

Advies

**ONTWIKKELING 1 WOONKAVEL,
BENEDEN MOLENDIJK 8A
GEMEENTE CROMSTRIJEN**
mei 2017



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Opdrachtgever:

Gemeente Cromstrijen

Documentnaam:

1115-Beneden Molendijk 8a-hb-reactie plan 20170526

Wijzigingsdatum:

31 mei 2017

ruimtelijke
denkers

wissing

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31(0)180 61 31 44
www.wissing.nl

KvK Rotterdam 57892989
BTW 852 782 378 B01

Inleiding

Er is bij de gemeente Cromstrijen een aanvraag ingediend voor een ontwikkeling op het perceel Beneden Moldendijk 8a. In de huidige situatie bevindt zich op dit perceel het tuincentrum Anne van der Waal.

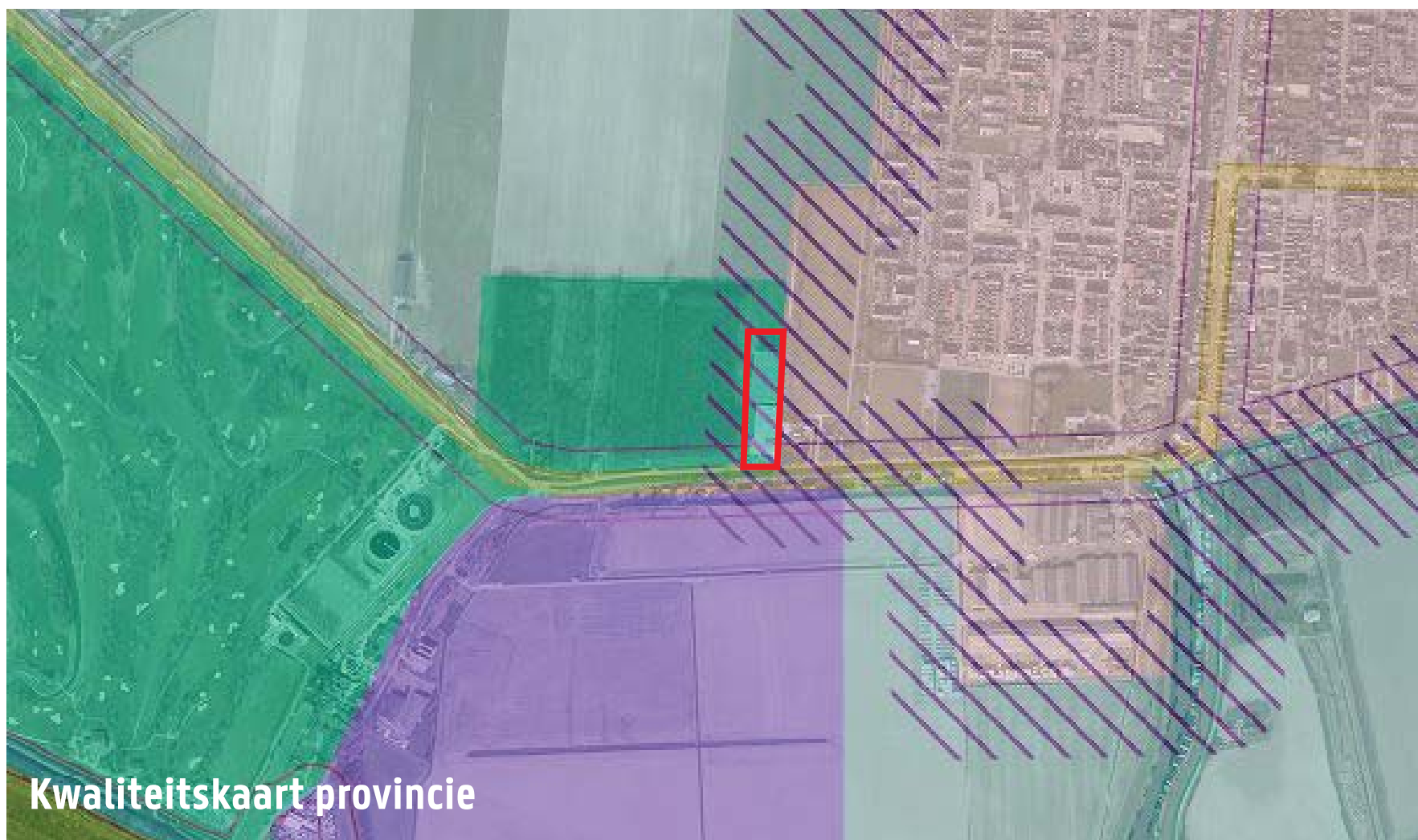
De aanvraag gaat over het oprichten van 1 woning op het perceel. Hiervoor is een massastudie gemaakt voor de nieuwbouw van een woonboerderij en bijgebouwen.

