



BEELDKWALITEITPARAGRAAF MOLENDIJK 85 - STAD AAN 'T HARINGVLIET

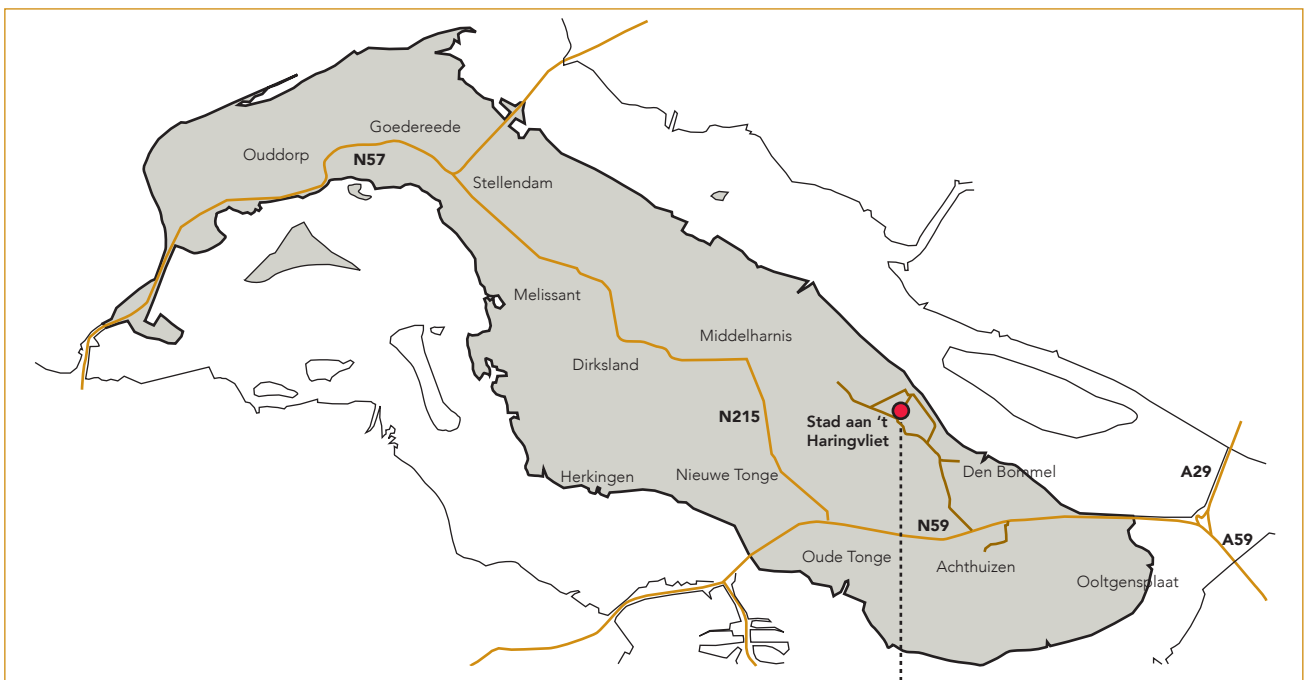
0. Inhoud

1. Inleiding	pag. 1 ... 2
2. Historische ontwikkeling	pag. 3 ... 8
3. Locatie	pag. 9 ... 10
4. Ruimtelijk beleid	pag. 11 ... 18
5. Uitwerking Ruimtelijk beleid	pag. 19 ... 24
6. Identiteitsdragers	pag. 25 ... 26
7. Inrichting openbare ruimte	pag. 27 ... 28
8. Architectonische uitgangspunten	pag. 29 ... 30

1. Inleiding

Het te ontwikkelen plangebied betreft de voormalige bedrijfslocatie 'garagebedrijf van Rumpt', gelegen achter de Lieve vrouwepoldersedijk in Stad aan 't Haringvliet. Na de bedrijfsbeëindiging in 2009 is het verval ingetreden en als gevolg van jarenlange achteruitgang in de staat van onderhoud, maakt het dat de entree van Stad aan 't Haringvliet inmiddels een verrommelde en desolatie uitstraling kent.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bodemsanering van het terrein, inclusief de sloop van de aanwezige opstallen en de realisatie van 11 bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen. Hiervoor zal de huidige bedrijfsbestemming en deels agrarische bestemming, omgezet gaan worden naar de bestemming wonen.



Goeree Overflakkee

Dit beeldkwaliteitsparagraaf is onderdeel van het bestemmingsplan 'Molendijk 85, Stad aan het Haringvliet' en geeft de beoogde ruimtelijke- en architectonische kwaliteit weer van de voorgenomen ontwikkeling.

Dit beeldkwaliteitsparagraaf bestaat globaal uit 8 onderdelen, waarin de historische en huidige situatie, de aanwezige stedenbouwkundige- en landschappelijke structuren en de architectonische uitgangspunten met betrekking tot het plangebied, beschreven en of weergegeven worden.



Situatie



Planlocatie;
 Voormalig garagebedrijf v. Rumpt
 en aangrenzend agrarisch perceel
 (gedeeltelijk)

2. Historische ontwikkeling

De oorspronkelijke dorpskern van Stad aan 't Haringvliet is ontstaan aan de noord-west zijde van de Oude Stadsche Polder. Gelegen tegen de Zeedijk en de Achterdijk. Het dorp heeft een eigen havenkom en een vaarroute, via de gorzen, naar het Haringvliet. Vandaag de dag is nabij de monding een moderne jachthaven (1999) gesitueerd en is de deel van de waterkering (incl. sluis, 1958) richting het haringvliet verlegd.

Nieuwe bebouwing, tot ca 1850, wordt voornamelijk gerealiseerd aan de zijde van de Nieuwe Stadsche Polder en langs de Achterdijk/Molendijk. De weg gelegen op de Achterdijk/ Molendijk is de hoofdontsluiting van het dorp richting de Lievevrouwepoldersedijk, welke onderdeel is van de verbindingweg tussen de plaatsen Middelharnis en De Bommel.

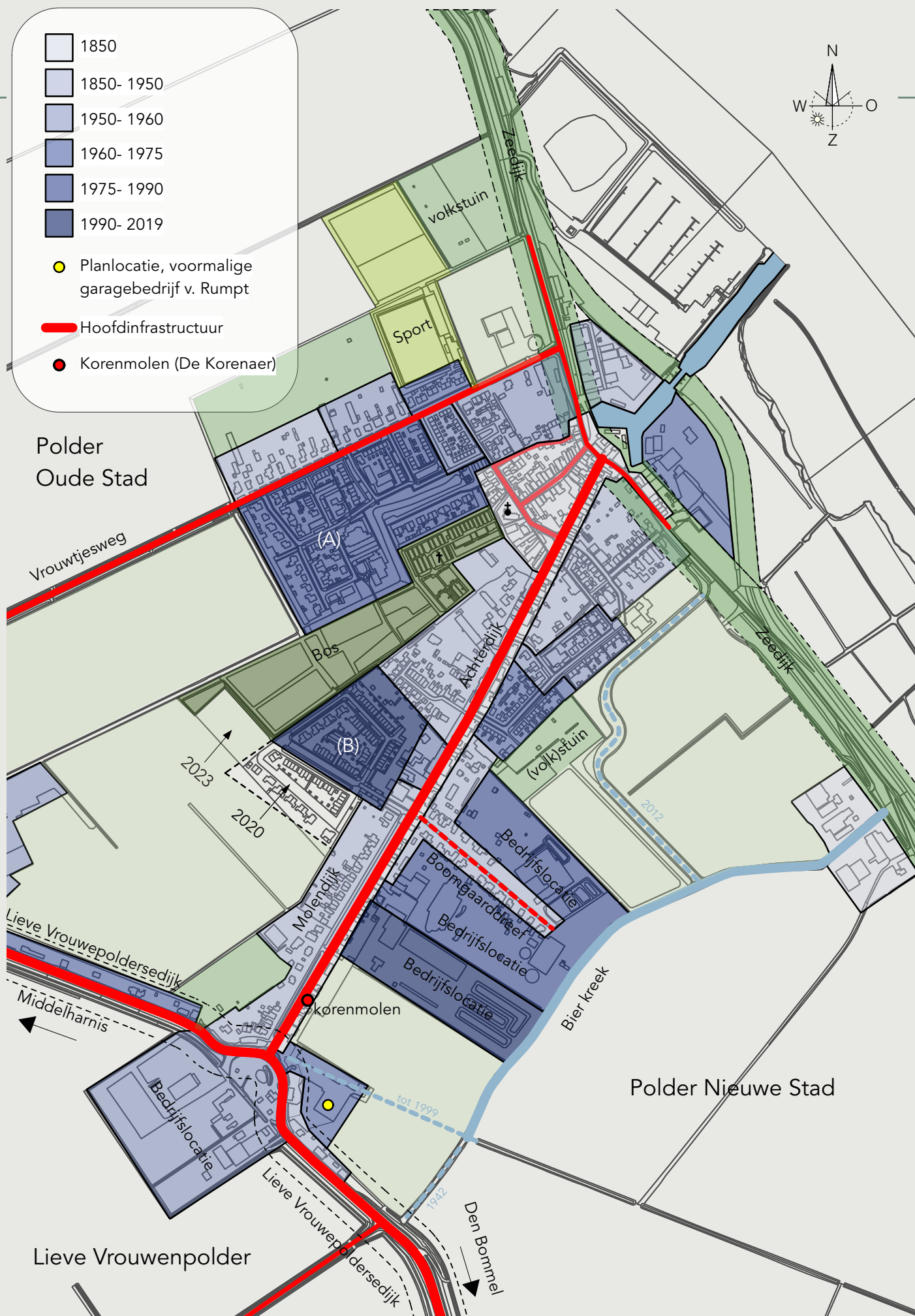
In de periode daarna, tot ca 1950, gaat men aansluitend op de oude dorpskern, maar parallel aan de hoofdontsluiting Achterdijk/Molendijk, ook nieuwbouw ontwikkelen binnen de Oude Stadsche Polder. Rond 1960 wordt de Engeltjeskreek, aan de noordzijde van het dorp, gedempt en wordt de dorpskern aan de noordkant, richting en langs de Vrouwtjesweg uitgebreid. De Vrouwtjesweg betreft de 2e onsluitingsweg van het dorp en is binnen de polder een verbindingsweg tussen de zeedijk en de Lieve Vrouwepoldersedijk.

