



ruimtelijke
denkers
wissing

28 oktober 2022

Inpassing woning Dam 1a-c, Strijen

Colofon

Alles uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron en auteur worden vermeld. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever:

xxB.V.

Documentnaam:

0609-Dam 1a-c Strijen-20221027-stedenbouwkundige verkenning-gv

Wijzigingsdatum:

28 oktober 2022

Inleiding

Initiatiefnemer wil graag op de locatie tussen Dam 1a en 1c in Strijen een vrijstaande woning plaatsen. Het plangebied bevat 1 perceel (perceel nr. 396 sectie N) en heeft een oppervlak van ca. 454 m². De ontwikkeling van de woning past niet binnen het bestemmingsplan 'Dorpskern Strijen (vastgesteld 2014-10-28)', omdat op de locatie geen bouwvlak is opgenomen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een planologische procedure doorlopen te worden. In dit document wordt onderzocht of en hoe de ontwikkeling op de kavel mogelijk is en hoe dit ruimtelijk en landschappelijk goed ingepast kan worden zodat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Daarvoor is het nodig dat de bestaande kwaliteiten van het straatbeeld worden behouden en versterkt en dat de woning goed wordt ingepast in de dorpse omgeving.

Dit rapport is de onderbouwing van de ruimtelijke inpassing van één woning op de kavel tussen Dam 1a en 1c in Strijen.

Planvoornemen

Aan de Dam tussen nummer 1a en 1c in Strijen ligt een braakliggend perceel. Het voornemen is om hier een vrijstaande woning te ontwikkelen.

Locatie

Op de locatie aan de Dam, tussen 1a en 1c, wilt de initiatiefnemers een vrijstaande woning realiseren. Voro een goede ruimtelijke inpassing is het van belang om eerst de onderzoeken wat de huidige kwaliteiten zijn van de omgeving en wat het vigerende beleid zegt over deze locatie.

De kavel ligt aan de Dam. Dit is een zijstraat van de Schenkeldijk in Strijen. De Schenkeldijk loopt evenwijdig aan de Nieuwehaven die naar het Hollands Diep leidt. De historische kern van Strijen is ontstaan vanuit de havenfunctie. Door de verscheidene inpolderingen van de Hoeksche Waard is de haven steeds verder van het buitenwater af komen te liggen en grenst Strijen niet meer aan het buitenwater. De locatie ligt tegen de historische kern van Strijen aan.

De huidige Hoeksche Waard is opgebouwd polders die door de eeuwen heen zijn drooggelegd. Op deze manier is de Hoeksche Waard steeds verder uitgebreid. De kavel ligt in een oostelijke aanwaspolder. Deze is ingedijkt tussen 1500 en 1600.



Historische kaart uit 1900 (bron: topotijdreis.nl)



Het plangebied in de polders van de Hoeksche Waard (bron: gebiedsprofiel Hoeksche Waard, provincie Zuid-Holland)

	Oudeland/opwaspolder		Oudeland/opwaspolderdijk
	Noordelijke en oostelijke aanwaspolder		Gevarieerde dijk
	Zuidelijke aanwaspolder		Monumentale dijk
	Jonge aanwaspolder		Transparante dijk
			Buitendijk

De locatie, gemarkeerd met een
oranje stip (bron: bewerkt beeld van
Streetsmart)



De locatie (oranje omlijnd) gezien vanaf
een luchtfoto (bron: bewerkt beeld van
Streetsmart)



Zicht op de locatie vanaf Dam (bron:
Streetsmart)



Woning op Dam 2
(bron: Streetsmart)



Het groene aanzicht van de Dam (bron: Streetsmart)



