

BEELDKWALITEITPLAN

Molendijk Albrandswaard

September 2013





COLOFON

Opdrachtgever:

Gemeente Albrandswaard

Contact persoon

Rik van Niejenhuis

Tel. 010 5061756

r.v.niejenhuis@albrandswaard.nl

Ontwerp:

Wietske Wolf-Lutz

HKB stedenbouwkundigen

Wietske Wolf Landschapsarchitectuur

Vastgesteld 16 september 2013

1. INLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan heeft betrekking op de Molendijk aan de noordzijde van Rhoon in de gemeente Albrandswaard.

De Molendijk is een dorps polderlint met verschillende woningtypen en bedrijven. Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld om te kunnen dienen als toetsingskader voor (toekomstige) bouwensen. Daarbij kan worden gedacht aan (kleine) veranderingen aan bestaande bebouwing, maar dit plan biedt ook mogelijkheden voor nieuwbouw op (vrijkomende) kavels direct grenzend aan de Molendijk.

Er zijn regels opgenomen die moeten zorgen dat de typologie van dorps- polderlint herkenbaar blijft en voorkomen dat een rommelig beeld ontstaat. Tegelijkertijd biedt dit beeldkwaliteitplan ruimte voor enkele meer uitgesproken ontwikkelingen.

Over dit beeldkwaliteitplan is overleg geweest met de bewoners van de Molendijk tijdens een bewonersavond op 17 april 2013. De opmerkingen en suggesties tijdens deze bijeenkomst zijn meegenomen in dit beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan is vastgesteld door de raad op 16 september 2013.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige karakteristiek en het streefbeeld beschreven. In hoofdstuk 3 komen de aspecten voor beeldkwaliteit aan bod, met een overzicht van de beeldkwaliteiteisen in paragraaf 3.1. Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel om te dienen als ruimtelijk toetsingskader behorende bij het bestemmingsplan. In tegenstelling tot het bestemmingsplan heeft het beeldkwaliteitplan geen juridisch bindende werking.



1811



1881



1892



1910



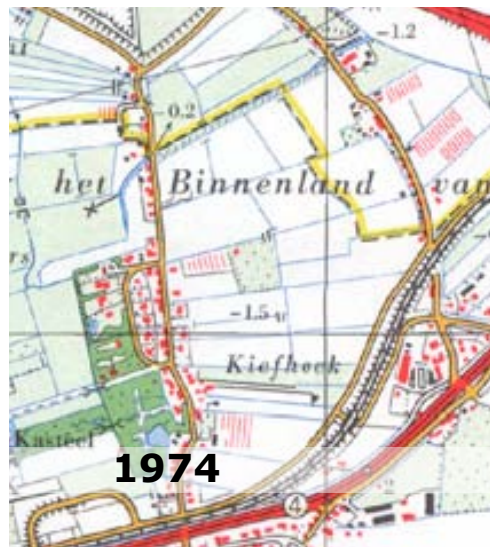
1922



1940



1968



1974



1997

Geschiedenis

Het gebied waar nu de Molendijk ligt was ooit een landschap van gorzen, slikken en grienden. Door de aanleg van dijken is IJsselmonde veranderd in het polderlandschap zoals we dat nu nog kunnen herkennen. Ook de Molendijk is ooit aangelegd als dijk met een waterkerende functie. Later zijn er nieuwe dijken aangelegd die de waterkerende functie over hebben genomen. Uiteindelijk is de grond van de dijk gebruikt voor de aanleg van de Rijdsdijk. Dit is de reden dat de Molendijk er niet meer uit ziet als een dijklichaam, maar vrijwel gelijk met het maaiveld ligt.

De plas in het bos achter de Molendijk, beter bekend als 'het Waaltje', herinnert nog aan de tijd dat de dijk een waterkerende functie had. Het Waaltje is eigenlijk een wiel, een oude dijkdoorbraak die ontstaan is tijdens de Sint Elisabethsvloed van 1421. Het water van de Maas is toen door de Molendijk gebroken.