Latere uitbreidingen van het dorp rijgen als een lappendeken aan elkaar en betreffen voornamelijk kleinschalige ontwikkelingen. Na 1980 zijn nog slechts twee grotere en projectmatige uitbreidingen gerealiseerd, ofwel in ontwikkeling. Vanaf 1981 (tot 1990), nabij de Vrouwtjesweg (A) en sinds 2018 het project 'Havenstadt' (B) achter het dijklint van de Molendijk. Het huidige Stad aan 't Haringvliet inclusief alle gerealiseerde uitbreidingen, zowel binnen de Nieuwe- als de Oude Stadsche Polder, wordt begrenst door de Zeedijk, Bierkreek, Lieve Vrouwepoldersedijk en de Vrouwtjesweg. Binnen dit gebied zijn nog enkele open ruimtes aanwezig, waaronder het agrarische perceel grenzend aan de voormalige bedrijfslocatie van Rumpt.

Afbeelding 1; luchtfoto Stad aan 't Haringvliet



Bron: Eilandennieuws, foto Herman Maas

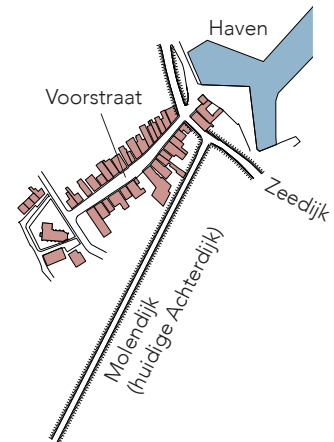


2.1 Historische ontwikkeling

Historische groeimodel van Stad aan 't Haringvliet

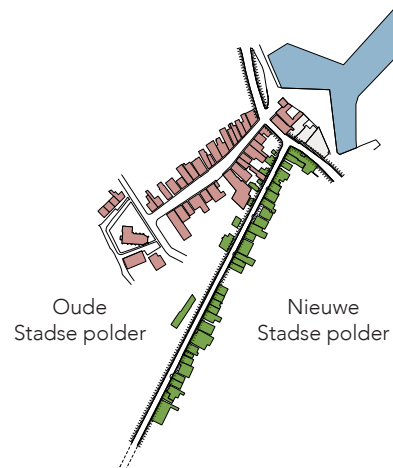
A.

Een voorstraatnederzetting gelegen tegen de noordelijke zeedijk van Goeree-Overflakkee



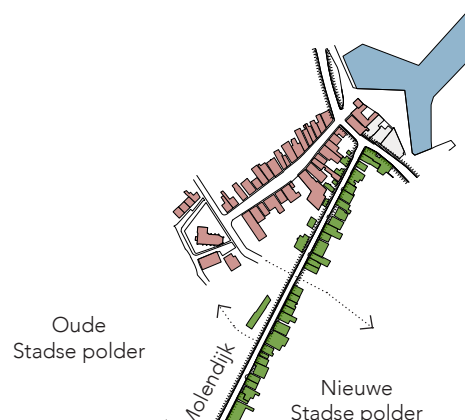
B.

Tot 1850 ontstaat door bebouwing langs de Molendijk, die gelegen is tussen de Oude- en de Nieuwe stadse polder, in de richting van de Lieve Vrouwe polder, een dijklint.



C.

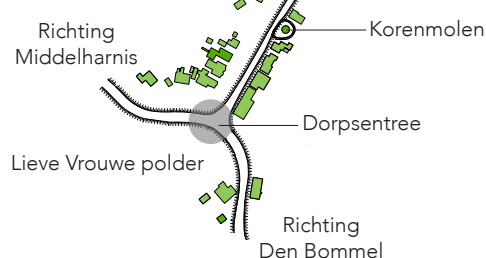
Waar het dorp aansluit op verkeersroute tussen Middelharnis en Den Bommel, op het knooppunt van drie aanwaspolders, vormt zich de huidige dorpsentree.



D.

Dorpsuitbreidingen na 1850 worden ontsloten door haaks op de Molendijk aansluitende wegen.

Hierdoor ontstaat binnen de ontwikkeling van Stad aan 't Haringvliet de visgraat als herkenbare stedenbouwkundige structuur.





Kern
Stad aan 't
Haringvliet

Richting
Middelharnis

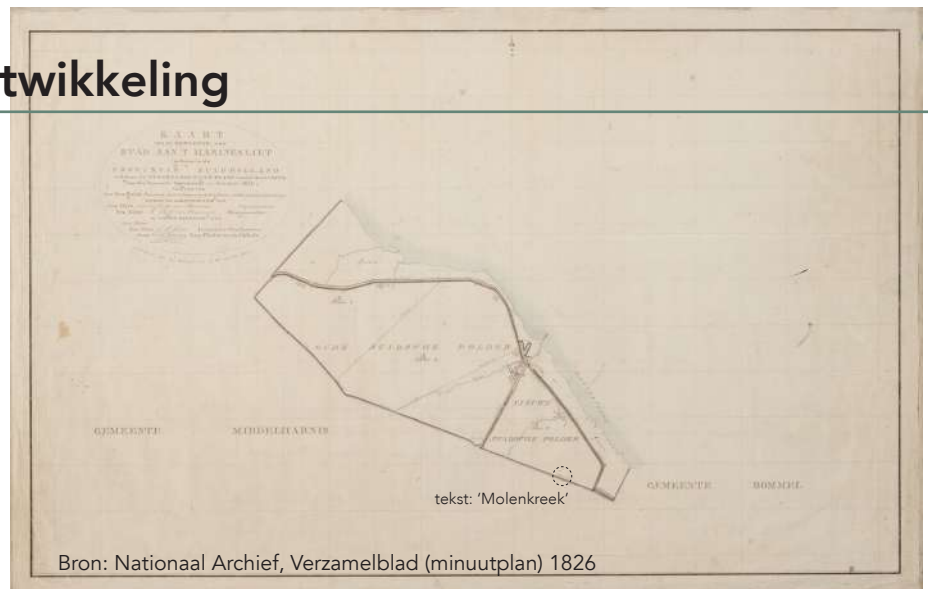
planlocatie

Richting
Den Bommel

2.2 Historische ontwikkeling

De oorspronkelijke waterhuishouding is nog grotendeels herkenbaar aanwezig binnen in het open polderlandschap.

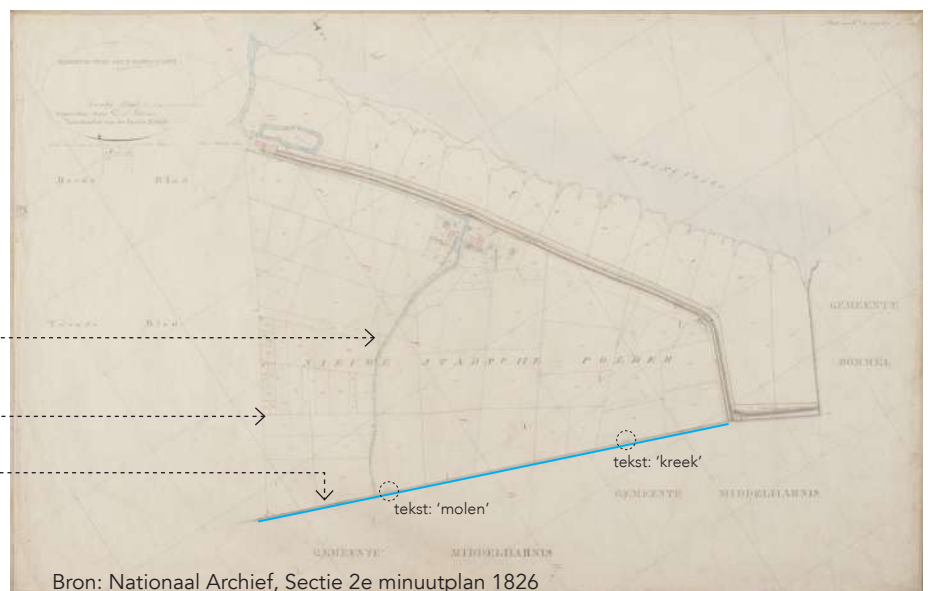
Ter plaatse van de planlocatie zijn echter, vanaf de jaren '70, enkele sloten gedempt (G1 + G2). Door samenvoeging van agrarische percelen en de realisatie van een (garage) bedrijf.



Bierkreek

Molendijk

Op de kaart (minuutplan) aangeduid als Molenkreek. Hoofdwatgang binnen de nieuwe Stadsche polder.





3. Locatie - omgevingsfactoren

Het plangebied is gelegen tegen de Lieve Vrouwepoldersedijk. Een regionale waterkering, die in de legger van regionale waterkeringen, van het Waterschap Hollandse Delta, is opgenomen. De dijk met bijbehorende beschermingszones is deels gelegen binnen het plangebied en begrenst deze aan de zuid-westzijde.

