

Gemeente Binnenmaas
T.a.v. Heer H. van Ginkel
Sportlaan 22
3299 XG Maasdam
verzonden aan harry.van.ginkel@binnenmaas.nl

Datum 6 december 2018
Kenmerk 464BIN11/SvV
Onderwerp Stedenbouwkundig advies twee nieuwe vrijstaande woningen Boezemkade 9 te Puttershoek.

Geachte heer van Ginkel,

Op uw verzoek hierbij het stedenbouwkundige advies voor het toevoegen van twee nieuwe woningen aan de Boezemkade 9 te Puttershoek. Het initiatief betreft het opsplitsen van het perceel in drie percelen, waarbij twee nieuwe woningen worden toegevoegd. Op het bestaande perceel staat nu een hoofdgebouw en een schuurachtig gebouw. Met het opsplitsen van het perceel blijft het hoofdgebouw behouden op één van de nieuwe percelen. Op de andere twee nieuwe percelen worden twee nieuwe woningen gebouwd. Hiervoor wordt de schuur gesloopt. De vraag is of het toevoegen van twee woningen op deze locatie gewenst is vanuit het perspectief van ruimtelijke kwaliteit en of de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde plan voldoende kwaliteit heeft.

Hiervoor zijn (de omgeving van) de planlocatie (zowel de huidige situatie als de historische ontwikkeling) en de voorliggende planstudie bestudeerd op de volgende stedenbouwkundige aspecten:

- Bebouwd versus onbebouwd
- korrelgrootte
- Rooilijn
- erfafscheiding
- parkeren
- massa
- kapvorm
- nokrichting
- nokhoogte
- goothoogte

Conclusie:

Vanuit stedenbouwkundige kwaliteit is het toevoegen van bouwvolumes op het perceel denkbaar, mits rekening wordt gehouden met een aantal randvoorwaarden.

De welstandsnota van de gemeente Binnenmaas behandelt de planlocatie zelf niet, wel een aantal omliggende gebieden, die sterk uiteenlopen qua karakter. De welstandsnota biedt hiermee geen aanknopingspunt voor de ontwikkeling van de planlocatie.

Na het bestuderen van de huidige situatie van de omgeving van de planlocatie is geconstateerd dat de omgeving zich kenmerkt door:

- een afwisseling van bebouwd en onbebouwd dorps gebied;
- wisselende korrelgroten;
- terug gelegen rooilijnen, zodat er ruimte is voor een voortuin;
- overwegend groene erfafscheidingen rijkend tot ooghoogte;
- parkeren overwegend op eigen terrein;
- voornamelijk bebouwing van 1 laag met een kap, met uitzondering van de appartementen complexen aan de Prins Bernhardlaan;
- voornamelijk zadeldaken, met uitzondering van de appartementen complexen aan de Prins Bernhardlaan;
- wisselende nokrichtingen;
- nokhoogten van tussen de 6 en 8 meter, met uitzondering van de appartementen complexen aan de Prins Bernhardlaan;
- nokhoogten van tussen de 3 en 4 meter, met uitzondering van de appartementen complexen aan de Prins Bernhardlaan;

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de planlocatie in een overwegend groene omgeving is gelegen, waarbij in de directe omgeving van de planlocatie verschillende bouwvolumes zijn geplaatst. Aan de zuidoost zijde grenst de planlocatie aan representatieve historische Boezemvliet (uitkijkend op achterkanten van de bebouwing gelegen aan het Schouteneinde). Aan de noordwest zijde grenst de planlocatie aan de minder representatieve Prins Bernhardlaan (waarbij louter forse bebouwing staat aan de noordwestzijde van de straat).