Al had de Molendijk al snel geen waterkerende functie meer, de Molendijk is nog altijd als lint herkenbaar in het landschap. Langs de dijk stonden verschillende agrarische bedrijven en bijbehorende arbeiderswoningen. Ook nu zijn er nog agrarische gebouwen aan de oostzijde van de Molendijk gesitueerd, terwijl aan de westzijde nog een aantal kleinere arbeiderswoningen staan.

Huidige karakteristiek

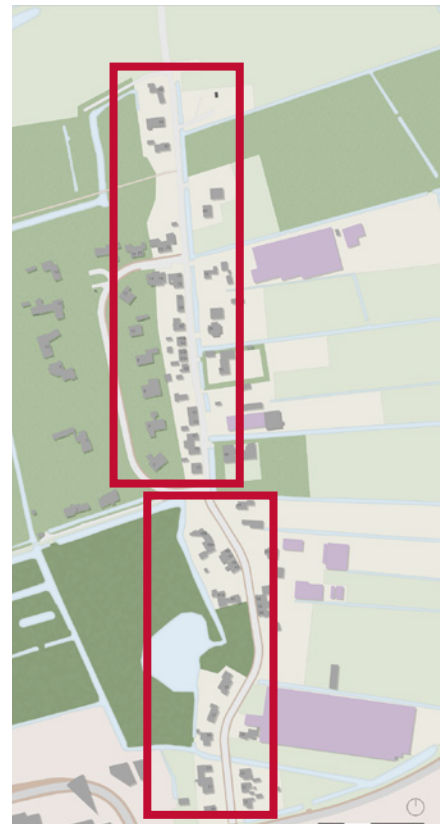
Het gebied 'Molendijk' ligt aan de noordzijde van Rhoon, met aan de westzijde het bosgebied 'kasteel van Rhoon', aan de zuid- en oostzijde de infrastructuurbundel met de Groene Kruisweg en de metro, en aan de noordzijde het bedrijventerrein 'distripark Eemhaven' en de snelweg A15. Ondanks de grote hoeveelheid infrastructuur en verstedelijking rondom de Molendijk, heeft het gebied nog steeds een landelijk karakter en vormt de Molendijk een exclusieve woonlocatie.

Bebouwing

De Molendijk is nog goed herkenbaar als oud lint en wordt gekenmerkt door een grote variatie in leeftijd van de gebouwen en door de grote variatie in bouwstijlen. De bebouwing aan de Molendijk is voornamelijk niet agrarisch met eenvoudige bouwmassa's. De meeste gebouwen hebben één bouwlaag met kap, waarbij er veel verschillende kapvormen voorkomen; er zijn zadeldaken, schilddaken, mansardedaken en daarnaast is er ook meer expressionistische bebouwing met een plat dak.

Kenmerken straatprofiel

In het plangebied zijn grofweg twee profielen herkenbaar.

