

An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in the Netherlands, featuring a canal, a roundabout, and various houses. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

MOLENVLIET 'S-GRAVENDEEL STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING

RHO ADVISEURS

16 OKTOBER 2023

RHO ADVISEURS

DATUM: 16 oktober 2023

PROJECT: Stedenbouwkundige onderbouwing Molenvliet

PROJECTNUMMER: 20221217

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)

3013 AL

Rotterdam

info@rho.nl

0102018555

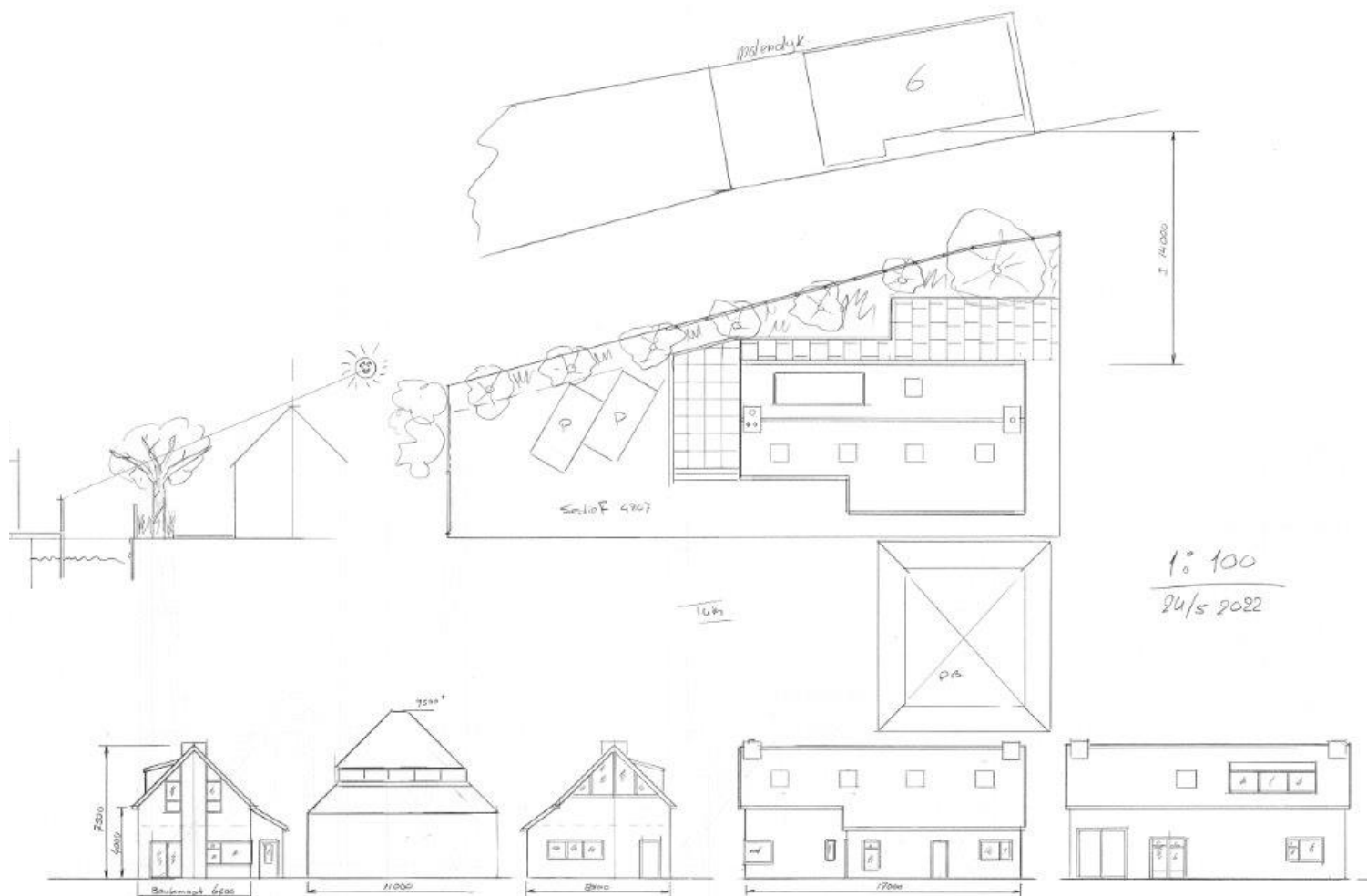
INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	4
2 Historische schets	6
3. Omgeving	7
4. Analyse	8
5. Uitgangspunten Nota Ruimtelijke Kwaliteit	9
6. Randvoorwaarden	11
7. Toetsing schetsontwerp	12
8. Beeldkwaliteitsparagraaf	13

1. INLEIDING

Aan de Molenvliet in 's- Gravendeel op perceel sectie F no. 4207 heeft een initiatiefnemer het voornemen om een woning te realiseren. De initiatiefnemer is hiervoor reeds met de gemeente in gesprek. Vanuit de gemeente is aangegeven dat naast een architectonisch ontwerp ook een stedenbouwkundige onderbouwing voor de realisatie van de woning op deze locatie nodig is.