Na het bestuderen van de historische ontwikkeling van de omgeving van de planlocatie is het volgende geconstateerd:

- de omgeving van de planlocatie is van oorsprong het in de poldergelegen achtergebied van de Arent van Lierstraat, welke gelegen is achter de dijk aan de Oude Maas;
- het gebied is achter de kerk (het historische centrum van Puttershoek) ontstaan en werd via de (huidige) Prins Bernhardlaan ontsloten met de Arent van Lierstraat;
- de percelen kennen tot aan circa 1960 een fijnmazige boeren verkaveling, daarna verandert deze meerdere malen onder invloed van de verstedelijking van het dorp;
- vanaf circa 1960 wordt vrijstaande bebouwing toegevoegd, met name aan de Boezemkade
- vanaf circa 1960 wordt het gebied ten noordwesten van het plangebied verdicht met bebouwing met een grotere korrel, waaronder loodsen en appartementen complexen.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de planlocatie historisch gezien in een achtergebied ligt wat door de jaren heen omringd is door het uitdijende dorp, terwijl het daar zelf geen duidelijk onderdeel van maakt. Hiermee heeft het een enigszins landelijke karakter behouden, met een duidelijke focus op de Boezemvliet. Opvallende elementen in de omgeving zijn de Noorse woningen aan de Hammerfestlaan (die na de watersnoodramp voor 1953 door Noorwegen geschonken zijn), de in de jaren '90 van de vorige eeuw gebouwde appartementen complexen aan de Prins Bernhardlaan, de begraafplaats en het aan het zuidwesten grenzende park.

Na het bestuderen van de huidige situatie van de planlocatie is geconstateerd dat deze zich kenmerkt door:

- een relatief groot onbebouwd perceel, waarbij de bebouwing die er is zich richt op de Boezemkade;
- een noordelijk open gedeelte en een zuidelijk meer (door bomen) gesloten gedeelte;
- een terug gelegen rooilijn van het hoofdgebouw en een aan de erfgrans gelegen rooilijn van het bijgebouw;

- een groene erfafscheiding die ter plaatse van de bebouwing dusdanig hoog is dat deze de bebouwing aan het zicht onttrekt;
- parkeren dat op eigenterrein plaatsvindt, aan het zicht onttrokken gezien vanaf de openbare weg;
- een voor de omgeving vrij fors hoofdgebouw van twee bouwlagen met een schilddak;
- een schuurachtig volume van één bouwlaag en een zadeldak;
- bebouwing met een in de omgeving afwijkende nokrichting, nokhoogte en goothoogte.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de planlocatie een verbijzondering is in de omgeving. Opvallend hierbij is de afwijkende bebouwingsmassa's van het hoofdgebouw en de hoeveelheid zichtbaar groene privé ruimte die voor een zichtas zorgt vanaf de Boezemkade.

Na het bestuderen van de historische ontwikkeling van de planlocatie is het volgende geconstateerd:

- de planlocatie had tot circa halverwege de vorige eeuw de functie van een gaarde, waarbij alleen de schuur op de locatie stond, vermoedelijk als woonhuis;
- na de tweede wereldoorlog is het huidige hoofdgebouw gebouwd;
- in die periode is ook het perceel in tweeën gesplitst waarmee het huidige hoofdgebouw op een ander perceel lag dan het perceel van de schuur;
- vermoedelijk in de jaren '90 van de vorige eeuw zijn de twee percelen weer samengevoegd.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de planlocatie altijd een verbijzondering in de omgeving is geweest. Opvallend hierbij is de opsplitsing van het perceel in tweeën in de tweede helft van de vorige eeuw, wat het contrast tussen een open en een meer gesloten gedeelte van het huidige perceel vermoedelijk verklaard.