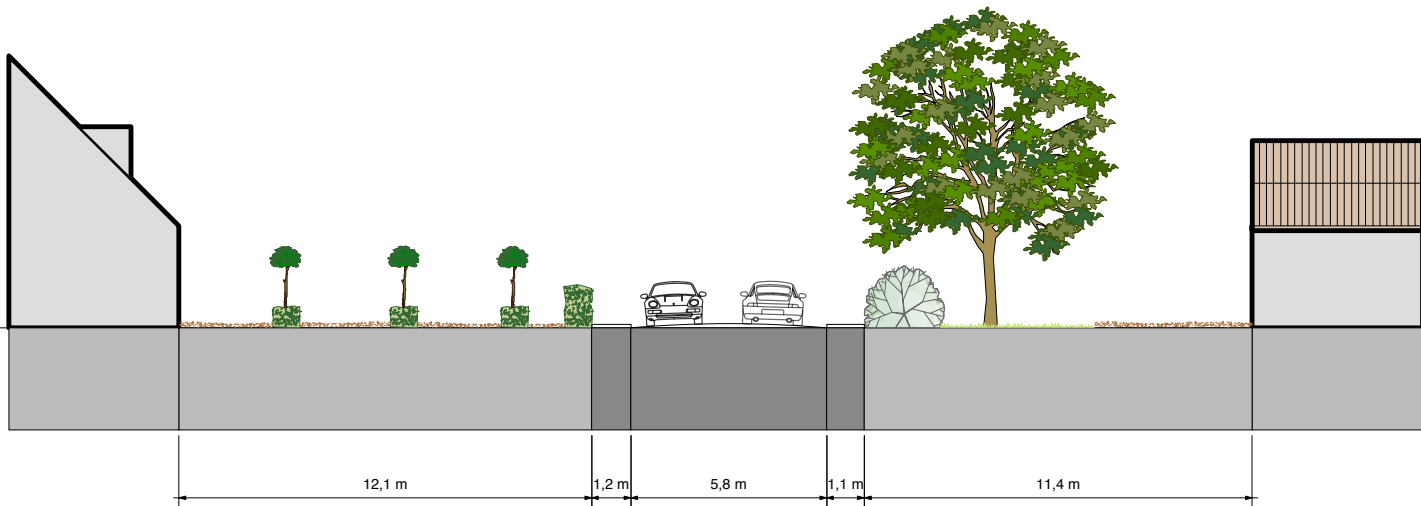


Aanduiding locaties straatprofielen



Kenmerken straatprofiel entree Molendijk

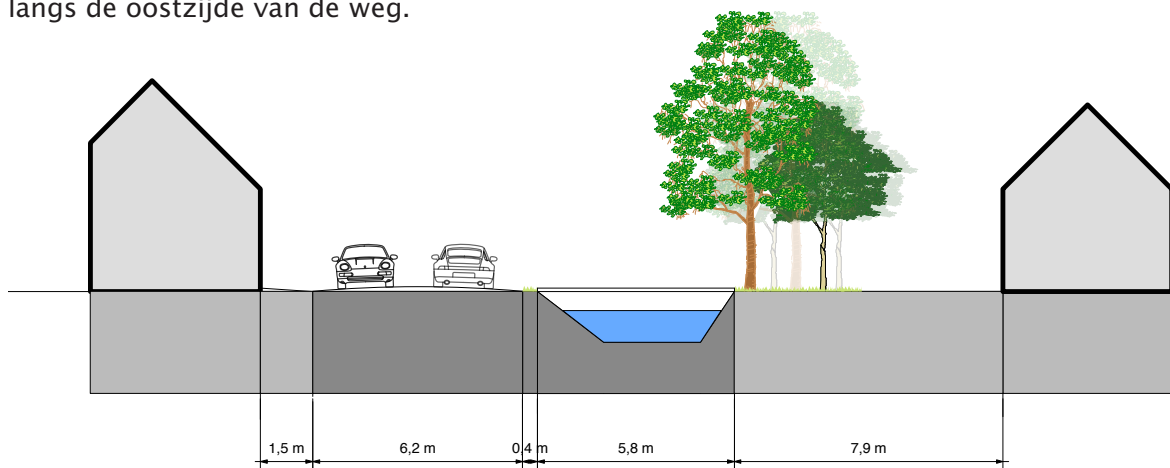
De entree van de Molendijk wordt gekenmerkt door een ruim profiel met aan beide zijden van de weg een stoep. De woningen zijn meestal vrijstaand, met veel ruimte tussen de woningen. De diepe, groene voortuinen zijn mede bepalend voor het karakter van de dijk.