Ter hoogte van de Lieve Vrouwepoldersedijk 33 stopt de dijkbebauwing en heeft men vrij zicht op de open polder 'De Nieuwe Stad'. De in deze polder gelegen Bierkreek vormt aan de zuid-oostzijde van de dorpskern een natuurlijke begrenzing. De kreek met bijbehorende ecologische zone heeft geen invloed op de betreffende planlocatie, nog wordt de kreek (negatief) beïnvloed door de ontwikkeling.

De kruising Lieve Vrouwepoldersedijk met de Molendijk vormt de hoofdontsluiting van het dorp. Op de Molendijk, in de nabijheid van het plangebied, staat de korenmolen 'De Korenaar' uit 1746. Deze grondzeiler staat tussen de dijkbebauwing, hetgeen de vrije windvang gedeeltelijk beperkt. De toekomstige ontwikkeling binnen het plangebied dient echter rekening te houden met de aanwezige molenbiotoop, met daarbij de kanttekening dat rekening gehouden mag worden met de reeds hogere bebouwing en beplanting die rondom de molen aanwezig is. Zie paragraaf 6, identiteitsdragers.

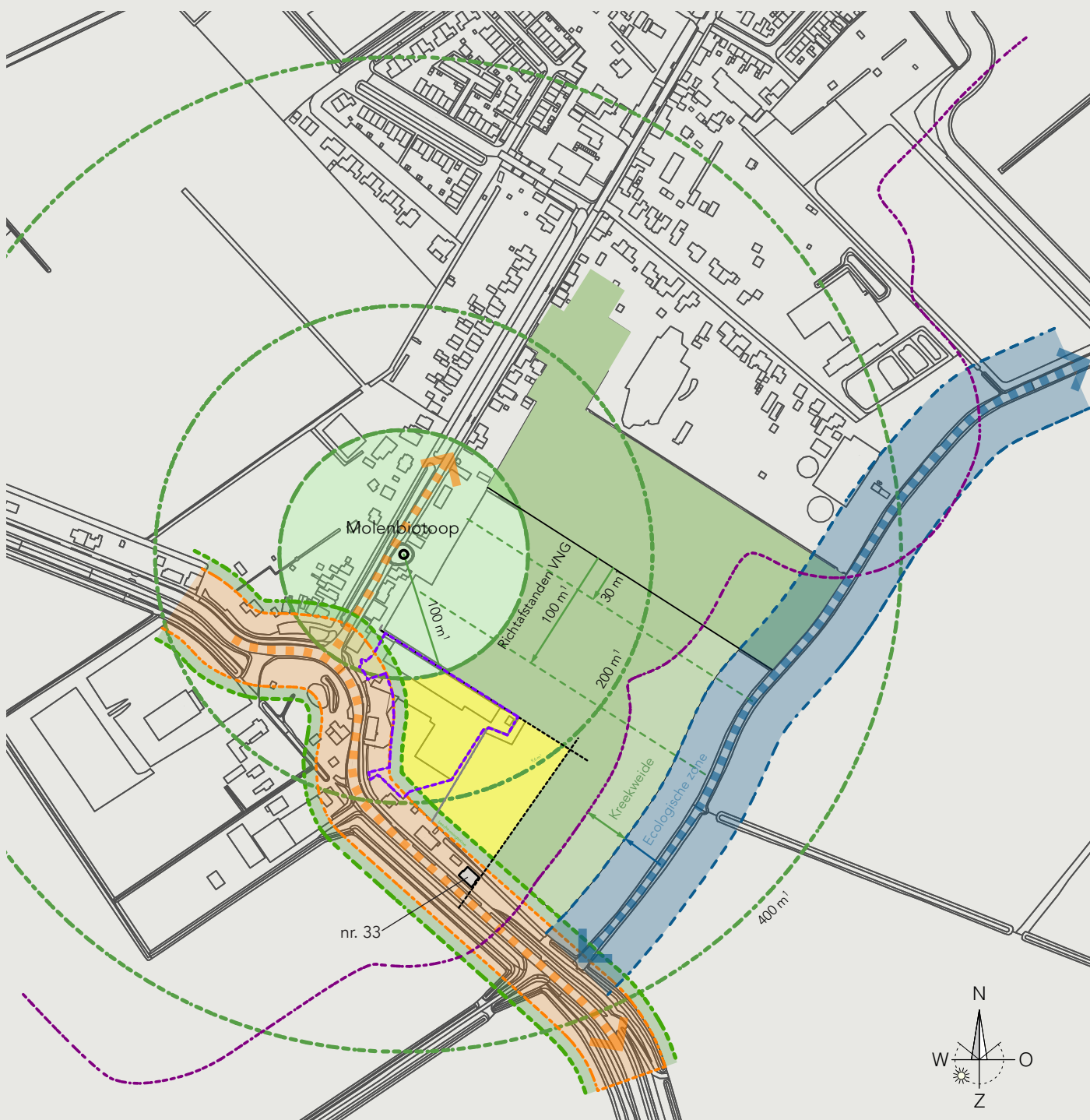
Aan de noord-oostzijde wordt het plangebied begrenst door de huidige perceel- en bestemmingsgrenzen. Het aangrenzende bouwland en de richtafstanden van de VNG, ten aanzien van het aan de Molendijk 65a gevestigde bloembollenbedrijf, hebben geen invloed op de planlocatie.

Bron: Molendatabase.nl, Molen 'De Korenaar'



Locatiefoto's

Bron: Google 2023



Omgevingsinvloeden op projectlocatie

Percelen voormalige garage v. Rumpt

Agrarische bestemming.
Richtafstand VNG = 30 m¹ tot 100 m¹ afhankelijk van bestemming. Huidige functie bloembollenbedrijf (30 m¹). Veehouderij (100 m¹) bestemmingsplanmatig mogelijk.

Mogelijke woningbouw ontwikkeling

Molenbiotoop < 100 m¹

Waterkering.
Overgang tussen kreek en dorp

Ecologische zone kreek. 30 m¹

Waterkering.
Kern- en beschermingszone

Infrastructuur
- hoofdwegen

Begrenzing
invloedsfeer dorpsrand

4.¹ Ruimtelijk beleid - omgevingsvisie- en verordening

Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de 'Omgevingsvisie Zuid-Holland' en 'Omgevingsverordening Zuid-Holland' beschrijft de provincie Zuid-Holland haar doelstellingen en provinciale belangen. Met het omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkeling en een goede leefomgevingskwaliteit. In de afgelopen twee jaar zijn zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening meerdere malen herzien, de meest actuele versies zijn op 01 april 2023 in werking getreden. De provincie zet in de Omgevingsvisie in op veel thema's welke niet allemaal relevant zijn in het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling. De volgende thema's zijn relevant:

Verstedelijking en wonen

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op juiste moment) wordt gerealiseerd. Dat gaat allereerst over dat gebouwd wordt naar behoefte. De bouw van nieuwe woningen moet bijdragen aan de bestaande woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Daarnaast gaat het over woningen zo te bouwen, in samenhang met investeringen in infrastructuur, werklocaties en een aantrekkelijke groenblauwe leefomgeving dat dit bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven en transitie waar de provincie voor staat. Woningbouw als de enige of primaire oplossing voor de sociaal-economische vitaliteit is in de ogen van de provincie geen duurzame lange termijn strategie.

In het onderhavige plan wordt een nieuwe invulling aan een bedrijfslocatie alwaar reeds bebouwing aanwezig is en waar de bedrijfsvoering enkele jaren geleden is gestaakt.



Bron: Google, bebouwing bestaand, voormalige garage (links) en bedrijfswoning (rechts).

Stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Een deel van die vraag past qua kwaliteit niet daarbinnen. Daarnaast kunnen er kwantitatieve beperkingen zijn. Een randvoorwaarde bij beter benutten is namelijk dat de leefkwaliteit in de bebouwde ruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Ook kan de kwaliteit van de groene ruimte aanleiding zijn om een kwaliteitsverbetering te realiseren door middel van het toevoegen van stedelijke functies.

Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Gedeputeerde Staten zien toe op toepassing door gemeenten van de Ladder voor duurzame verstedelijking en het beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Het eindoordeel over stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied ligt bij Provinciale Staten. Deze worden door Provinciale Staten afgewogen en opgenomen op de 3 hectare kaart.