Hoofdconclusie onderzoek ruimtelijke kwaliteit van de planlocatie en de omgeving

Op basis van voorgaand onderzoek wordt geconcludeerd dat de planlocatie zich bevindt op een bijzondere locatie langs de Boezemvliet, vlak achter het historisch centrum van Puttershoek. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving zit in het groene karakter, waarin ter plaatse van de planlocatie enige verdichting met bebouwing plaatsvindt. Deze verdichting betreft een groene ruimte met daarin vrijstaande bebouwing, dat met name vanaf de Boezemkade goed waarneembaar is. De planlocatie zelf kenmerkt zich door veel open ruimte aan de noordkant, waarmee een zichtas ontstaat vanaf de Boezemkade. Deze conclusies zijn verbeeld in figuur 1.

Het toevoegen van nieuwbouw volumes is voorstelbaar, gezien de ligging van de planlocatie in een verdicht stuk. In geval van verdichting van de planlocatie dient wel rekening gehouden te worden met de karakteristiek van de planlocatie en de omgeving.



Figuur 1 - Analyse van het plangebied

Het plan

Na het bestuderen van de planstudie is het volgende geconstateerd:

- de voorgestelde nieuwbouw volumes zorgen voor een verhouding van open en dicht die voor de planlocatie wezensvreemd is;
- de korrelgrootte van de voorgestelde nieuwbouw volumes sluit aan op de korrelgrootte van het huidige hoofdgebouw van de planlocatie, maar wijken af van de omgeving;
- de rooilijn van het voorgestelde nieuwbouw volume aan de Boezemkade staat gezien de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te dicht op de erfgrans;
- de rooilijn van het voorgestelde nieuwbouw volume aan de Prins Bernhardlaan staat voor die zijde van de laan te dicht op de erfgrans;
- de erfafscheiding aan de Boezemkade is niet wezensvreemd, mits niet reikend tot ooghoogte en mits het ter plaatse van het gebouw deze verhuld;
- de erfafscheiding aan de Prins Bernhardlaan lijkt onder ooghoogte, waarmee het wezensvreemd is;
- het parkeren vindt op eigen terrein plaats, maar in het zicht en is daarmee wezensvreemd;
- de massa van het voorgestelde nieuwbouw volume aan de Boezemkade is twee lagen met een plat dak en daarmee wezensvreemd;
- de massa van het voorgestelde nieuwbouw volume aan de Prins Bernhard gaat, door de directe plaatsing aan de straat, een relatie aan met de overgelegen bebouwing. Naast dat deze relatie erg zwak is (het volume valt in het niet bij de overgelegen appartementen) is het plaatsen van volumes direct aan de straat aan deze zijde van de Prins Bernhardlaan wezensvreemd;
- door de omvang van voorgestelde nieuwbouw volumes staan deze nu zeer krap op het kavel.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke kwaliteit die door de planstudie beoogt dient te worden nog niet voldoende is. Echter heeft het toevoegen van nieuwbouw volumes wel potentie. Daarvoor worden een aantal randvoorwaarden gesteld.

Randvoorwaarden bij verdichting

Algemene randvoorwaarden voor verdichting:

- de bebouwing qua korrelgrootte sluit aan op de korrelgrootte van de overige volumes aan de Boezemkade;
- de bebouwing is qua maatvoering kleiner dan het hoofdgebouw, waarmee het het bijzondere karakter van het hoofdgebouw in zijn omgeving versterkt;
- bijgebouwen liggen achter de voorgevel;
- parkeren gebeurt op eigen terrein en het uit zicht;
- de bouwmassa's bestaan uit één laag met een zadeldak;
- de nokrichting staat haaks op de voorgevel;
- de nokhoogte is maximaal 8 meter;
- de goothoogte is maximaal 4 meter.

Specifieke randvoorwaarden voor ontwikkeling aan de Boezemkade:

- de bebouwing tast de openheid van het perceel gezien vanaf de Boezemkade zo min mogelijk aan;
- er dient in ieder geval een zichtas van de Boezemkade behouden te blijven;
- de rooilijn van de bebouwing ligt op minimaal dezelfde afstand van de erfgrans als het huidige hoofdgebouw;
- de erfafscheiding tast de openheid van het perceel niet aan.