Kenmerken straatprofiel tweede gedeelte Molendijk

Bij het tweede gedeelte van de Molendijk, vanaf de Graaf Bentincklaan, staan de woningen dicht op de weg. De voortuinen aan de westzijde van de Molendijk zijn veel minder diep, of ontbreken in het geheel. Hier staan de woningen dicht op elkaar, zijn het geschakelde woningen of twee onder-één-kappers. Aan de oostzijde wordt het zicht op de (bedrijfs)gebouwen en woningen voor een deel uit het zicht genomen door opgaande beplanting. Hier zijn de woningen groter, en staan ze vrij ver uit elkaar. Het profiel van de weg oogt smaller doordat er geen stoep is en de woningen dicht op de weg staan. Er loopt een watergang met steile taluds langs de oostzijde van de weg.



Waarden

De Molendijk heeft ondanks de vele veranderingen in de omgeving nog steeds een landelijk karakter. De gebouwen staan meestal ver uit elkaar en er is veel groen aanwezig. Omdat de Molendijk niet op een planmatige manier tot stand is gekomen, is er een grote variatie aan bebouwing. Enkele gebouwen herinneren nog aan vroegere tijden, terwijl ook veel moderne(re) woningen een plek hebben gekregen. De grote verscheidenheid en het onvoorspelbare karakter is een kwaliteit voor deze plek. Deze geven de Molendijk de uitstraling van een dorps polderlint. Doordat de Molendijk geen rechte weg is, wordt deze eigenschap nog meer versterkt.

Streefbeeld

De Molendijk is een dorps polderlint met een grote verscheidenheid aan bebouwingstypologieën en een grote variatie in kavelmaten. Deze karakteristieke verscheidenheid wordt gekoesterd en komt ook tot uiting bij toekomstige ontwikkelingen. Dit betekent geen vrijbrief voor nieuwe ontwikkelingen, maar juist een scherpe analyse op welke wijze op elke specifieke plek deze verscheidenheid versterkt kan worden.

Het bebouwingslint langs de Molendijk kan onder voorwaarden verdicht worden. Wanneer bedrijven de activiteiten aan de Molendijk beëindigen is deze ontwikkelruimte belangrijk om (ruimtelijke) kwaliteit te behouden of zelfs toe te voegen. Dit betekent dat er extra woningen ingepast kunnen worden in het bestaande lint, passend binnen de huidige structuur en het huidige beeld. Deze nieuwe woningen hebben net als de bestaande woningen een eigen karakter en een eigen uitstraling, maar vallen niet uit de toon bij het bestaande palet van woningen aan de Molendijk.

2. ASPECTEN VOOR BEELDKWALITEIT

Historisch lint

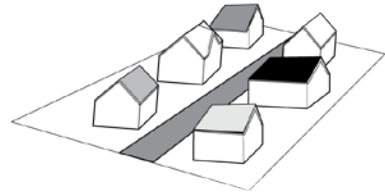
De Molendijk blijft herkenbaar als historisch lint. Eventuele nieuwe bouwkavels grenzen met de volledige breedte aan de Molendijk. Hierdoor ontstaan er geen secundaire bebouwingslinten. Alle bebouwing oriënteert zich naar de Molendijk door de hoofdingang in de richting van de dijk te positioneren.

Variatie

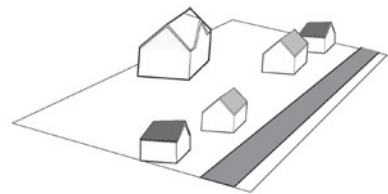
De Molendijk is een bijzondere straat door de afwisselende bebouwing en gevarieerde uitstraling. Een te gewoon gebouw past hier eigenlijk niet. Nieuwe bebouwing sluit aan bij het gevarieerde beeld en heeft een eigen karakter. Hoewel nieuwe bebouwing nooit identiek is of (te) sterk lijkt op andere woningen aan de Molendijk, is er wel aansluiting in de wijze van positionering op de kavel en past het bouwvolume bij de andere bouwmassa's in de straat.