In dit advies wordt een reactie gegeven op deze modellenstudie. Voor een onderbouwd advies is de locatie in de Provinciale verordening bekeken en is een korte analyse van de omgeving gemaakt.

Een reactie op de modellenstudie bleek in overleg met de initiatiefnemer niet zinvol, aangezien dit niet het definitieve inrichtingsplan voor het perceel is, maar meer een studie naar volume en massa.

Daarom is er in overleg met de gemeente voor gekozen om stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het perceel op te stellen. Waarin uitspraken worden gedaan over het volume, de grootte, de inrichting en uitvoering van het perceel en de gebouwen. Op basis hiervan kan de aanvraag verder worden uitgewerkt.





- recreatiegebied
- stads- en dorpsrand
- steden en dorpen
- locatie

1 Provinciaal

In de Visie Ruimte en Mobiliteit van de Provincie Zuid-Holland zijn gebieden getypeerd op de kwaliteitskaart. De locatie is gelegen in de gebiedstypen stads- en dorpsrand en recreatiegebied.

Deze laatste is vreemd aangezien het huidige gebruik, een tuincentrum, niet als recreatiegebied is aan te merken. Het naastgelegen bos daarentegen wel. Dus het lijkt erop dat het vlakje 'recreatiegebied' per abuis ook op de locatie is gelegd.

Stad- en dorpsrand

De locatie ligt aan de rand van Numansdorp, binnen de aanduiding stad- en dorpsrand. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Het richtpunt voor ontwikkelingen in de stads- en dorpsrand is:

- dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

De kwaliteit in de overlap ('contract')

Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

Regels voor ruimtelijke kwaliteit

Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn in de Provinciale verordening de Regels voor ruimtelijke kwaliteit opgenomen. Hierin worden de regels gesteld voor verschillende soorten van ontwikkeling. Binnen ruimtelijke ontwikkelingen wordt onderscheid gemaakt tussen inpassen, aanpassen en transformeren.

De ontwikkeling van dit perceel naar woningbouw valt binnen inpassen, want voldoet aan de volgende omschrijving uit de Provinciale verordening:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