In de stedenbouwkundige onderbouwing die nu voor u ligt wordt onderzocht onder welke voorwaarden het realiseren van een woning op deze plek vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien passend is. Op basis van een analyse van de ruimtelijke aspecten en beleidsuitgangspunten zijn uitgangspunten opgesteld waaraan het initiatief wordt getoetst en onderbouwd. Het initiatief is hiernaast weergegeven.



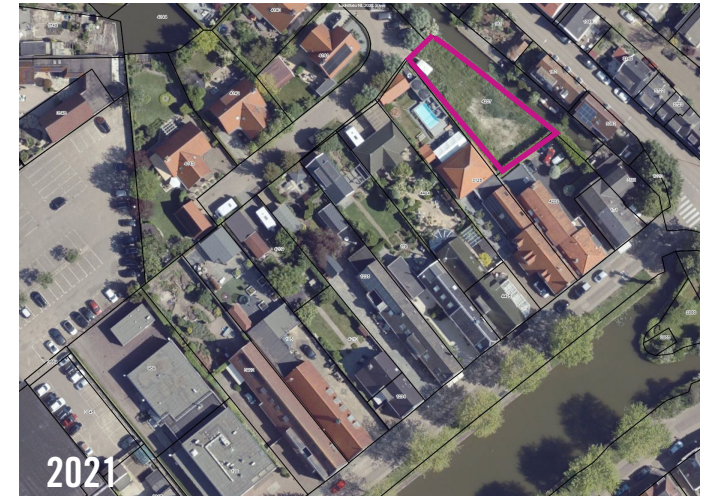
PLANGEBIED

De kavel van de beoogde ontwikkeling ligt in 's-Gravendeel aan de Molenvliet. De Molenvliet is een doodlopende straat, waaraan de kavel aan de bocht ligt. Ter hoogte van de kavel, zijn achterkanten van woningen aan de Noord Voorstraat en de Molendijk. Tussen de percelen aan de Molendijk en de kavel ligt nog een watergang, de Vliet, die al decennia lang onderdeel is van het 's-Gravendeelse landschap. Aan de Molenvliet staan tegenover de kavel vrijstaande woningen met de voorzijden aan deze straat. De kavel is momenteel onbebouwd.



2. HISTORISCHE SCHETS

's-Gravendeel is een dorp aan de rand van Dordrecht. In de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw waren de Molendijk en de Noord Voorstraat al belangrijke verbindingen binnen 's-Gravendeel. De historische smalle lange woonhuizen zijn nog altijd typerende gebouwen aan de kreek. Op de achtererven van deze woonhuizen heeft de laatste 15 jaar een flinke verdichting plaatsgevonden. Van extra overkappingen en bergingen tot uitbreidingen van (kangoeroe-)



2000

2021

1925

2008



woningen. Vanuit de opbouw van de Noord Voorstraat en de Molenvliet is de invulling van de kavel een logische stap.

De vrijstaande woningen tegenover het plangebied zijn eind jaren '90 neergezet. Deze woningen staan in een hoefijzer vorm aan het water. Qua kleurgebruik en architectuur sluiten ze op elkaar aan.

3. OMGEVING

Het plangebied ligt, mede door de situering van de voorkant het kavel, op een unieke plek. Het sluit dan ook aan op drie verschillende randen waarin op het uiteindelijke ontwerp op geanticipeerd moet worden.

Molenvliet

Aan het begin van de Molenvliet ligt een samenhangend clustertje woningen met samengestelde kapvormen. Deze woningen staan met duidelijke voorzijden naar de straat en bestaan uit één bouwlaag met een samengestelde kap. De langgerekte percelen aan de Molenvliet naast de te bebouwen kavel hebben hun voorzijde aan de Noord Voorstraat. Het bebouwen van de kavel betekent dus dat er een nieuwe voorzijde wordt geïntroduceerd in de bocht. Gezien de ligging en het zicht door de Molenvliet is dit ruimtelijk een goede oplossing. Er wordt hiermee kwaliteit aan het straatbeeld toegevoegd.

Molendijk

De woningen aan de dijk hebben door het hoogteverschil één laag met kap aan de straatzijde en een extra bouwlaag aan de lage zijde. Hierdoor is deze bebouwing wat hoger dan de bebouwing aan de Molenvliet.