Bouwmassa

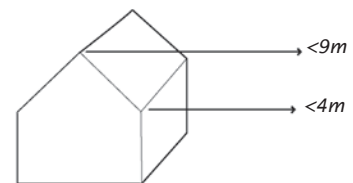
De woningen bestaan uit een eenvoudig hoofdvolume met een ondergeschikte gevelindeling en detaillering. Deze ondergeschikte indeling en detaillering komt tot stand door middel van het aanbrengen van erkers, serres, entreepartijen, schoorstenen enzovoorts. Voor nieuwe woningen aan de Molendijk is de bouwhoogte beperkt is tot één laag met kap. De kapvorm die daarbij gekozen wordt is vrij.



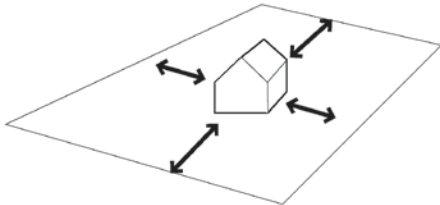
De Molendijk blijft herkenbaar als historisch lint. Er ontstaan geen secundaire bebouwingslinten



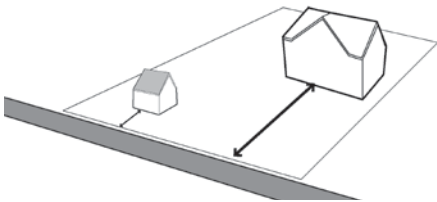
Er is een gevarieerd beeld, alle woningen hebben een eigen uitstraling



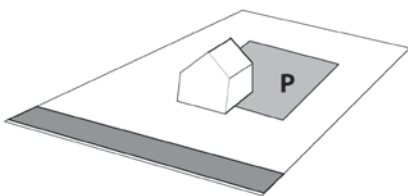
De goothoogte is maximaal 4m en de nok is maximaal 5m hoger dan de goot



De woning houdt voldoende afstand tot de perceelsgrenzen



Woningen met een footprint groter dan 120m² hebben een grotere afstand tot de weg.



Bij nieuwe woningen wordt op de eigen kavel geparkeerd

Afstand tot de perceelsgrens

Met op de meeste plaatsen een ruime afstand tussen de bebouwing is de Molendijk een ruim opgezette straat. Op enkele plaatsen staat de voorgevel van de woningen op de perceelsgrens. Voor nieuwe bebouwing wordt geen rooilijn vast gelegd. Wel dient nieuwe bebouwing voldoende afstand te houden tot de straat en naastgelegen bebouwing. Er is altijd een minimale afstand tot de perceelsgrens van 3 meter.

Grote woningen

Aan de Molendijk is beperkt ruimte voor woningen met een footprint groter dan 120 m². Daarbij moet de balans tussen de karakteristieke verscheidenheid en het karakter van dorps polderlint in evenwicht blijven. Om de ruimtelijke impact te beperken worden grote woningen op een flinke afstand tot de weg gebouwd, maar wel zo dat er een duidelijke relatie tussen de weg en het gebouw blijft bestaan. De afmetingen van het perceel zijn passend bij de maat en schaal van de woning. Om geen afbreuk te doen aan het karakter van de Molendijk als dorps polderlint is het niet toegestaan om meerdere grote woningen naast elkaar te bouwen.

Parkeren

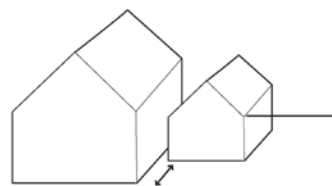
Het is niet bij alle woningen mogelijk, maar over het algemeen parkeren de meeste mensen hun auto bij de woning. Wanneer er aan de Molendijk woningen worden bijgebouwd mag dit de parkeerdruk niet verhogen. Bij nieuwe woningen wordt daarom op het eigen terrein geparkeerd. Dit parkeren gebeurt aan de zijkant van de woning of erachter.