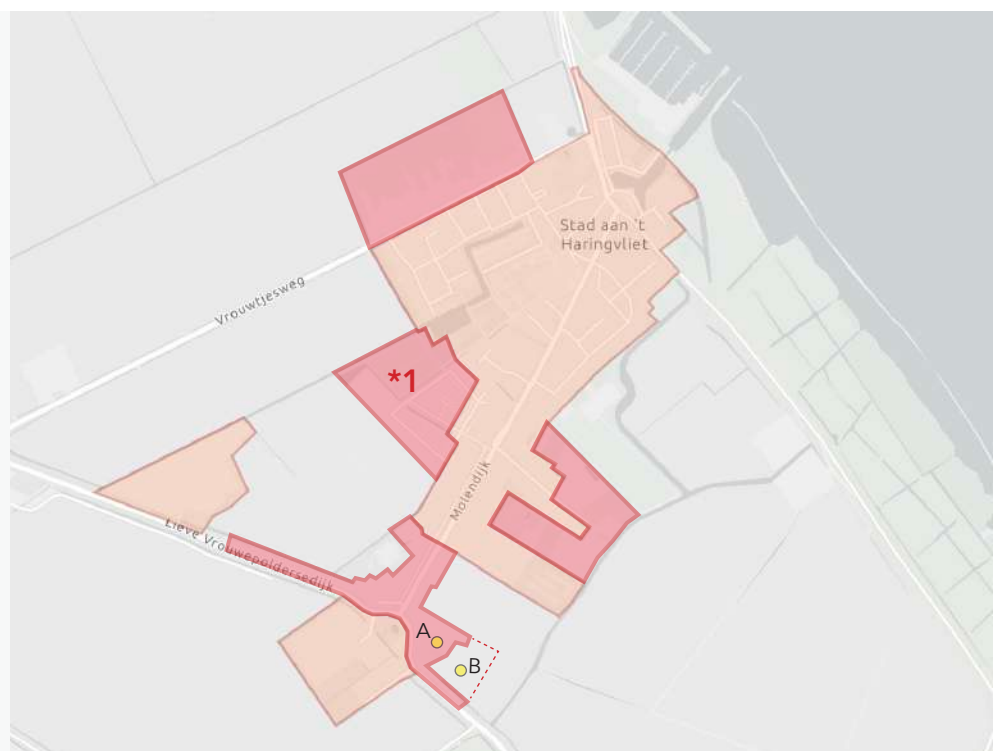
Indien de provinciale kaart van het bestaand stads- en dorpsgebied voor Stad aan het Haringvliet wordt geraadpleegd is de onderhavige planlocatie niet voorzien van de aanduiding bestaand stads- en dorpsgebied. Dit lijkt op een misverstand te berusten omdat de gehele entree van dit dorp niet is opgenomen als zijnde bestaand stads- en dorpsgebied, dit terwijl het weldegelijk valt onder de definitie van BSD. Deze luidt als volgt:

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Infrastructuur valt ook onder de definitie van stedelijk gebied.

In het onderhavige plan is er derhalve sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied en betreft het geen nieuwe stedelijke ontwikkeling daar het 11 nieuw te realiseren woningen betreft.

Ruimte - Bestaand stads- en dorpsgebied 2018

-  Bestaand stads- en dorpsgebied 2018
-  Bestaand stads- en dorpsgebied 2018 conform definitie, maar niet opgenomen in vastgesteld kaartbeeld 2018
-  *1 Realisatie na 2018, niet opgenomen in vastgesteld kaartbeeld 2018
-  Planlocatie:
A - bedrijfsterrein, te herontwikkelen.
B - agrarisch, direct grenzend aan BSD en onderdeel van de (invloedsfeer) dorpsrand.



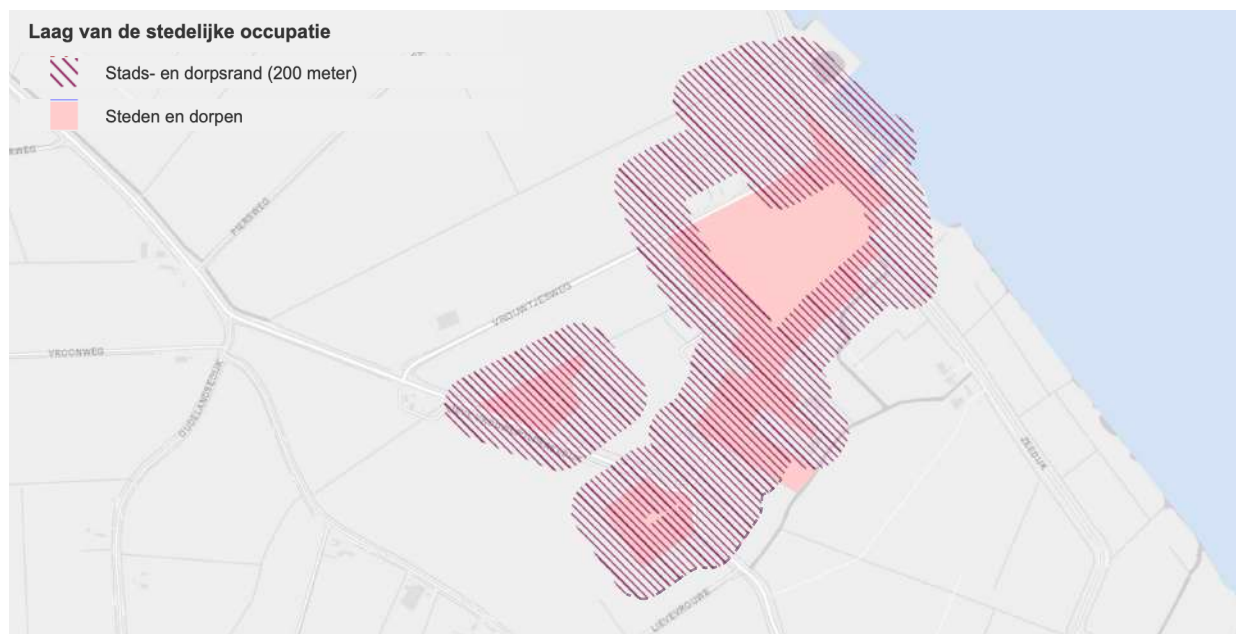
Bron: staatvan.zuid-holland.nl, bestaand-stads-en-dorpsgebied Stad aan 't Haringvliet

4.² Ruimtelijk beleid - laag van de stedelijke occupatie

Kwaliteitskaart

In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Op het gebied van wonen zet de provincie in op voldoende (bouwen naar behoefte) en passende woningen voor verschillende doelgroepen, bij voorkeur naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied. In het kader van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid wordt getoetst aan de kwaliteitskaart. Deze bestaat uit een viertal lagen met bijbehorende richtpunten. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt de ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe provinciale omgevingsverordening is de verwijzing naar de provinciale kwaliteitskaart uit de regels verwijderd. De kwaliteitskaart werd, zoals hierboven omschreven, gevormd door meerdere kaarten tezamen met bijbehorende richtpunten. In principe geeft de kwaliteitskaart een groot deel van de kaarten nog juist weer (bijvoorbeeld laag van de ondergrond, laag van cultuur en natuurlandschappen etc.). En alhoewel de kwaliteitskaart niet geheel up- to date is op alle onderwerpen hebben wij gemeend deze toch in dit stuk te verwerken, daar zij in het kader van de ruimtelijke kwaliteit toch bruikbaar zijn.



Bron: gebiedsprofielen.zuid-holland.nl, kaart: laag van de stedelijke occupatie

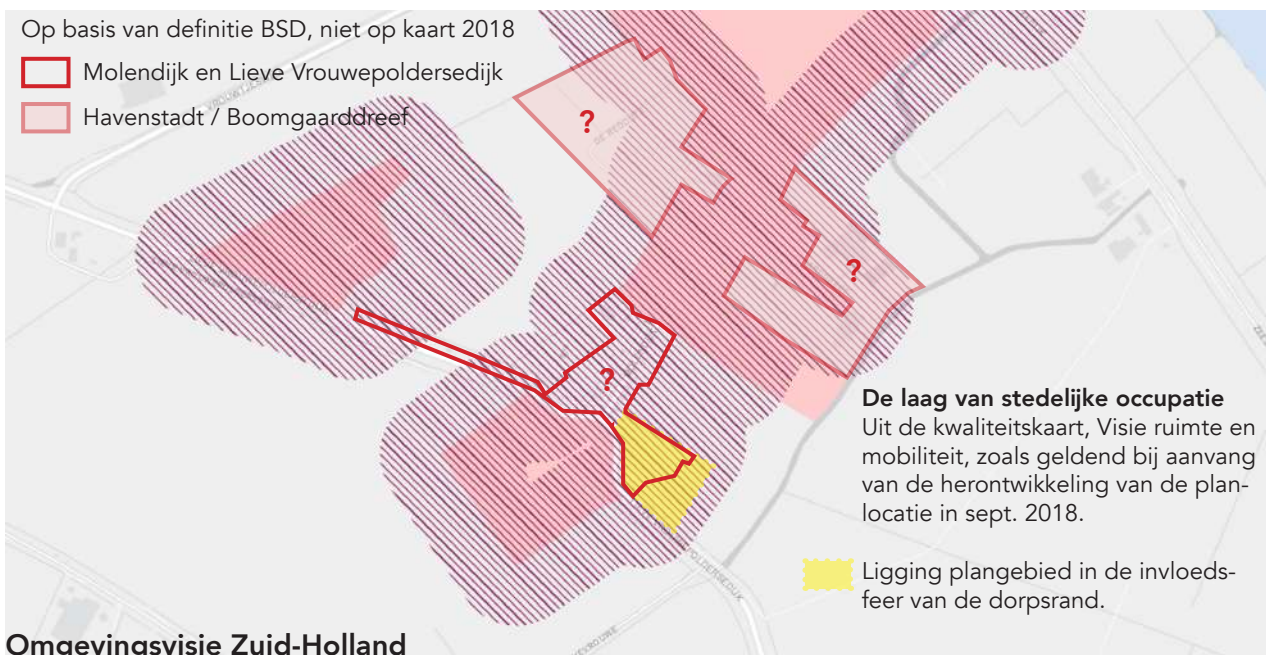
Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aange- toond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening ge- houden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvi- sie beleidskeuze landschap.