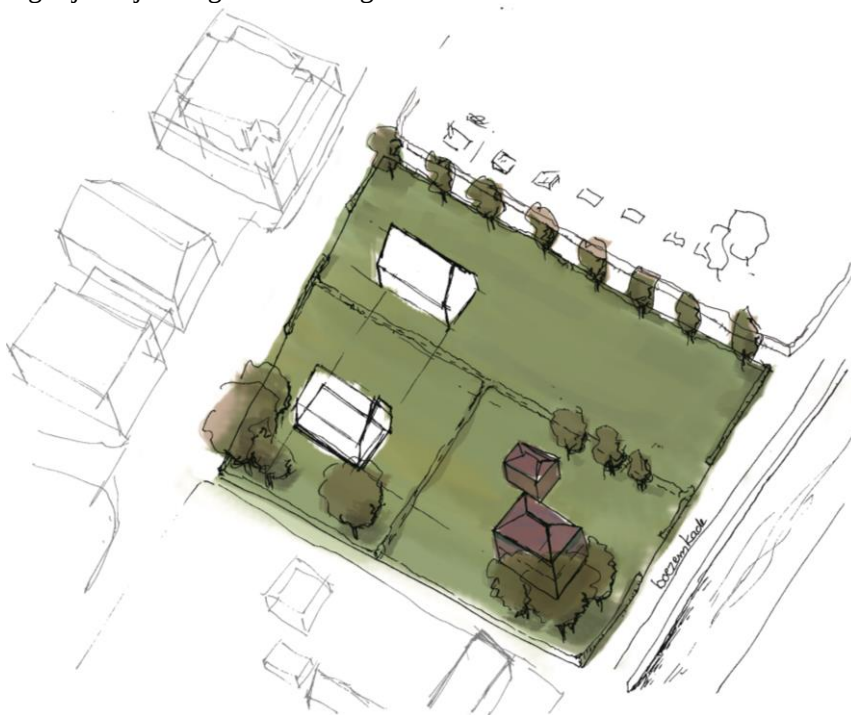
Specifieke randvoorwaarden voor ontwikkeling aan de Prins Bernhardlaan:

- de bebouwing tast de openheid van het perceel gezien vanaf de Boezemkade zo min mogelijk aan;
- de rooilijn van de bebouwing ligt op minimaal 6 meter van de erfgrans om de Prins Bernhardlaan aan die zijde groen te houden;
- er is een groene erfafscheiding;

Als voorbeeld hieronder twee modellen voor mogelijke ontwikkelrichtingen voor de planlocatie.

Model A

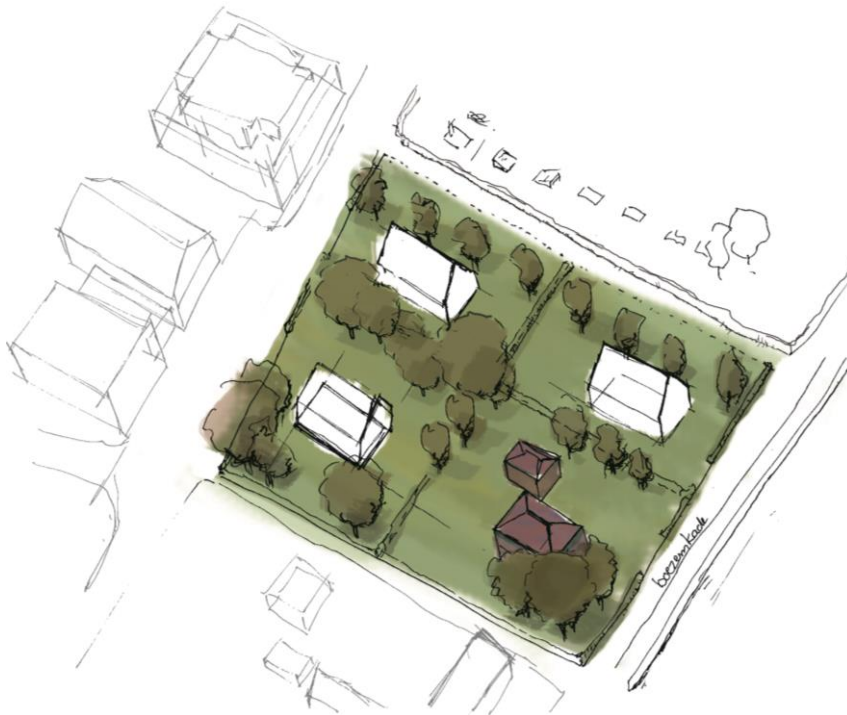
Op deze manier wordt de openheid vanaf de Boezemkade zoveel mogelijk behouden en blijft tegelijkertijd het groene meer gesloten karakter aan de Prins Bernhardlaan behouden.