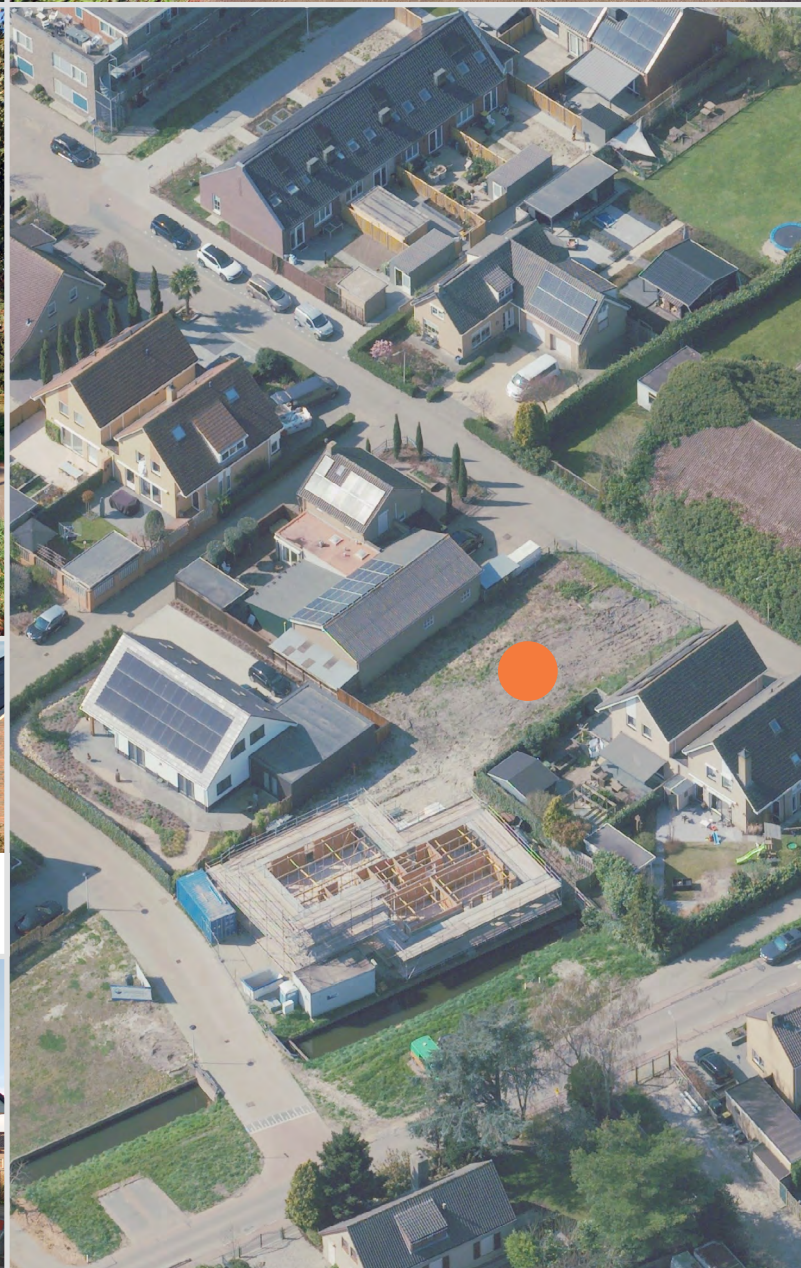
De Dam gezien vanuit de Schenkeldijk
(bron: Streetsmart)



Nieuwbouw aan de Dam (bron: Streetsmart)



woningen op Dam 1 en 1a
(bron: Streetsmart)



Verschillende woningen langs de Dam.
(bron: Streetsmart)



Vogelvlucht van de Dam en Schenkeldijk
(bron: Streetsmart)

Directe omgeving

De Dam is een straatje dat ter hoogte van het plangebied een smal profiel heeft dat bestaat uit alleen een rijbaan. Er is geen stoep. De tuinen / kavels grenzen direct aan de rijbaan. Door het groen in de voortuinen en groene erfafscheiding. In de directe omgeving van het plangebied staan (geschakelde) woningen en enkele schuren. Direct tegenover en naast de kavel staan twee grote schuren. De schuur tegenover wordt afgeschermd door een hoge groene erfafscheiding.

De gebouwen staan in een verspringende rooilijn. Aan de overzijde van de weg staat de bebouwing relatief dicht op de weg, aan de zijde van de kavel ligt de bebouwing wat verder terug en is er sprake van ruimte voorerven.

De bebouwing is niet hoger dan 1 laag met kap.

Beleid

Voor de locatie zijn diverse lokale en provinciale beleidsstukken van toepassing die aanleiding en richtlijnen geven voor een goede ruimtelijke inpassing. Onderstaande volgende relevante beleidsstukken.

Omgevingsvisie Hoeksche Waard

Voor de Hoeksche Waard is een omgevingsvisie opgesteld. In deze visie worden initiatiefnemers uitgenodigd bij te dragen aan de Hoeksche Waard: aan de Hoeksche Werken en de aan Hoeksche Waarden en om samen te blijven werken aan een aantrekkelijke Hoeksche Waard.