Bijgebouwen

Bij de woning, het hoofdgebouw, mag een bijgebouw worden geplaatst. Er moet een duidelijk onderscheid zijn tussen hoofdgebouw en bijgebouw. Daarbij is het wenselijk om de uitstraling van hoofd- en bijgebouwen zoveel mogelijk op elkaar aan te sluiten en deze zoveel mogelijk in samenhang te ontwerpen. Het moet duidelijk zijn dat het om een bijgebouw gaat, daarom is het belangrijk dat het bijgebouw een ondergeschikte uitstraling heeft. Door de bijgebouwen nabij het hoofdgebouw te plaatsen wordt voorkomen dat een te gefragmenteerd bebouwingsbeeld ontstaat. Het is ook toegestaan om de bijgebouwen te integreren in het hoofdvolume.

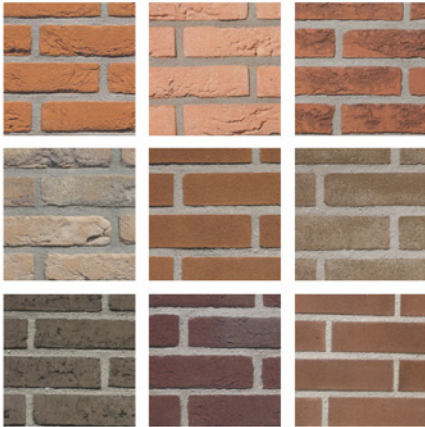
Opmaak

De daken en gevelwanden beïnvloeden samen het beeld van de Molendijk. Om het dorpse karakter te bewaren wordt gehecht aan een duidelijke geleding van de bouwmassa. Daarbij moet een eigentijdse bouwstijl worden nagestreefd die aansluit bij de landschappelijke setting. De detaillering ondersteunt de architectuur.

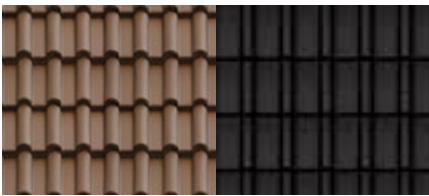


Bijgebouw is in samenhang ontworpen en heeft een ondergeschikte uitstraling

Materiaalgebruik



Baksteen is het hoofmateriaal. De bakstenen hebben een aardkleur.



Bij de dakbedekking worden donkere of rode pannen gebruikt

De bestaande woningen aan de Molendijk hebben gevels met een middeldonkere tot donkere kleur baksteen, enkele zijn wit gestuukt of gekeimd. Het materiaalgebruik en de opmaak van nieuwe woningen sluit aan bij de bestaande woningen en de karakteristiek van een dorps polderlint. Gebruik van felle kleuren, beplatingen of metaal is daarom niet toegestaan. Bij de dakbedekking hebben rode of donkere pannen de voorkeur, glimmende pannen of opvallende kleuren zijn niet toegestaan. Materialisatie en detaillering wordt zodanig toegepast dat veroudering en weertype geen negatieve invloed hebben op de kwaliteit.

Voortuin

De voortuinen langs de Molendijk zorgen voor de groene setting en dragen bij aan de dorps karakteristiek. Ook de voortuinen van de nieuwe woningen krijgen daarom een groene inrichting met zo min mogelijk verharding. Dit beeldkwaliteitplan maakt ontwikkeling van grotere woningen mogelijk, onder de voorwaarde dat ze op ruime afstand van de weg worden geplaatst. Vanwege het beeldbepalende karakter van deze grote volumes is het van belang dat de (voor) tuinen in samenhang met het gebouw ontworpen worden.