Op basis van definitie BSD, niet op kaart 2018

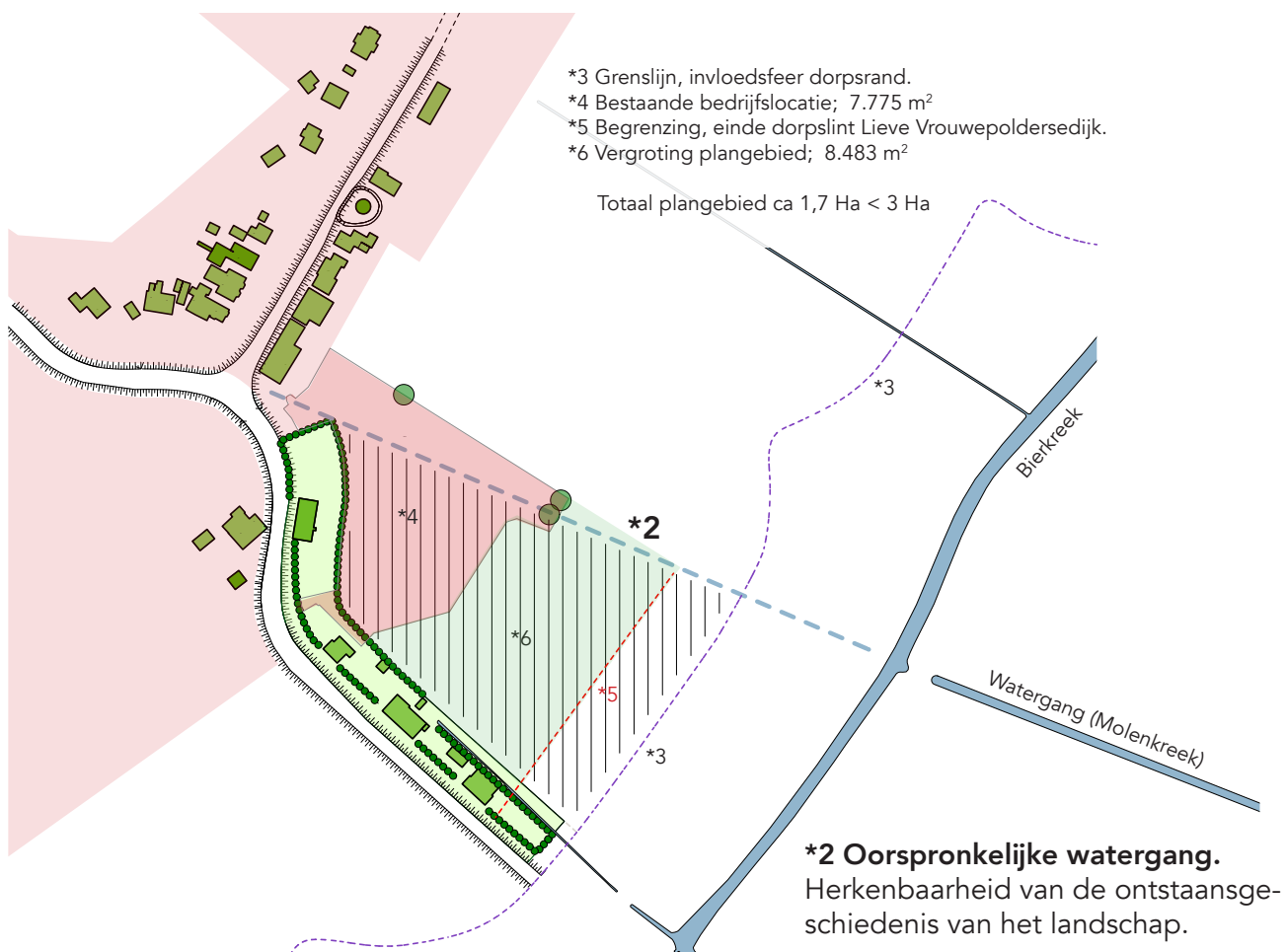
 Molendijk en Lieve Vrouwepoldersedijk

 Havenstadt / Boomgaarddreef



Omgevingsvisie Zuid-Holland

De gebiedsidentiteit is de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Daarbij is een aantal lagen te onderscheiden. De laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van stedelijke occupatie en de laag van de beleving.



4.³ Ruimtelijk beleid - richtpunten

3. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid.

4. Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:

- a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
- b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.

5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

6. Specifieke regels voor de gebiedstypen als opgenomen in de artikelen 6.9a, 6.9b, 6.9c, 6.9d, 6.9e, 6.9f en 6.9g, zijn van toepassing, tenzij een zwaarwegend openbaar belang aan de toepassing van die artikelen, uitgezonderd artikel 6.9e, in de weg staat.

7. Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren. Aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit een combinatie van:

- a. duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt;
- b. wegnemen van verharding;
- c. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
- d. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij:

- 1. aanvullende maatregelen worden getroffen binnen het plangebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten het plangebied worden betrokken in de motivering;
- 2. indien aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.

8. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a.

9. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, zijnde Recreatiegebied, Belangrijk weidevogelgebied of Groene buffer, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan in beginsel slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen of aanpassen en die in overeenstemming zijn met de artikelen 6.9b, 6.9c of 6.9d.

10. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, zijnde Kroonjuweel cultureel erfgoed, Natuur Netwerk Nederland of Beschermd grasland in de Bollenstreek, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen en die in overeenstemming zijn met de artikelen 6.9e, 6.9f of 6.9g.

11. Transformatie is mogelijk in de beschermingscategorieën bedoeld in het negende en tiende lid voor de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur- en recreatiegebieden of van grote buitenstedelijke bouwlocaties bedoeld in artikel 6.10. De voorwaarden als bedoeld in het vijfde lid zijn van overeenkomstige toepassing.

12. Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, wordt deze aantasting gecompenseerd. Gedeputeerde staten leggen de vereisten betreffende de aard en omvang van de compensatie en het moment waarop de compensatie gerealiseerd moet zijn, vast in een beleidsregel over de compensatie bij nieuwe ontwikkelingen.



De motivering bij het bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.

Allereerst dient te worden gezien of de ruimtelijke kwaliteit, per saldo, tenminste gelijk blijft.

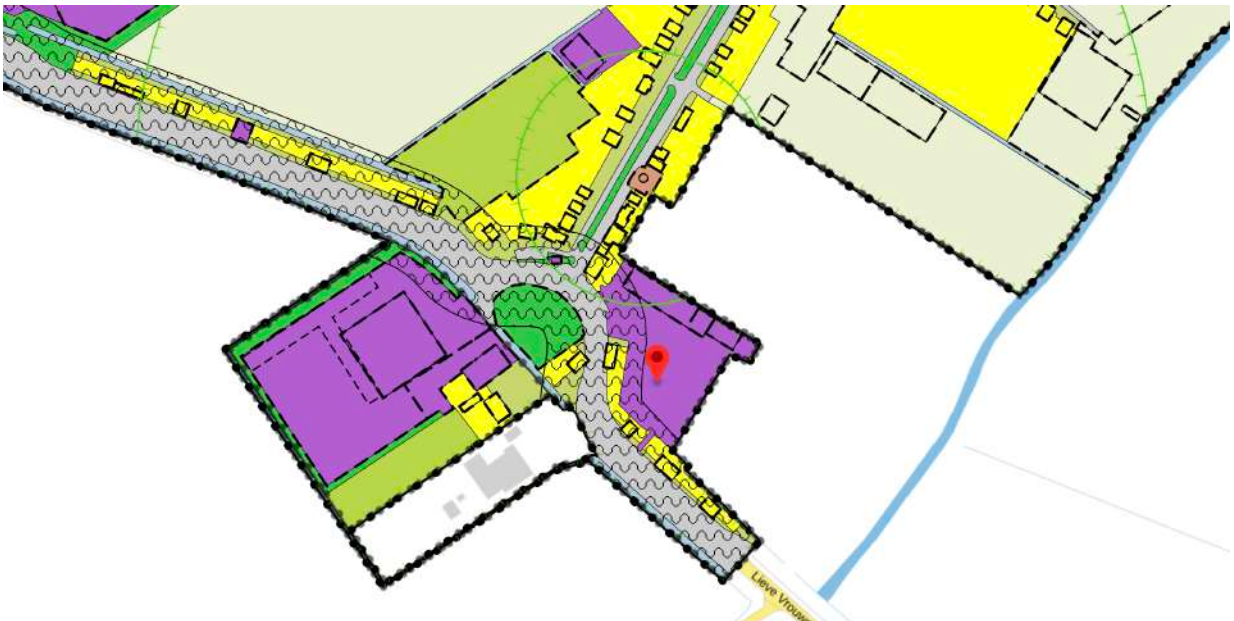
4.³ Ruimtelijk beleid

De huidige situatie ter plaatse betreft een locatie welke in het verleden in gebruik is geweest als garagebedrijf/automobielbedrijf met een bedrijfswoning. De bedrijfsactiviteiten zijn al diverse jaren geleden beëindigd en gedurende een periode van meer dan 15 jaar heeft er geen onderhoud meer plaatsgevonden aan de aanwezige opstallen. Dit heeft erin geresulteerd dat de bedrijfsopstallen worden gekenmerkt door een zeer desolate en verwaarloosde uitstraling. Bijkomend nadeel is dat de ondergrond ter plaatse verontreinigd is met minerale olie, PAK's en asbest. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse is dan ook ronduit belabberd, zeer zeker gezien het feit dat het onderdeel uitmaakt van de dorpsentree.