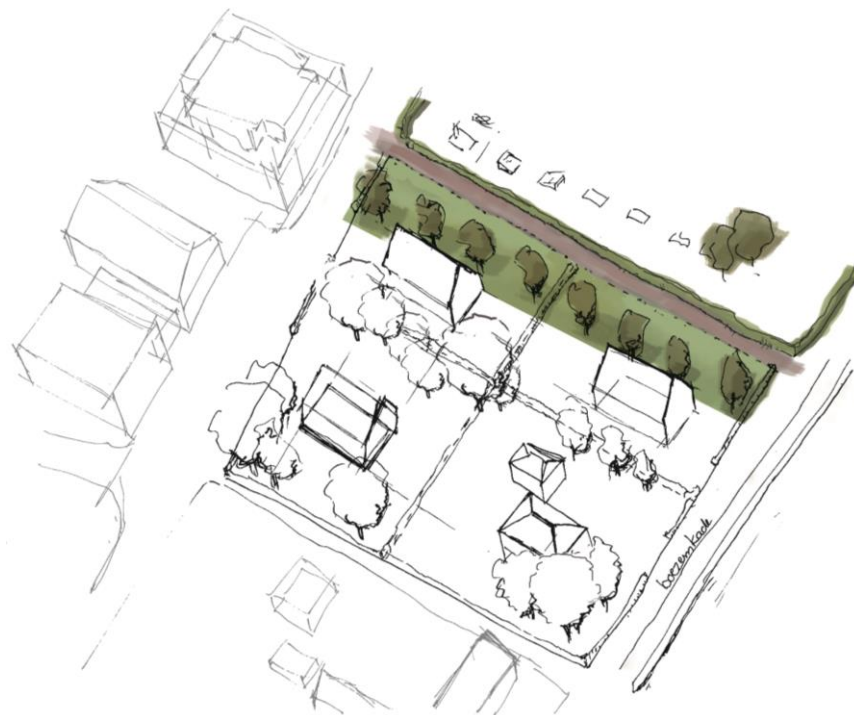
Figuur 2 - model A

Model B

Dit is een alternatief model waarbij de openheid van de locatie naar het noorden wordt verplaatst en de verdichting meer geconcentreerd plaatsvindt. Op deze manier wordt de zichtas (gezien van de Boezemkade) noordwaarts verplaatst. In dit model zijn drie nieuwe woningen mogelijk. Voor de kavels die aan de begraafplaats grenzen dient specifiek vastgelegd te worden waar bijgebouwen mogen.



Figuur 3 - Model B



Figuur 4 - Model B: door het 'verplaatsen' van de bomenrij ontstaat een nieuwe zichtas aan de noordrand

De architectonische vormgeving van het bouwplan zal worden beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit aan de hand van het welstandsbeleid.

Met vriendelijke groeten,
Stichting Dorp, Stad en Land,

M. Oosterhuis MSc. en S. van Venetie MSc.
adviseurs ruimtelijke kwaliteit