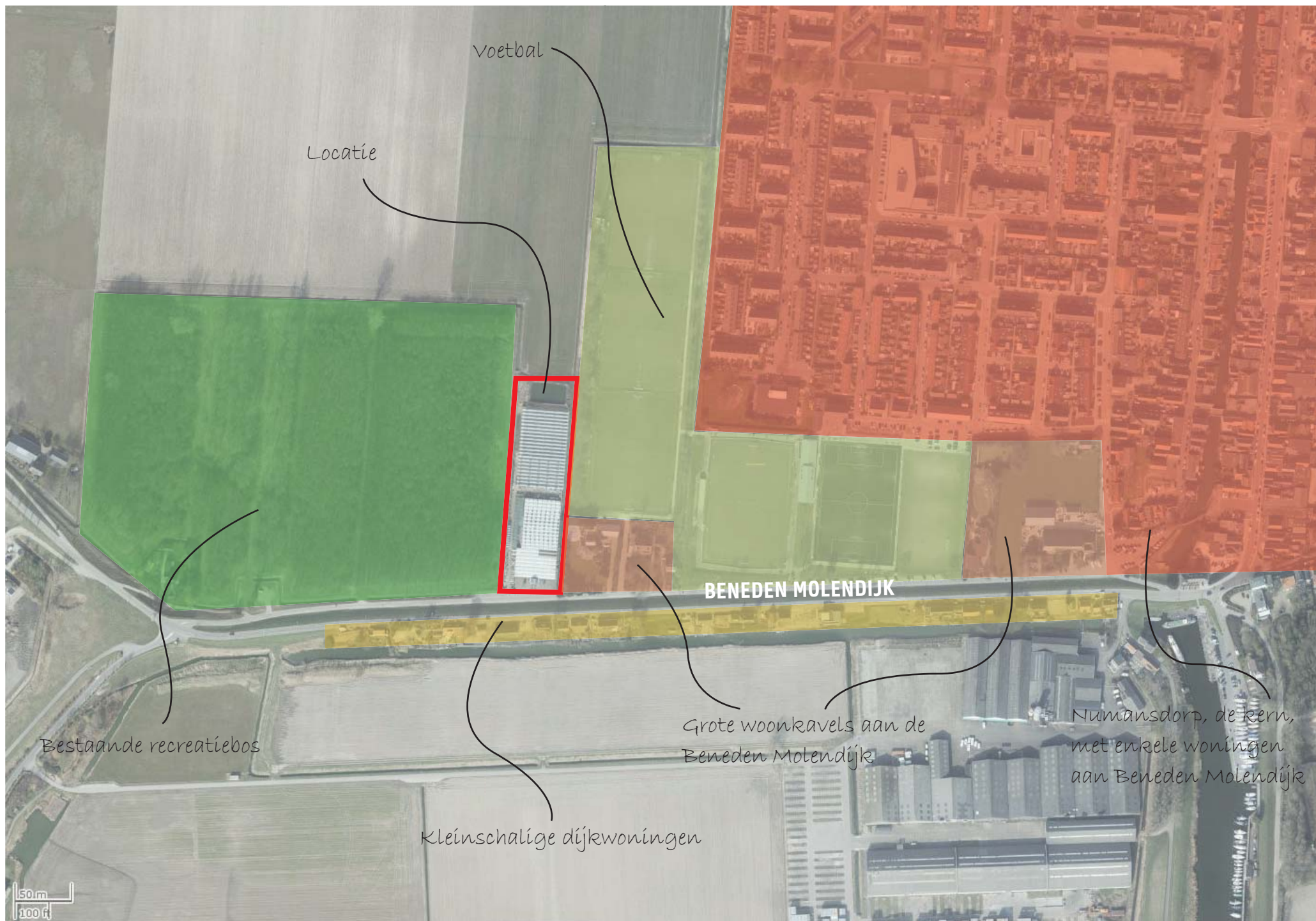
Conclusie

*De locatie valt binnen de categorie **Inpassen**.*

Het betreft een ontwikkeling dat past binnen de aard en schaal van het gebied. Het voldoet aan het richtpunt van de Stad- en dorpsrand waar het plangebied onderdeel van uitmaakt.

In de huidige situatie is het kavel grotendeels bebouwd met kassen en bedrijfsruimten. De omzetten naar 1 woonkavel zorgt voor een afname van het bebouwd gebied en zorgt voor een meer vloeiende overgang van dorp naar landschap/recreatiegebied.

Ook al behoort de locatie niet tot het recreatiegebied, er zou gesteld kunnen worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van samenhang tussen het binnenstedelijke en buitenstedelijke (één van de richtpunten horende bij de typering recreatiegebied) door de afname van bebouwing direct naast het recreatiegebied.



2 Locatie in omgeving



Kleinschalige karakter dijkwoningen overzijde



Naastgelegen woningen, deels omringd door hoge beplanting



De voetbalvelden met parkeerplaatsen



Historische boerderij Koninginnelaan-Beneden Molendijk

De locatie is gelegen onderaan de Molendijk aan de parallelweg, Beneden Molendijk. De Molendijk ligt enkele meters hoger dan de locatie. Aan de overzijde van de dijk ligt direct aan de dijk een lint van dijkwoningen.

Aan de Beneden Molendijk liggen verschillende functies. Komend vanuit de kern, rijdend vanaf de Koninginnedijk liggen hier respectievelijk twee grote woningen (waarvan 1 historische boerderij), voetbalvelden met parkeerplaatsen aan de Beneden Molendijk, drie grote woonkavels met 4 woningen, de locatie en het naastgelegen recreatiebos.

De schaalverschillen tussen de functies is groot. Het bos en de voetbalvelden hebben beide een grote lengte aan de Beneden Molendijk, maar de woonkavels aan de Beneden Molendijk en zeker de dijkwoningen aan de overzijde hebben een veel kleinere schaal.

De woonkavels direct naast de locatie liggen op een ruime afstand van de dijk, met diepe voortuinen en daarmee groene inrichting met deels hoge beplanting.



Zicht op de locatie vanaf de Molendijk, met de groene tuinen van de woonkavels op de achtergrond

Conclusie

De bestaande functie van tuincentrum is een uitzondering aan de dijk, past met de hoeveelheid bebouwing niet binnen het landelijke karakter van de dorpsrand. Ook heeft het een grote verkeersaan-trekkende werking wat veel invloed heeft op de smalle Beneden Molendijk. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de omzetting de bestemming Wonen voor dit perceel, omdat:

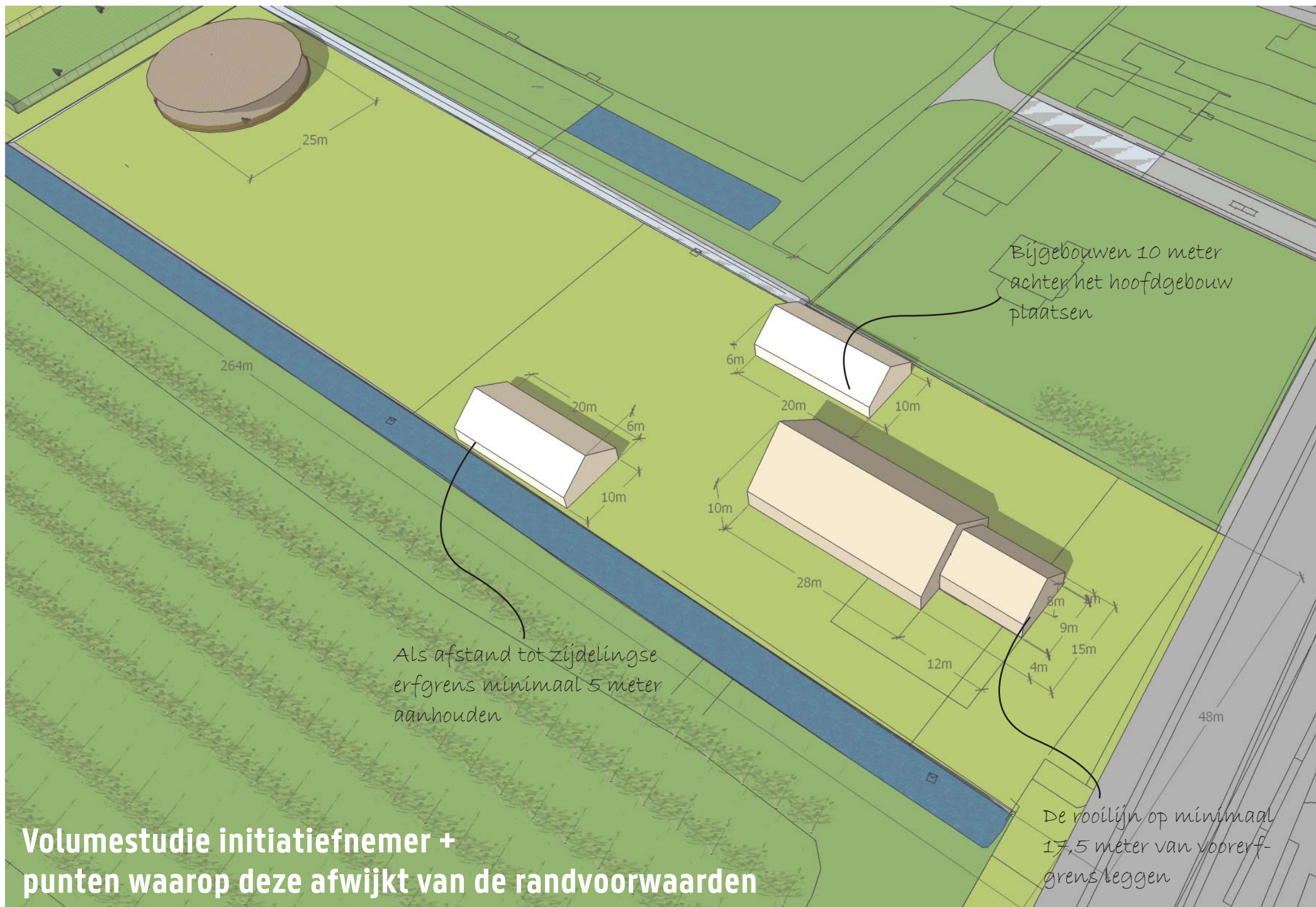
- ▶ de functie wonen (1 kavel) is goed passend, er zijn meerdere woningen gelegen aan de Beneden Molendijk
- ▶ het zorgt voor een aanzienlijke vermindering van het bebouwd oppervlak
- ▶ het zorgt voor veel minder verkeer
- ▶ het sluit aan bij het karakter van de dorpsrand

In het vigerende bestemmingsplan is maximaal 750 m³ voor hoofdgebouw opgenomen en 100 m² voor bijgebouwen. De gemeente is bereid hiervan af te wijken, vanwege de grootte van het perceel en de volumes in de directe omgeving.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden waar de ontwikkeling van 1 woning aan moet voldoen wordt hierna beschreven.



Zicht op de locatie vanaf de Molendijk, met het bos op de achtergrond



3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In de aanvraag is een modellenstudie opgenomen die de mogelijkheden in beeld brengt van een functiewijziging naar woningbouw en het gewenste volume voor hoofdgebouwen en bijgebouwen verbeeld.

In de onderstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden zullen we beschrijven wat de minimale eisen en maximale mogelijkheden zijn voor de locatie. Op basis hiervan kan het initiatief verder uitgewerkt worden.