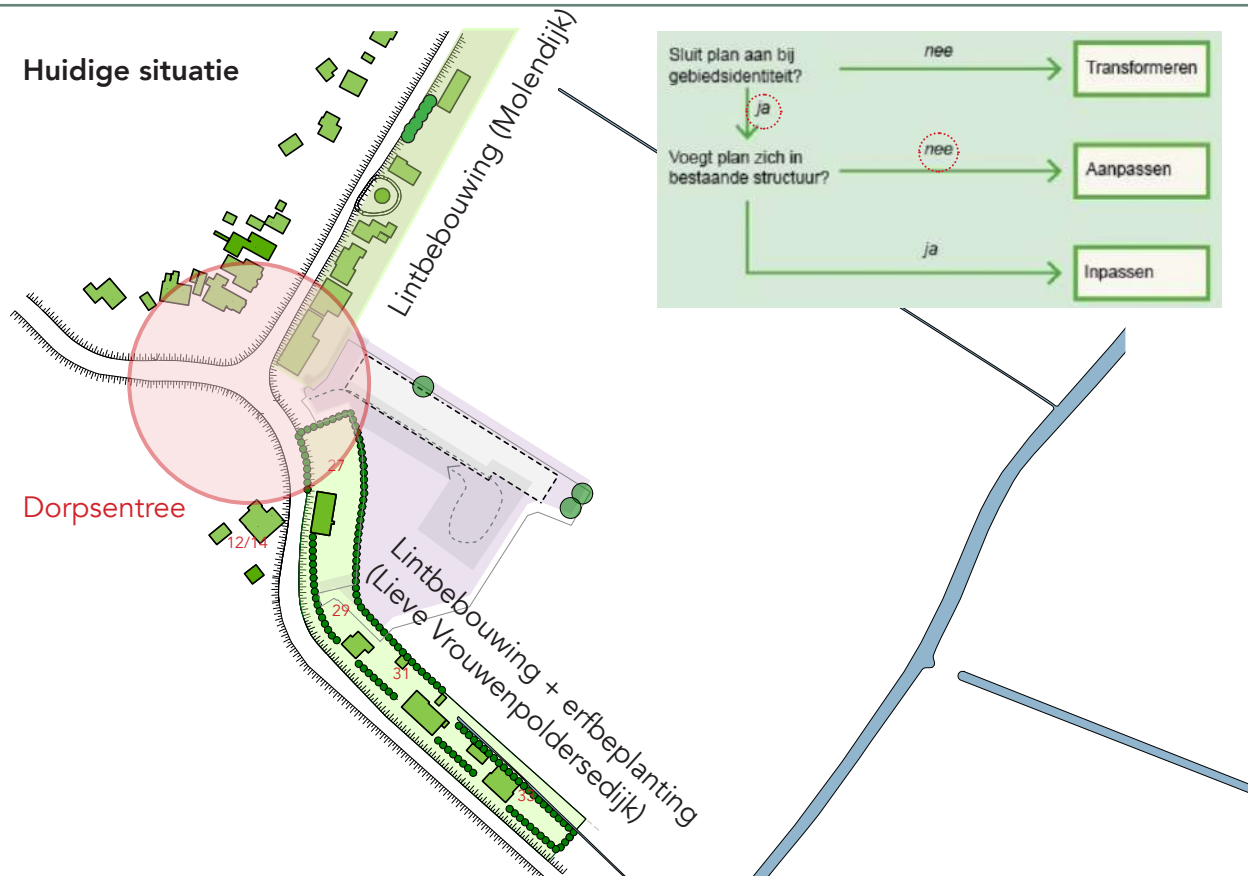
Het vigerende bestemmingsplan geeft een bouwvlak aan hetgeen overeenkomt met de contouren van de huidige bebouwing. Echter is ook de rest van het perceel aangeduid als zijnde bedrijven, het is dan ook denkbaar dat het onbebouwde deel van het terrein (hetgeen voor een groot deel is verhard) in gebruik wordt genomen ten behoeve van opslag materiaal en/of materieel. Hetzelfde heeft ook plaatsgevonden aan de overzijde van de planlocatie alwaar het bedrijf Multicrane is gevestigd.

In het voorliggende plan wordt een bedrijfslocatie gesaneerd, de verwaarloosde bebouwing geamoveerd en maakt het plaats voor een elftal vrijstaande woningen. Hiermee wordt een aanzienlijke ruimtelijke verbetering bewerkstelligd bij de dorpsentree van Stad aan het Haringvliet en de ruimtelijke kwaliteit derhalve tenminste gelijk blijft.

Bron: (uitsnede) Bestemmingsplan: Drie kernen, Den Bommel, Herkingen en Stad aan het Haringvliet



Bron: google.com/maps (zicht vanaf de Lieve Vrouwepoldersedijk), opslag kraanonderdelen t.p.v. de dorpsentree.



De planlocatie is gelegen op een prominent punt, bij de dorpsentree van Stad aan het Haringvliet. Op de planlocatie staan momenteel nog diverse, in desolate staat verkerende opstallen, waarbij er tevens sprake is van bodemverontreiniging op een deel van de planlocatie. Al met al zeer zeker geen visitekaartje voor dit dorp en menig een al vele jaren een doorn in het oog.

Samenvattend:

De planlocatie is gelegen binnen BSD (conform de definitie van BSD)

- De planlocatie is gelegen binnen de door de provincie aangeduide dorpsrand (conform kwaliteitskaart)
- De voor de planlocatie gehanteerde aanduiding beschermingscategorie is niet juist, aangezien deze is gelegen binnen BSD
- De thans aanwezige bebouwing is juist van een aanzienlijke omvang, hetgeen een behoorlijke ruimtelijke impact heeft op het aanzicht van het dorp en het zicht op o.a. de ... Het plan voorziet een geringe wijziging op structuurniveau middels de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg en valt derhalve te bestempelen als "aanpassen".

Conclusie:

Middels de realisatie van het voorliggende plan wordt in ruime mate voldaan aan het provinciale beleid, er is niet alleen sprake van een ruimtelijke kwaliteit die per saldo tenminste gelijk is, maar van een zeer forse ruimtelijke kwaliteitswinst. Deze wordt onder andere bewerkstelligd door:

- De ontwikkeling is passend binnen de bestaande gebiedsidentiteit alsmede de aard en schaal van het gebied, zoals in dit document ook nader is uitgewerkt;
 - De sloop van de thans aanwezige, ontsierende opstallen;
 - Het saneren van de bodemverontreiniging ter plaatse;
 - Het verbeteren van de doorkijk naar het achterliggende landschap
 - Het verbeteren van de beleving van de dorpsrand

5. Uitwerking ruimtelijk beleid

De planlocatie is gelegen in de staart van het stedenbouwkundige visgraat model. Na de sloop en sanering van het voormalige garagebedrijf, zal in aansluiting op het visgraatmodel, de te ontwikkelen planlocatie worden ontsloten door een nagenoeg haaks op de Molendijk georiënteerde hoofontsluitingsweg. Daarbij zal wel gebruik gemaakt worden van de bestaande in- en uitrit, zodat de uiteindelijke ontsluiting van het plangebied niet uitkomt bij de Molendijk, maar aansluit op de Lieve Vrouwepoldersedijk.

De nieuwe gebiedsontsluitingsweg zal als verwijzing naar de historie van de plek en het landschap in de lijn van van de oorspronkelijke waterloop komen te liggen, op historische kaarten aangeduid als 'Molenkreek'. Door deze lijn volledig vrij te houden van bebouwing wordt een tevens een zichtlijn naar het open buitengebied gecreëerd.

In het spievormige plandeel, dat hiermee ten noorden van de zichtlijn ontstaat, zal een ruime groen- en speelvoorziening worden gerealiseerd. Binnen het plandeel ten zuiden van deze zichtlijn zullen maximaal elf bouwkvavels worden ontwikkelt. Om deze bouwkvavels te ontsluiten wordt een verkeerslus aangelegd die begint vanuit en eindigt bij de gebiedsontsluitingsweg / zichtlijn in het plangebied.

De rijloper binnen het profiel van deze verkeerslus zal zo smal mogelijk worden gehouden, waarmee deze aansluit op het kleinschalige karakter van het gebied. Aan beide zijden van de rijloper, met één rijrichting, worden groene bermen aangelegd, zodat het gehele profiel van de straat klimaatadaptief kan worden ingericht. De bermen kunnen ingeplant worden met een mix van bloeiende en groenblijvende vaste planten en bomen.

Met de sloop van het voormalige garagebedrijf en het opbreken van de huidige terreinverharding wordt met de ontwikkeling getracht de toename aan verhard oppervlak tot een minimum te beperken. Binnenplans is, door de eerder aangegeven dempingen, geen watersysteem meer aanwezig waarop een nieuw- en circulerend watersysteem aangesloten kan worden. De kleine toename aan verhard oppervlak zal binnenplans worden opgevangen door het graven van een droge waterberging, met een bodemhoogte van 20 cm boven zomerpeil, waarin regenwater tijdelijke gebufferd kan worden. Overleg met het waterschap Hollandse Delta hierover heeft reeds plaatsgevonden en zal in de uitvoeringsfase nader uitgewerkt worden.

Op eigen terrein wordt in minimaal twee eigen parkeerplaatsen voorzien. In de openbare ruimte zullen enkele (bezoekers)parkeervoorzieningen worden aangelegd door in de bermen plaatselijk waterdoorlatende verharding toe te passen.