Hoeksche Waarden

De Hoeksche Waarden zijn de belangrijkste waarden in de Hoeksche Waard. De locatie ligt in het gebied 'Dorpse Trots'. Belangrijk in de Dorpse Trots:

- Eigen identiteit per dorp
- Blijvend vitaal en leefbaar
- Gemeenschapszin
- Verbonden met de omgeving
- Hoeks(che)waardige bedrijvigheid
- Historische centra in de dorpen

De te ontwikkelen waarden zijn:

- Versterken van de onderscheidende identiteit per dorp.
- Versterken van de gemeenschapszin in het dorp.
- Versterken van de vitaliteit en leefbaarheid per dorp.
- Versterken van de natuurlijke overgang van het dorp naar het landelijk gebied.
- Bedrijvigheid met toegevoegde waarde voor de Hoeksche Waard.
- Sociale cohesie onder bevolking faciliteren en versterken.
- Versterken van de inclusieve samenleving.

Hoekse Werken

Hoekse Werken zijn de opgaven waaraan gewerkt moet worden om de Hoeksche Waard vitaal en leefbaar te houden. Vijf maatschappelijke opgaven vragen specifiek aandacht de komende jaren:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig
- Vitaal economisch klimaat
- Bereikbaar, nabij en toegankelijk
- Duurzame, innovatieve landbouw
- Vitale dorpen en actieve samenleving

Conclusie

De ontwikkeling van de vrijstaande woning op deze locatie is niet in strijd met de omgevingsvisie Hoeksche Waard. Van belang is dat het de ontwikkeling zich goed voegt bij de dorpsidentiteit stedenbouwkundige structuur. Op deze manier kan de ontwikkeling een bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van het dorp en de leefbaarheid.

Gebiedsprofiel

De provincie Zuid-Holland heeft voor alle regio's een gebiedsprofiel opgesteld. Dit profiel geeft sturing aan de ruimtelijke ontwikkeling van de regio op basis van lokale ruimtelijke kenmerken. Voor de locatie in Strijen is het gebiedsprofiel van de Hoeksche Waard van toepassing.

Karakteristieken

Het plangebied ligt aan de Dam tussen 1a en 1c in Strijen in een oostelijke aanwasplander. De karakteristiek die bij de locatie in de bebouwde kom horen volgens het gebiedsprofiel is 'Overig dorp'.