Ligging (van de woning op de kavel)

- ▶ de rooilijn dient minimaal 17,5 meter vanaf de Beneden Molendijk gelegen te zijn, in aansluiting op de naastgelegen woonpercelen, om een groene voortuin te creëren,
- ▶ de woning situeren met de kopse kant richting de Beneden Molendijk;
- ▶ de woning situeren in de lengte op het kavel
- ▶ de bijgebouwen liggen 10 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw;
- ▶ ook bijgebouwen dienen in de lengterichting op het kavel te zijn gesitueerd;
- ▶ Tot achter- en zijerfgrenzen dient door alle bebouwing minimaal 5 meter afstand te worden gehouden.

Massa

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het idee is om qua schaal en functie recht te doen aan de landschappelijke inpassing met een ensemble van gebouwen zoals gebruikelijk op de Hoeksche Waardsche boerenerven.

Maatvoering en volume

- ▶ de kopse kant van de woning mag maximaal 15 meter breed zijn;
- ▶ de achtergevel van de woning mag niet uitsteken tov de achtererfgrens van naastgelegen woonpercelen (maximaal 70 meter vanaf voorerfgrens);
- ▶ de maximale bouwhoogte is 12 meter;
- ▶ de maximale goothoogte is 6 meter;
- ▶ het maximale volume voor het hoofdgebouw is 3000 m³ (passend in omgeving, andere woningen aan Benenden Molendijk en bij kavel-grootte);
- ▶ de bijgebouwen hebben een maximaal oppervlak van 400 m² in totaal verdeeld over 2 of 3 gebouwen;

- ▶ de bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 6 meter.

Opbouw

- ▶ het hoofdgebouw refereert in opbouw aan een historische boerderij uit de Hoekse Waard;
- ▶ Duidelijke samengevoegd hoofdvolume, bestaande uit een kleiner volume (boerderijwoning) en daaraan vast een groter volume (schuur),
- ▶ de twee delen zijn in maatvoering en vormgeving verschillend, maar vormen samen de woning;
- ▶ de schuur is hoger en breder dan de boerderijwoning;
- ▶ de woning bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap (zadeldak in de lengterichting van het kavel, met of zonder wolfseinden),
- ▶ de schuur bestaande uit een onderbouw van één laag met hoge kap (zadeldak in de lengterichting van het kavel, met of zonder wolfseinden).

Vormgeving

De architectonische uitwerking is een kwalitatieve en eigentijdse vertaling van de historische boerderijen zoals die voorkomen in de Hoekse Waard.

Gevels

- ▶ woning kan voorzien zijn van een bijzonder vormgegeven voorgevel, bijvoorbeeld een tuitgevel of ingezwenkte gevel;
- ▶ woning in baksteen;
- ▶ schuur in baksteen of in hout zwart gepotdekseld;
- ▶ de woning is rijker gedetailleerd dan het schuurdeel;
- ▶ entree in kopse gevel van woning;
- ▶ woning voorzien van traditionele (symmetrische) gevelindeling met staande ramen.

Dak

- ▶ woning gedekt met pannen;
- ▶ schuur gedekt met pannen of riet;
- ▶ de positie van zonnepanelen op het dakvlak moet onderdeel zijn van het woningontwerp,
- ▶ dakkapellen zijn ondergeschikte elementen in het dakvlak, of zijn onderdeel van de totale vormgeving van de hoofdvolume.

Bijgebouwen

- ▶ bijgebouwen zijn in volume ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- ▶ bijgebouwen zijn sober en doelmatig vormgegeven, aansluitend op het schuurvolume.

Inrichting erf

- ▶ de voortuin dient groen ingericht te worden met inheemse en streekeigen beplanting;
- ▶ groene omzoming kavel met dichte of transparante bomenrijen van inheemse en streekeigen soorten. Bijvoorbeeld essen, populieren, inlandse eik, esdoorn, beuk, plataan, iep en fruitbomen kunnen voor de dichte bomenrij gebruikt worden. Voor de transparante bomenrij kan gebruik worden gemaakt van knotwilgen;
- ▶ oprijlaan vanaf de Beneden Molendijk naar het achtererf;
- ▶ maximaal 25% van de kavel verhard (bebouwd en erf).

Parkeren

Parkeren dient op eigen erf te gebeuren. Ook het parkeren voor bezoekers dient op eigen terrein plaats te vinden. Daarbij wordt uitgegaan van vier opstelplekken op eigen terrein, buiten eventuele parkeerplekken in een garage. Om het groene beeld aan de voorzijde te waarborgen dienen de opstelplekken niet voor de voorgevel te zijn gelegen.