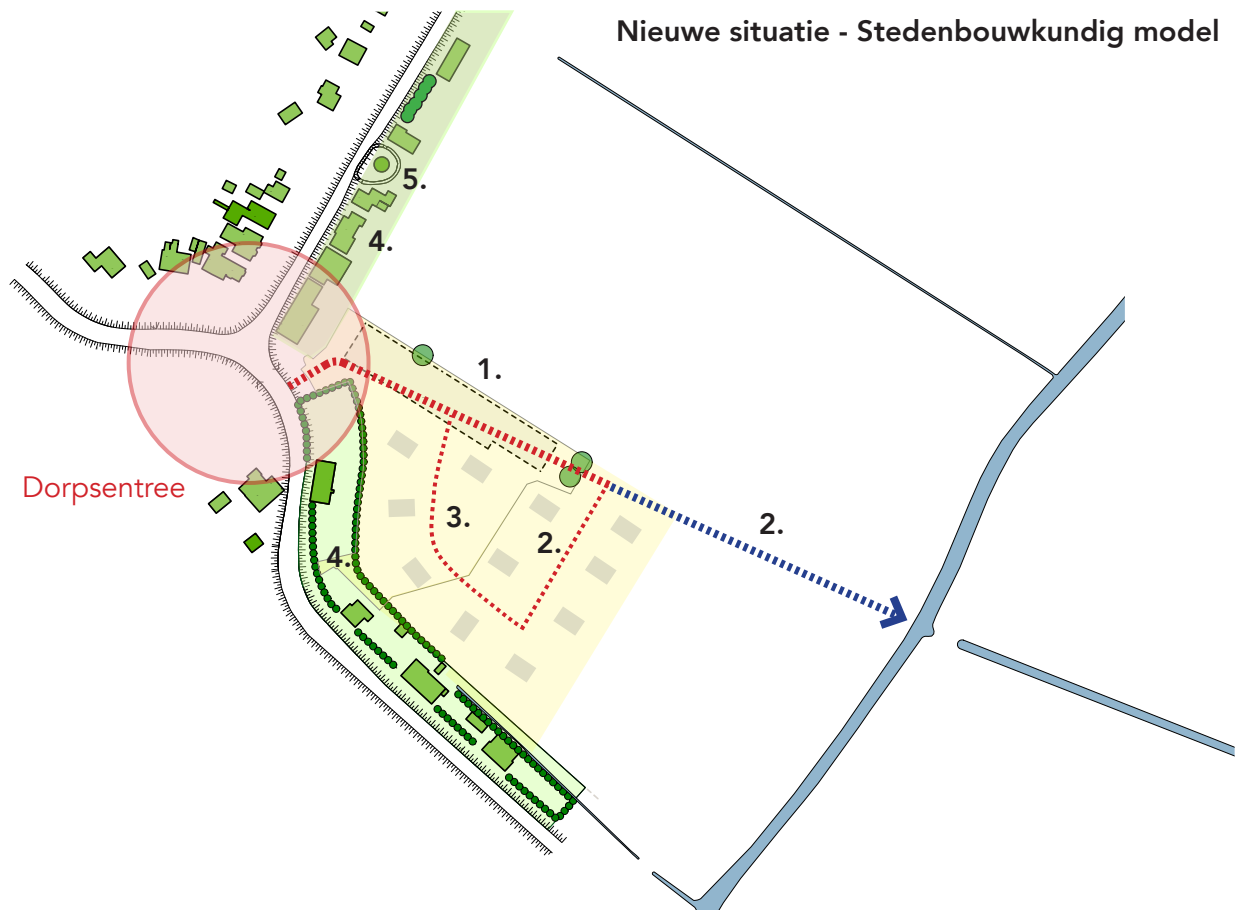
Het dorpslint in de staart van Stad aan 't Haringvliet eindigt bij Lieve Vrouwepoldersedijk 33 en gaat daarna over in een open agrarisch landschap. De beëindiging van het dorpslint is aan de zuid-oostzijde tevens de begrenzing van het plangebied. In deze zuid -oostelijke plangrens zorgt een ondiepe greppel en de aanplant van streekeigen beplanting (zoals knotwilgen) voor een natuurlijke overgang tussen de agrarische gronden en woonpercelen.





5.¹ Uitwerking ruimtelijk beleid

In samenspraak tussen de stedenbouwkundigen van de gemeente Goeree-Overflakkee en ontwikkelaar/ initiatiefnemer is in lijn met de provinciale omgevingsverordening- en visie een stedenbouwkundig ontwikkelingsmodel opgezet, waarbij:



1. De huidige bebouwing wordt gesloopt, de huidige terreinverhardingen verwijderd en het gehele terrein wordt gesaneerd, waardoor met de realisatie van 11 woningen de ruimtelijke kwaliteit per saldo minimaal gelijk zal blijven;
2. De nieuwe gebiedsontsluiting in lijn wordt gebracht met de historische waterloop en bestaande stedenbouwkundige structuren (visgraatmodel). De huidige ontsluiting van het bedrijventerrein wordt enigszins aangepast om op op structuurniveau aan te kunnen sluiten en een goede goede doorzicht te creëren naar het achterliggende open polderlandschap en bijgedragen aan de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap;
3. De nieuwe woonontwikkeling, aansluitend op het bestaande stads- en dorpsgebied en zorgvuldig ingebed binnen de planlocatie, is passend binnen de bestaande gebiedsidentiteit;
4. De linten Molendijk en Lieve Vrouwenpoldersedijk ongewijzigd blijven en de bestaande doorzichten en kwaliteiten worden behouden;
5. Met de (her)ontwikkeling van de locatie rekening gehouden wordt met bestaande identiteitsdragers (de molen)

6. Ter plaatse van de dorpsentree een doorkijk naar het achterliggende landschap aanwezig is en blijft. Aan de zijde van de Molendijk als aan de zijde van de Lieve Vrouwepolderse-dijk zijn dijklinten aanwezig. Bebouwing en (tuin)beplanting geven daarbij geen zicht op het ca 2,5 m¹ lager liggende plan- en buitengebied.

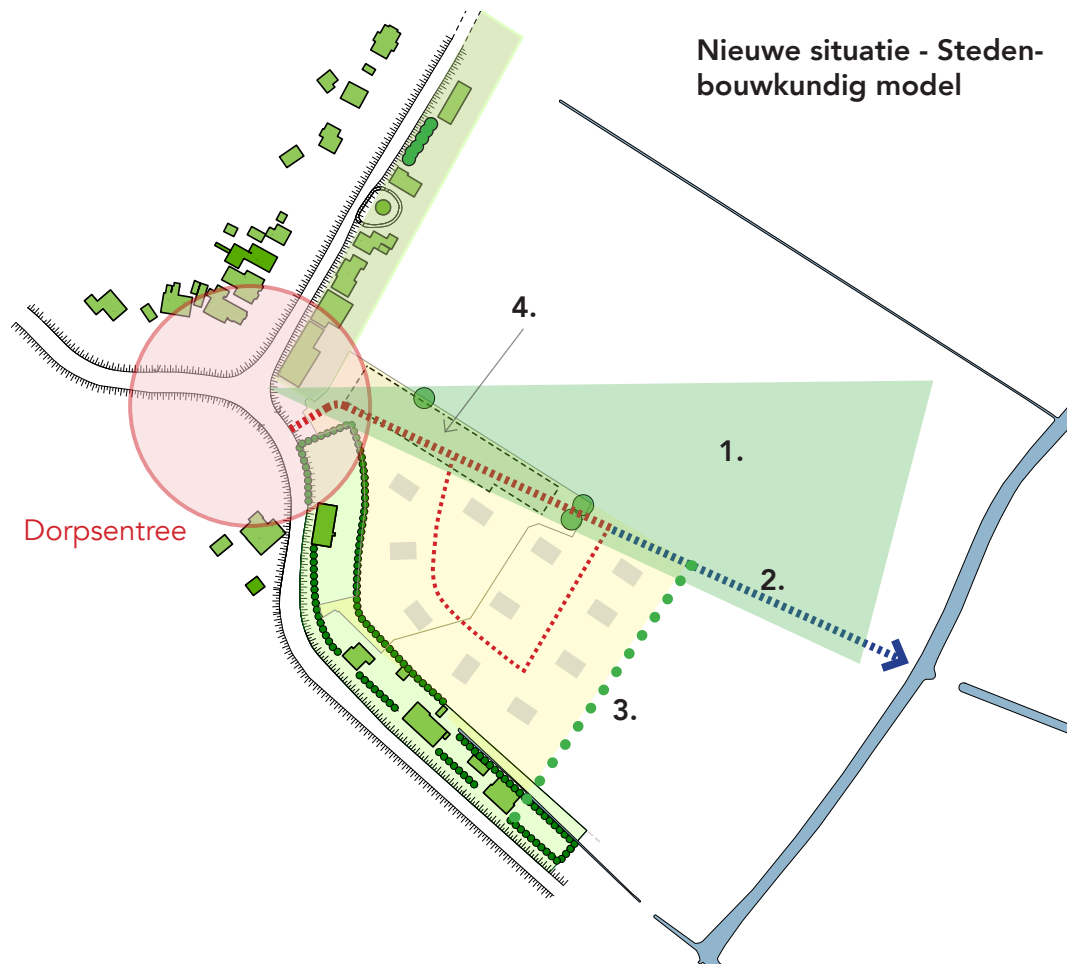


Bron: [google.com/maps](https://www.google.com/maps) (zicht vanaf de Lieve Vrouwepoldersedijk t.h.v. huisnummers 29 en 31).

Met de sloop van de op de planlocatie aanwezige opstallen wordt niet alleen een goede doorzicht naar het achterliggende landschap gerealiseerd. Door het gebied, ten noorden van de structuurlijn, als openbare groen- en speelvoorziening in te richten wordt de beleefbaarheid van de dorpsrand zowel visueel als fysiek versterkt. Bebouwing en landschap zijn hier met het gezicht naar elkaar gekeerd.

De ambities en richtlijnen, zoals omschreven in het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland, zorgen er voor dat het deel van het plangebied dat kan worden verkaveld wordt afgebakend.

5.2 Uitwerking ruimtelijk beleid



1. Doorzicht naar het achterliggende landschap verbeteren en versterken.
2. Landschappelijk waardevolle elementen, zoals dijken en krekten/ waterlopen lopen door het dorpsgebied in.
3. De groen ingerichte achtertuinen, droge sloot en bomenrij vormen een heldere overgang tussen dorp en polderlandschap.
4. Een openbare groenvoorziening draagt bij aan de beleefbaarheid van de dorpsrand.