Overig dorp

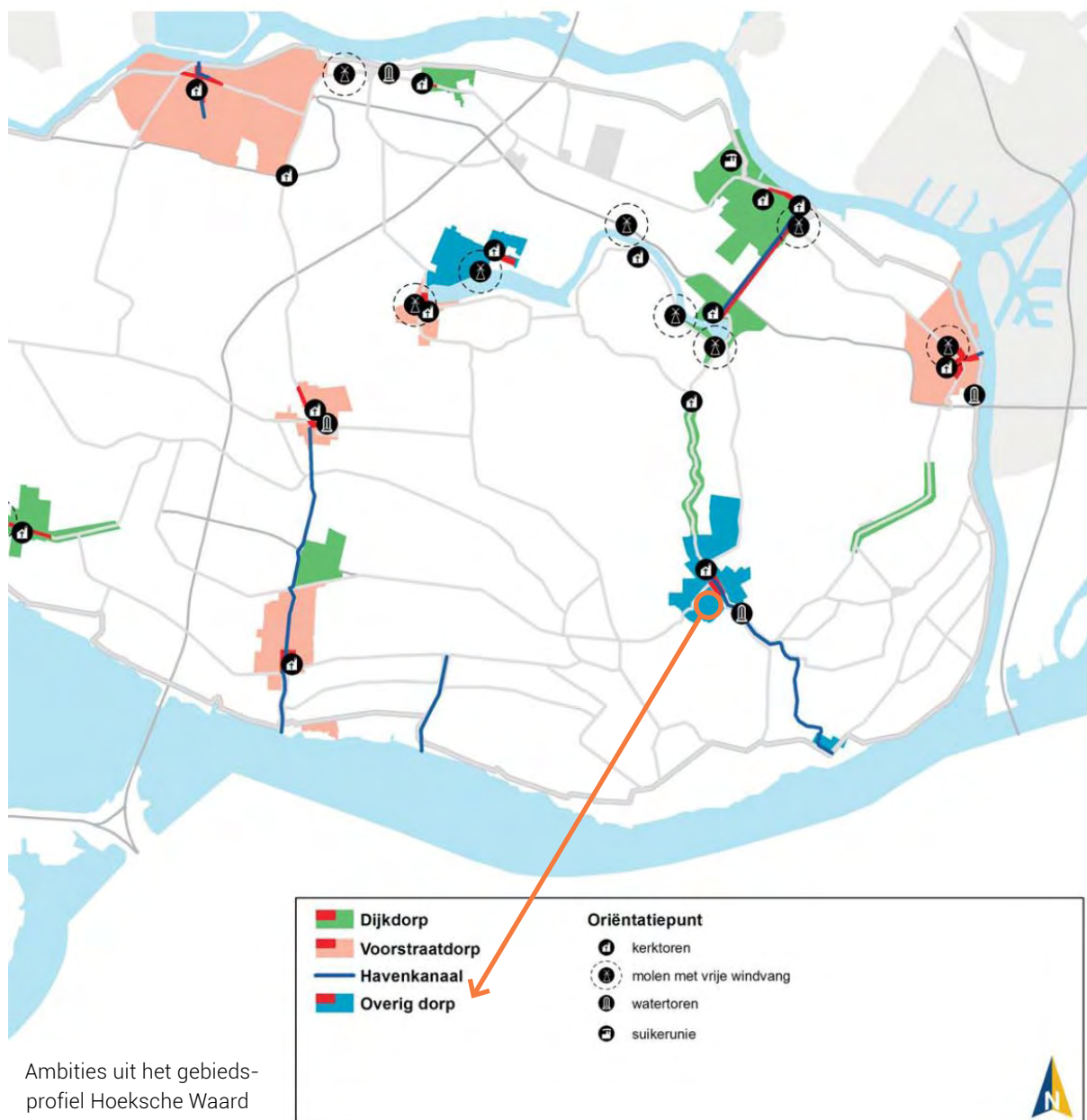
Karakteristiek

Daarnaast zijn enkele dorpen ontstaan op de oeverwallen van een rivierarm of kreek. Een typisch rivierrugdorp is Mijnsheerenland aan de noordoever van de Binnenmaas, terwijl Goudswaard en Strijensas op de oeverwal van een belangrijke kreek zijn gebouwd. Strijen, het oudste dorp van de Hoeksche Waard, is ontstaan op een Middeleeuwse terp. De ruimtelijke opbouw van deze dorpen is minder generiek voor de Hoeksche Waard dan de dijkdorpen en voorstraatdorpen. De ruimtelijke opzet vertelt echter wel over de ontstaansgeschiedenis van de Hoeksche Waard.

Van gebiedsprofiel naar bouwstenen voor de locatie

Voor de verschillende karakteristieken worden in het gebiedsprofiel ambities gegeven. Op de volgende pagina's zijn per karakteristiek de ambities gegeven en vertaald naar bouwstenen voor de locatie.





Overig dorp

Ambities

Voor de 'overig dorp' zijn de volgende ambities in het gebiedsprofiel geformuleerd:

- Er wordt uitgegaan van onderscheidende compacte dorpen met een dorps karakter. Elk dorp is uniek en uitbreidingen worden zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd. Dit mag echter niet ten koste gaan van de 'lucht' in het dorp.
- Er wordt ingezet op het behoud en de versterking van het historische centrum. Ontwikkelingen in het centrum bouwen voort op de waardevolle structuur van het dorp en houden rekening met de maat, schaal, beleefbaarheid en identiteit van het dorp.
- Waardevolle, vaak historische, structuren worden opgenomen in het recreatieve netwerk, waarbij het centrum fungeert als concentratiepunt voor routes en attracties.
- Bij ontwikkelingen buiten het historische centrum worden waardevolle structuren ingezet als dragers van de stedenbouwkundige structuur. Waar mogelijk wordt de relatie met het omliggende landschap opgezocht door nieuwe (zicht)relaties.



Bouwstenen

- Lucht behouden door ruime voortuin;
- Verspringende rooilijn in straat, maar rooilijn achter 1a
- Zijdelingse erfgrenzen vrijhouden van bebouwing;
- Versterken groene straatprofiel met beplanting en hagen direct aan de straat;
- Straatprofiel wordt ruimtelijk versmald door groen, niet door bebouwing (groene 'steeg' haaks op dijk);
- Volume en oriëntatie bestaande bebouwing aanhouden.

