld gebracht
- ▶ De ontsluiting aan de westzijde van de kavel is passend, al lijkt de afstand tot de watergang in de tekeningen te krap, een goede groene omzoming aan deze zijde lijkt in de smalle groene strook niet mogelijk.
- ▶ Welke materialisatie wordt nu voorgesteld voor de verharding?

De inrichting van het perceel zal beter in beeld moeten worden gebracht om goed te kunnen beoordelen.

Parkeren

Op het terrein lijkt ruimte genoeg om te parkeren op eigen terrein. De verplaatsing naar de zij- en achterkant is positief. Zie hierbij de eerdere reactie over de vormgeving van de carport.

Naast de parkeerplaatsen voor eigen gebruik en bezoekers, moeten er ook voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de bezoekers van de trimsalon. Hier lijkt ruimte genoeg voor te zijn, maar waar zal dit parkeren plaats vinden, ook achter de woning?