Nieuwe bebouwing op de kavel (lager gelegen) zal qua bouw- en goothoogte vooral moeten aansluiten op hetgeen aan de Molenvliet en de Noord Voorstraat staat. De dijk met de bebouwing blijft daardoor herkenbaar als historische lijn.

Noord Voorstraat

De kavels van de Noord Voorstraat zijn langgerekte kavels. Hierop staan historische woonhuizen in een strakke rooilijn aan de straat. Regelmatig staan de woningen op of vlak tegen de erfgronden, waardoor smalle steegjes ontstaan als scheiding tussen de woningen. Op het achtererf, waar het plangebied landschappelijk gezien onderdeel van uit maakt, zijn meerdere bijgebouwen geplaatst. Soms ter grote van een (kangoeroe) woning.



Noord Voorstraat



Molenvliet

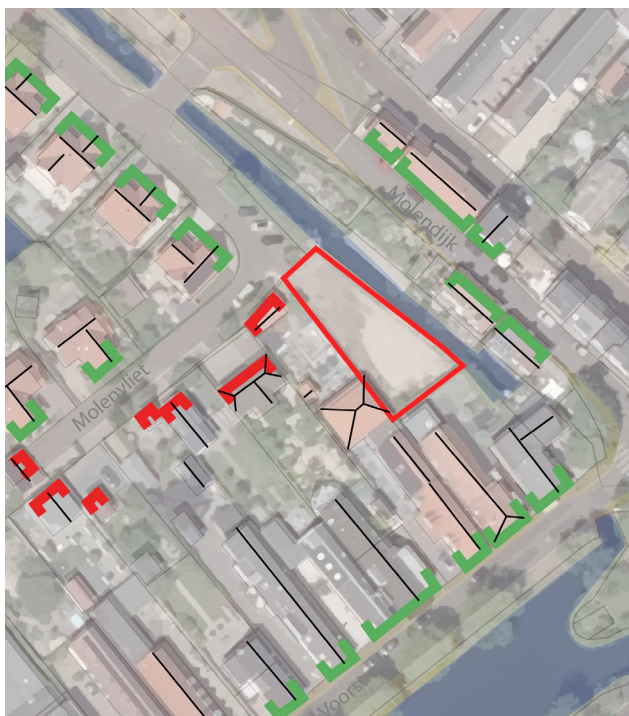


Molendijk

4. ANALYSE

Voorkanten en dakvormen

Het laatste deel van de Molenvliet is vooral een straatje met achterkanten aan de zuidzijde. Hier is geen sprake van een vaste rooijlijn. De voorkanten van de woningen aan zuidzijde van de Molenvliet staan wel in een strakke rooijlijn. De woningen rondom het plangebied hebben allemaal een opbouw die bestaat uit één woonlaag en een kap met uitzondering van de woningen aan de lage zijde van dijk.



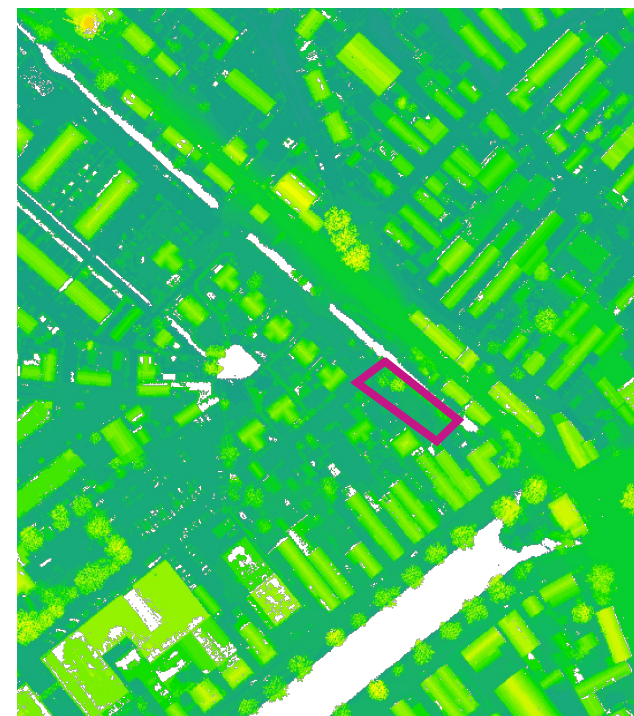
Parkeren

Parkeren gebeurt voornamelijk op eigen terrein. De percelen met de voorkanten aan de Molenvliet hebben een duidelijk herkenbare oprit. De achterkanten aan de Molenvliet laten een divers beeld zien. In sommige gevallen kunnen aan de achterzijde meerdere auto's worden gestald en soms geen.