Welstandsnota

De welstandsnota Strijen geeft het welstandsbeleid voor de locatie aan. De locatie ligt in het gebied 'historische kernen - knooppuntennederzetting'. Hier geldt een bijzonder welstandsniveau omdat het bijzondere en waardevolle kenmerken en eigenschappen bezit.

Knooppuntnederzettingen zijn veelal ontstaan aan infrastructuurle knooppunten zoals een dam, een veer of een sluis, maar ook langs een weg, bijvoorbeeld een tol. De belangrijkste bebouwing is georiënteerd rondom of langs het knooppunt, dat ook vaak het centrum van het dorp vormt. Latere uitbreidingen zijn steeds verder van het knooppunt gesitueerd. Bij knooppuntnederzettingen grenst de bebouwing veelal met de achterzijde aan het open polderlandschap. Aan deze achterzijde is een gevarieerd gevelbeeld ontstaan door allerlei kleine woninguitbreidingen en schuurtjes. Daarnaast geeft de differentiatie in erfafscheidingen een gevarieerd beeld aan deze zijde.

Schenkeldijk/Dam

De Schenkeldijk is een oude dijk langs de Strijense Haven waaraan dijkbebouwing is gelegen. Door een wisselende rooilijn en variatie in bouwvolumes is hier sprake van een zeer gedifferentieerd bebouwingsbeeld. De meeste bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met kap, waarvan de nokrichting evenwijdig aan de weg ligt. De woningen hebben een kleine of helemaal geen voortuin en het straatprofiel is eenvoudig zonder trottoirs.

De Dam is een zijstraat van de Schenkeldijk en kent een zeer wisselend bebouwingsbeeld van vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen op ruime kavels. Het grootste gedeelte van deze woningen is recent gebouwd en heeft dus weinig relatie met de historische structuur.

De knooppuntnederzettingen vormen een kenmerkende bebouwingstypologie binnen de Hoeksche Waard. Het is van belang de veelal karakteristieke lintbebouwing in al haar diversiteit te behouden. Behoud van het gedifferentieerde gevelbeeld, met gesloten bebouwing in de rooilijn aan de straat, verdient met name in het centrum van de knooppuntnederzetting extra aandacht. Ondanks de grote diversiteit vormen de linten toch één geheel door de aanwezige bebouwingskarakteristieken. Het is van

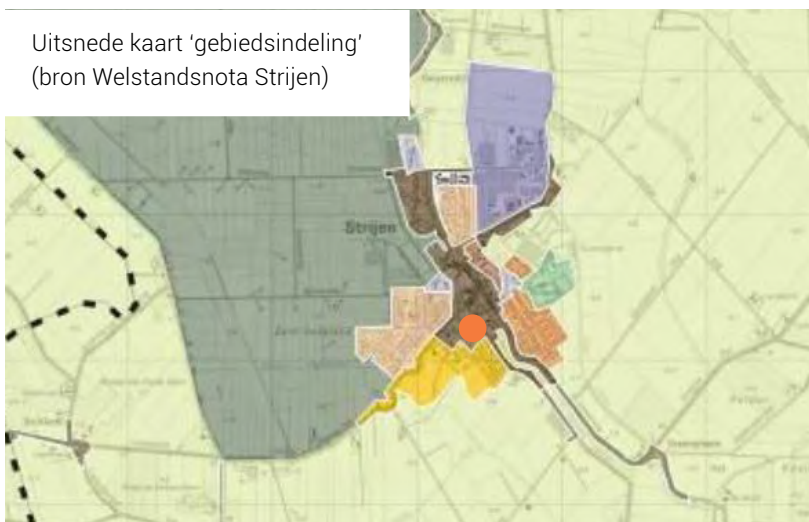
Uitsnede kaart 'Welstandsniveau'
(bron Welstandsnota Strijen)



Welstandsniveau Hoeksche Waard

- Zeer waardevol gebied
- Bijzonder gebied
- Reguliere gebied
- Welstandsvrij
- Plangebied

Uitsnede kaart 'gebiedsindeling'
(bron Welstandsnota Strijen)



Gebiedsindeling Hoeksche Waard

- 2. Knooppuntennederzettingen
- Plangebied

belang zorgvuldig om te gaan met het toepassen van reclame-uitingen waardoor het karakteristieke gevelbeeld negatief beïnvloed kan worden.