3.1 Overzicht beeldkwaliteitseisen

Hoofdaspect	
Opzet	De Molendijk is een historisch dorps polderlint waar variatie een belangrijke rol speelt.
Plaatsing	
Straat	De woningen zijn op ruime afstand vanaf de Molendijk gesitueerd in een open bebouwingspatroon. De woningen zijn uniek. De oriëntatie van het hoofdgebouw richt zich op de Molendijk. Eventuele nieuwe bouwkavels grenzen met de volledige breedte aan de Molendijk. Tweede-lijns bebouwing (zowel aan de voor of achterzijde) is niet toegestaan.
Rooilijn	De rooilijn heeft een gepaste afstand van de weg: - Ten zuiden van de Kerklaan is de minimale afstand van de voorgevel tot de kavelgrens grenzend aan de weg minimaal 7 meter. - Ten noorden van de Kerklaan is de minimale afstand van de voorgevel tot de kavelgrens grenzend aan de weg aan de westzijde minimaal 2,5 meter en aan de oostzijde minimaal 10 meter. - Woningen met footprint ≥ 120 m ² worden minimaal 15 meter en maximaal 35 meter van de weg geplaatst.
Zijdelingse afstand	De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 3 meter. Er kunnen geen grote woningen (footprint ≥ 120 m ²) naast elkaar (op aangrenzende percelen) worden geplaatst. Woningen groter dan 120m ² hebben minimale kavelbreedte van 25 meter
Kavel	De afmeting van de kavel is passend bij de omvang van de woning.
Bijgebouwen	De bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 2 meter van de woning geplaatst, bij voorkeur aan de achterzijde van de woning. Daarbij is de rooilijn altijd minimaal 1 meter naar achteren ten opzichte van het hoofdgebouw. Het is ook toegestaan om het bijgebouw te integreren met het hoofdgebouw. De totale oppervlakte van (vrijstaande) bijgebouwen is afhankelijk van het bouwperceel: - Maximaal 40 m ² voor bouwpercelen tot 500m ² - Maximaal 70 m ² voor bouwpercelen van 500m ² -850m ² - Maximaal 90 m ² voor bouwpercelen groter dan 850m ² De goothoogte van vrijstaande gebouwen is maximaal 3 meter.
Parkeren	De parkeerdruk op de Molendijk mag niet groter worden. Bij nieuwbouw minimaal 2 parkeerplaatsen per kavel, gesitueerd naast of achter het hoofdgebouw.
Hoofdvorm	
Bouwmassa- en hoogte	Hoofdvorm is één laag met kap (uitzonderingen zijn mogelijk). De bouwmassa van de gebouwen is compact van opzet. De maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 4 meter (minimaal 70% van de goot is ≤ 4 m hoog). De maximale nokhoogte voor het hoofdgebouw is maximaal 5 meter hoger dan de goot.
Grote volumes (bij uitzondering)	Maximale goothoogte bedraagt 6,5 meter (minimaal 70% van de goot is $\leq 6,5$ m hoog). De nokhoogte van het hoofdgebouw is maximaal 5 meter hoger dan de goot. Maximale footprint is 300m ² .
Kapvorm	kapvorm is vrij.
Kaprichting	De noklijn is haaks of evenwijdig aan de Molendijk.
Opmaak	
Gevel aanzicht	Sluit aan bij de landschappelijke setting. De detaillering ondersteunt de architectuur.
Gevelmaterialisering	Hoofdmateriaal is (gekeimd) baksteen of hout met ondergeschikte toepassingen van andere materialen. De kleurtoepassing is variabel, uitgaande van aardkleuren (geen felle of schreeuwerige kleuren). Materialisatie en detaillering wordt zodanig toegepast dat veroudering en weertype geen negatieve invloed hebben op de kwaliteit.
Bijgebouw	De bijgebouwen worden in samenhang ontworpen met het hoofdgebouw en hebben een ondergeschikte uitstraling.
Dakbedekking	Rode of donkere pannen (niet glimmend) of daarop gelijkend.
Voortuin	De voortuin heeft een groene inrichting met zo min mogelijk verharding. Bij grote volumes is de voortuin in samenhang ontworpen met de gebouwen.



Referentiebeelden voor nieuwe woningen in aan de Molendijk



WWW.HKBS.NL

Vestiging Groningen Boterdiep 63

9712 LK Groningen

T 050 318 31 00

E groningen@hkbs.nl

Vestiging Rotterdam Westblaak 51

3012 KD Rotterdam

T 010 436 62 60

E rotterdam@hkbs.nl