Bron: VBO.nl (Van Alphen Makelaardij)

6. Identiteitsdragers

Op de Molendijk staat, in de nabijheid van de planlocatie, de bedrijfsvaardige korenmolen 'De Korenaar'. Deze molen van het type grondzeiler dateert oorspronkelijk uit 1746. Voor de omgeving van traditionele molens als deze zijn regels opgenomen in de omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland.

Het gaat om regels en voorschriften die gericht zijn op het behoud van de vrije windvang en het zicht op de molen, of te wel de molenbiotoop. De molenbiotoop heeft een omvang van 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen. Dit betekent dat er beperkingen worden opgelegd aan de hoogte van bebouwing en beplanting binnen de reikwijdte van de molenbiotoop.

Aan zuid- zuidoostzijde van de molen is in de huidige situatie al bebouwing en beplanting aanwezig. Deze bebouwing en beplanting is in de huidige situatie reeds hoger dan op basis van de voorschriften (molenbiotoop, landelijke gebied) is toegestaan. De huidige bebouwing en beplanting (bomen) op de planlocatie, o.a. de werkplaats/ garage en de bedrijfswoning, bevindt zich binnen een straal van 70 m¹ tot 150 m¹ van de molen. De (bouw)hoogte van deze bebouwing en beplanting bedraagt ca. 7,5 - 20 m¹.

Afhankelijk van het jaargetijde zijn de de kop en de wieken van de molen nog deels zichtbaar. Zie de onderstaande afbeelding.

De omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland geeft aan dat het oprichten van nieuwe bebouwing binnen een molenbiotoop mogelijk is wanneer:

§ 6.2.8 Cultureel erfgoed

Artikel 6.25 Bescherming molenbiotoop

2.a.

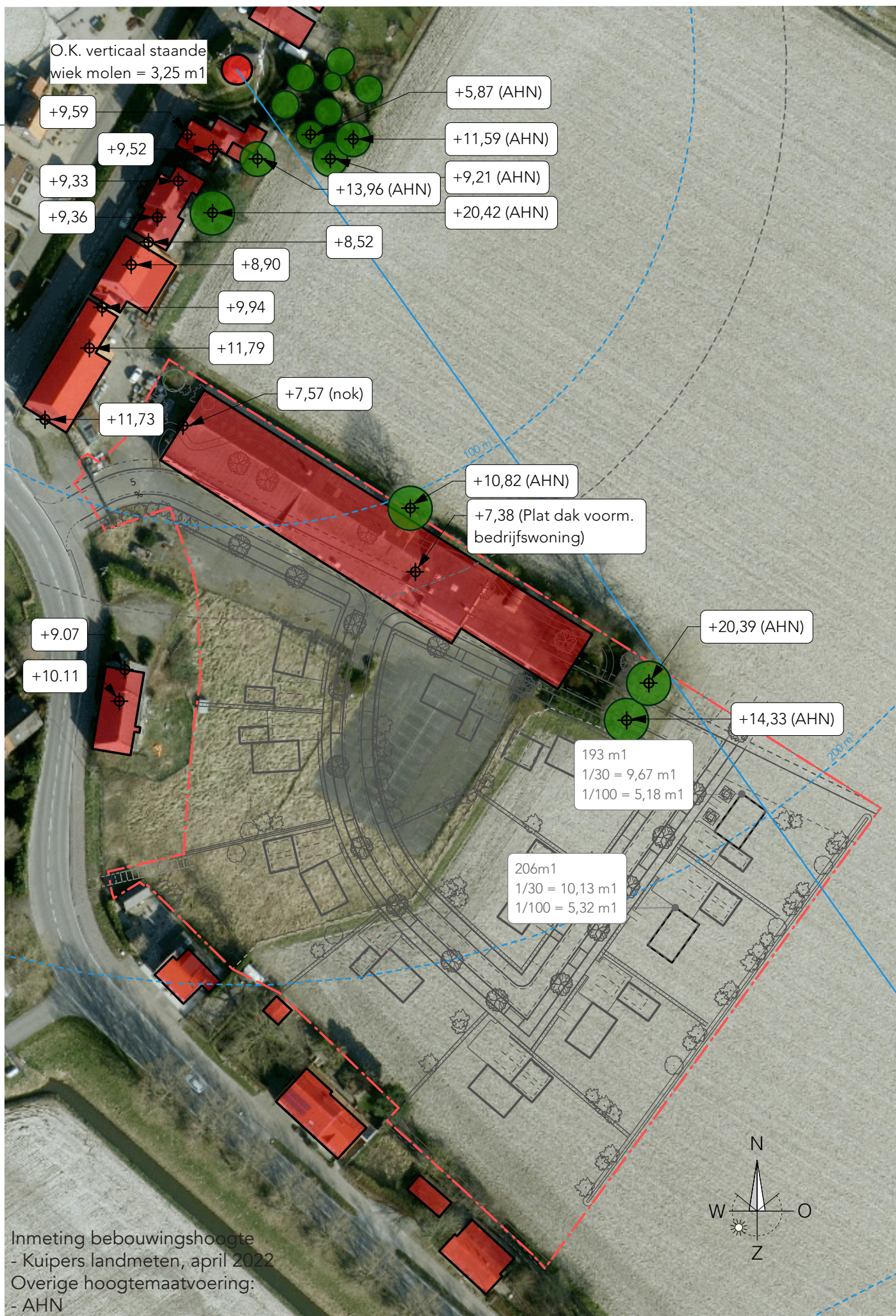
een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

Conclusie:

De binnen de planlocatie, 100 - 250m¹ van de molen, nieuw op te richten bebouwing en beplanting zal, om te kunnen voldoen aan bovenstaande voorschrift, geen bouwhoogte hebben die hoger is dan de bestaande bebouwing en beplanting die de molen omringen. In dit geval kunnen woningen gerealiseerd worden met een volume van 1-1,5 bouwlaag met kap, en een bouwhoogte van maximaal 8 m¹, zonder dat het zicht en de windvang t.o.v. de huidige situatie verder worden beperkt.



Bron: Google streetview. Zicht op de door bomen omringde molen en de planlocatie met bedrijfswoning en garage /werkplaats. Gezien vanaf de Lieve Vrouwepoldersedijk (vanuit de richting Den Bommel) .



7. Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte volgt in basis de in de laatste versie van de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) beschreven gemeentelijke uitgangspunten. De onderstaande beschrijvingen en afbeeldingen (1 t/m 5) geven een indruk van de openbare ruimte en het gewenste groene- en dorpse karakter.

1. Smalle rijloper (klinkers), waterdoorlatende bestrating en of berm(beplanting). Erfscheidingen hoog (2 m¹) bestaand uit hekwerken in combinatie met beplanting of beplanting.
2. Smalle Rijloper (asfalt), grasberm + bomen (boomhoogte max. 9 m¹), Erfscheidingen laag (1 m¹) bij voorkeur groen.
3. Smalle rijloper (betonklinkers), grasberm met incidenteel waterdoorlatende hafverharding t.b.v. parkeren.
4. Spievormige groenvoorziening. Gras + bomen (boomhoogte max. 9 m¹ i.v.m. molenbiotoop). Paden (asfalt of gralux).
5. Smalle rijloper met zijdelings halfverharding, grasbermen of een mix van bloeiende en groenblijvende vaste planten en bomen.





Uitgangspunten stedenbouwkundig verkavelingsplan:

- Zichtlijn en ontsluitingsweg (tweerichtingsverkeer) in het verlengde van de waterloop en haaks op de Molendijk,
- Plangebied begrenst t.p.v. einde dorpslint Lieve Vrouwepoldersedijk d.m.v. een greppel met streekeigen beplanting,
- Verkeerslus met smalle rijloper (éénrichtingsverkeer) begeleid door groene bermen,
- Min. twee parkeerplaatsen op eigen terrein,
- Groenvoorziening (noordelijk plandeel),
- Max. 11 bouw kavels (zuidelijk plandeel),
- Bouwhoogte(s) afgestemd op molenbiotoop.

8. Architectonische uitgangspunten

De voorgenomen ontwikkeling is kleinschalig van opzet en voorziet in de realisatie van 11 bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen.

Door de ontwikkelaar zullen individuele kavelpaspoorten worden vervaardigd op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering, de keur van het waterschap en de in overleg met stedenbouwkundige van de gemeente Goeree-Overflakkee opgesteld inrichtings- en of verkavelingsplan. Het hoofdgebouw dient binnen de op deze kavelpaspoorten weergegeven 'bouwvlak' gepositioneerd te worden.

De maximale bouwhoogte is in verband met de aanwezige molenbiotoop o.a. afhankelijk van de afstand van de te bouwen woningen tot de molen. De afstand van de 11 vrijstaande woningen, tot de molen op de Molendijk, varieert van c.a. 100 m¹ tot c.a. 200 m¹.

Het merendeel van de woningen binnen het plangebied zal in verband met de molenbiotoop bestaan uit 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. De woningen bestaan uit eenvoudige hoofdvormen.

De woningen worden individueel ontworpen met een dorps- en/of landelijke karakter. Hierbij kan gekozen worden voor een traditionele of moderne architectuurstijl. De detaillering en materiaalkeuze zijn passend bij de gekozen architectuurstijl.

De toegepaste materialen zijn overwegend steenachtig (metselwerk gevels), hout (gevelbekleding) en keramisch (dakbedekking hellende daken).

Het kleurgebruik is rustig en passend bij het dorpse- en landelijke karakter.



Referentiewoningen



Referentiewoningen



Vrijstaande woningen met een dorps karakter - traditionele architectuurstijl



Vrijstaande woningen met een landelijke karakter - moderne architectuurstijl



Vrijstaande woningen met een landelijke karakter - traditionele architectuurstijl