Richting buitengebied dient het kenmerkende open en transparante karakter van de lintbebouwing behouden te blijven met doorzichten op het achterliggende polderlandschap. Aandachtspunt is de overgang van de achterzijde van de percelen naar het open landschap. Dit geldt niet alleen voor de erfafscheiding maar ook voor aan- en uitbouwen aan de achterzijde van de hoofdbebouwing die zichtbaar zijn vanuit het open landschap. Verstoring van de beeldvorming aan de achterzijde dient voorkomen te worden.

Welstandsniveau

Strijen behoort vanwege zijn zeer hoge cultuurhistorische waarde tot de zeer waardevolle welstandsgebieden.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- Cultuurhistorische herkenbaarheden
- Diversiteit in gevelwanden
- Positionering
- Massa en maatvoering
- Aandacht voor hoeksituaties
- Gevelkenmerken en -opbouw
- Detaillering van gevel en dakvlak
- Materialen en kleuren
- Toevoegingen aan, op en bij hoofdgebouw
- Reclame-uitingen

De welstandscriteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. Bij nieuwbouw in de dorpskern is de ruimtelijke en architectonische inpassing erg belangrijk. Er dient zorgvuldig omgegaan te worden met de bestaande karakteristieken in het historische bebouwingsbeeld. Vernieuwingen moeten ingepast worden in het specifieke beeld van de omgeving en cultuurhistorische herkenbaarheden respecteren.

Welstandscriteria

Plaatsing (bestemmingsplan is bepalend)

- Aansluiten bij het bestaande geschakelde bebouwingslint in het centrum en het vrijstaande lint verder van het centrum.
- De positionering in een rechte rooilijn, met kleine differentiaties door de individuele vormgeving van de historische bebouwing.
- De bouwrichting dwars op de weg, waardoor de verscheidenheid in kopgevels zichtbaar is.
- Bebouwing midden op de kavel situeren met in het centrum geen tot kleine ruimte tussen de gebouwen en verder van het centrum vandaan meer tussenruimte door bredere kavels.
- Afleesbare herhaling en ritmiek respecteren.

Massa en vorm (bestemmingsplan is bepalend)

- Streven naar eenheid in de hoofdmassa door toepassing van eenvoudige rechte vormen in één bouwlaag met kap met kleine verschillen in nokhoogte.
- Aansluiten op het ritme, de maat en de schaal van de directe omgeving.
- Behoud van het vaak smalle straatprofiel door plaatsing van de bebouwing direct grenzend aan de openbare ruimte.
- Respecteren van de relatief kleine omvang van de bouwkundige eenheden.
- Kapvorm en -richting afstemmen op de omgeving.

Gevelkarakteristiek

- Behoud van het historische gevelbeeld met individuele differentiaties.
- Behoud van oriëntatie van de voorgevel gericht op de straatzijde.
- Respecteren van de individuele gevelgeleding en vlakke gevel.
- Er dient zorgvuldig omgegaan te worden met reclame-uitingen aan de gevel.

Detaillering, kleur en materiaal

- Behouden van het oorspronkelijke historische gevelbeeld met fraaie detailleringen.
- Respecteren van het ingetogen kleur- en materiaalgebruik en voorkomen van felle kleuren die contrasteren van de kleuren van omliggende bebouwing.
- Respecteren van kenmerkende ornamenten en decoraties, bij nieuwbouw mogen fijne detailleringen eigentijds vormgegeven worden.

Overige

- Voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen in de bijlage: Nota reclamebeleid gemeente Strijen.
- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken

Uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden op basis van de analyse van de locatie en het beleid uitgangspunten beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling gegeven. Deze uitgangspunten komen voort uit het gebiedsprofiel, welstandsnota en omgevingsvisie.

Plaatsing

Volgens de welstandsnota kent de Dam een zeer wisselend bebouwingsbeeld van vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen op ruime kavels. In het gebiedsprofiel wordt de nadruk gelegd op het behoud van 'lucht' in het dorp. Het wisselende beeld wordt versterkt door een andere rooilijn te kiezen dan naastgelegen bebouwing, maar blijft binnen de bestaande bandbreedte. Ook dient er genoeg ruimte te worden behouden in de voortuin en tussen de bebouwing.

Nokrichting

De woningen aan de Dam volgen de nokrichting zowel haaks als parallel aan de polderweg. De welstandsnota benoemt dat een haakse bouwrichting de voorkeur heeft vanwege de verscheidenheid aan kopgevels. Rondom het plangebied staan de woningen al afwisselend georiënteerd. Door de nokrichting haaks te plaatsen wordt zowel de variatie in nokrichting als de verscheidenheid aan kopgevels gewaarborgd.

Bouwvolume, massa en vorm

De nieuwe ontwikkeling moet passen bij de maat en schaal van de omgeving, doorgaans wordt er gebruik gemaakt van één of anderhalf bouwlaag met kap. Daarbij hoort een individuele vormgeving en in de meeste gevallen een zadelpak, met eventueel een dwarskap, wolfseinden of andere kapaccenten. Dit kan als eenvoudig schuurvolume of samengesteld volume in landelijke stijl en duidelijke hiërarchie. Daarnaast moeten de bijgebouwen en aanbouwen passend zijn bij de schaal en maatvoering van de hoofdmassa.

Lucht in het straatbeeld

De Dam heeft, vergeleken met een Kerkstraat, een relatief breed profiel als dit bekeken wordt van gevel tot gevel. Het is een lint met vrijstaande gebouwen, met lucht tussen de panden. Aangezien tegenover het plangebied een grote schuur staat, direct aan de straat, is het van belang de bebouwing op afstand te zetten van de straat. Ook de zijtuin wordt vrijgehouden van bebouwing.

Erfbeplanting

Waar het straatprofiel breed is qua bouwvolume, is de straat zelf smal en wordt deze door hagen en beplanting omzoomd. De hagen staan direct op de erfgrans, waardoor het straatprofiel door het groen weer wordt versmald. Ook de grote schuur aan de straat is volledig begroeid, waardoor het smalle profiel een groene uitstraling behoudt. Door het ontwikkelen van de voor- en zijtuin met erfbeplanting kan de aantrekkelijkheid van de straat verhoogd worden.

Ontsluiting

De nieuwe woning kan ontsloten worden door middel van een oprit aan de Dam. De verharding van de oprit zoveel mogelijk beperken, door deze in aansluiting op de polderweg smal te houden. Het dient wel mogelijk te zijn om (twee) parkeerplaatsen op eigen erf te maken en dient er voldoende ruimte te zijn om de voordeur te bereiken, ook als er auto's op de oprit staan. De oprit en het parkeren wordt bij voorkeur in halfverharding uitgevoerd.



Randvoorwaarden voor de ontwikkeling

Legenda	
	Plangebied
	Hoofdgebouw
	Berging
	Achtererfgebied
	Beplante tuin
	Inrit met parkeerplaats
	Haag laag

Beeldkwaliteit

Deze beeldkwaliteitsparagraaf voor de ontwikkeling aan de Dam in Strijen bevat de beeldkwaliteitsuitgangspunten voor de te ontwikkelen woning.

Richtlijnen

Situering

- De woning staat aan de Dam en is hierop georiënteerd;
- De woning staat minimaal 3 meter uit de zijdelingse erfgrens;
- Bijgebouwen staan minimaal 1 meter uit de zijdelingse erfgrens;
- De woning staat in hoofdrichting loodrecht op de weg;
- De woningen heeft een ruime voortuin van tenminste 6 meter diep.

Massa en vorm

- De woning heeft hoofdvorm bestaande uit maximaal anderhalve bouwlaag met kap;
- De woning is voorzien van een hellende kap, bij voorkeur een zadeldak met eventueel accenten;
- De nokrichting is haaks op de weg.

Gevelkarakteristiek

- Eenvoudige / traditionele architectuur is het uitgangspunt, past in het dorpse karakter van de omgeving;
- De voorgevel heeft een eenvoudige en evenwichtige gevelgeleding;
- Gevels bestaan uit vlakken met raamopeningen, geen grote puien of glasgevels aan de voorzijde;
- De gevel kan voorzien worden van houten betimmering;
- Respecteren van de individuele gevelgeleding en vlakke gevel.

Detallering, kleur en materiaal

- De materialen passen in de omgeving, zoals baksteen, pleisterwerk en gebakken dakpannen;

- De woning is uitgevoerd in traditionele kleuren, andere traditionele kleuren zijn ook mogelijk.

Kavel

- Er wordt op eigen kavel geparkeerd en niet aan de weg;
- Er is ruimte vop de kavel voor twee opstelplaatsen;
- Lucht in het straatbeeld behouden door onbebouwde voor- en zijtuin;
- De ruimte voor de woning (voortuin) groen inrichten.



referentiebeelden bouwvolume en
architectuur