Molendijk

De Molenvliet ligt net onder de hoger gelegen Molendijk, met daartussen een watergang. De oevers van deze watergang zijn deels in private bezit en deels openbaar toegankelijk.



5. UITGANGSPUNTEN NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hoeksche Waard 2020, worden uitgangspunten meegegeven voor de ontwikkeling van de kavel. De kavel valt onder twee gebiedstyperingen; De Noord Voorstraat valt onder de zeer waardevolle welstandsgebieden en de Molenvliet valt onder de reguliere welstandsgebieden. In de uitwerking moeten beide typeringen gerespecteerd worden. Wel wordt in de gebiedsomschrijving van de Noord Voorstraat omschreven dat storende bebouwing verder achter op de kavel ligt en deze vaak ook een afwijkende vormgeving heeft. Vanuit dat perspectief en gezien de voorkant van de kavel van het plangebied kan beredeneerd worden dat het plangebied het meest aansluit bij de reguliere welstandsgebieden.

Uitgangspunt reguliere welstandsgebieden;

Individuele woningbouw wordt gekarakteriseerd door een grote mate aan vrijheid met betrekking tot bouwstijl, gevelopbouw en kleur- en materiaalgebruik. Het gebied wordt beoordeeld als regulier.

Plaatsing

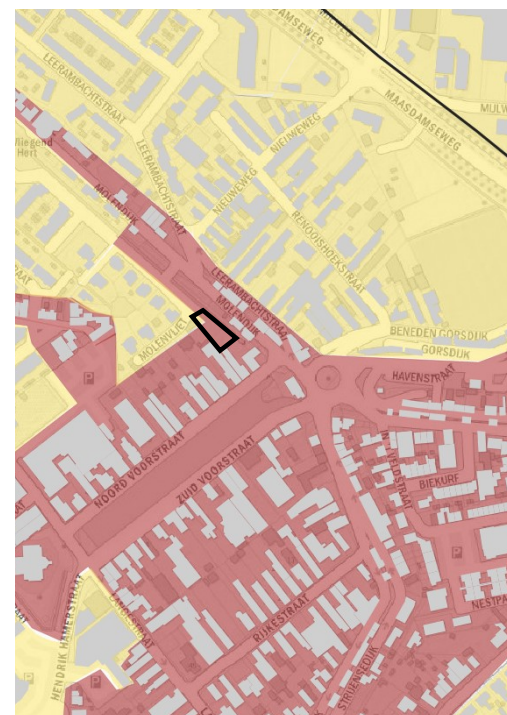
- Behouden van bestaand verkavelingspatroon van vrijstaande bebouwing, waarbij nieuwbouw binnen de voorgevelrooilijnen van de belendende bebouwing dient te passen.
- Behouden van een gevarieerde karakteristiek in de straatwanden.
- Vormgeving van de dorpsranden in relatie tot het omliggende landschap.

Massa en vorm

- Nieuwbouw vormgeven als een vrijstaande hoofdmassa, met een eigen vormgeving en architectuur, variatie is wenselijk.
- Gevarieerde kapvorm en –richting is mogelijk.
- Gevarieerde vormbehandeling is mogelijk.

Gevelkarakteristiek

- Variatie in gevelopbouw en indeling is mogelijk.
- Uitsluiten van gesloten gevels aan straatzijde.



Gebiedstypering 's-Gravendeel

-  Bebouwing
-  Reguliere welstandsgebieden
-  Bijzondere welstandsgebieden
-  Zeer waardevolle welstandsgebieden

Detaillering, kleur en materiaal

- Variatie in kleur en materiaal is mogelijk.

Uitgangspunt zeer waardevolle welstandsgebieden

Behoud van het karakteristieke bebouwingsbeeld binnen de historische kern met bijzondere aandacht voor het gevelbeeld van de vrijstaande en geschakelde lintbebouwing.

Plaatsing

- Bij (vervangende) nieuwbouw behouden van bestaande verkavelingspatroon van vrijstaande lintbebouwing en gesloten gevelwanden.
- Plaatsing in de voorgevellijn of binnen de uitersten van de belendingen.

Massa en vorm

- Bij (vervangende) nieuwbouw interpreteren van maat en schaal van de omliggende bebouwing.
- Behouden van goot- en nokhoogte binnen de marges van de belendingen.
- Interpreteren van gevarieerde kapvorm en –richting.

- Toepassen van volwaardige kapvorm verplicht.

Gevelkarakteristiek

- Aanwezige cultuurhistorische en monumentale architectuur van bebouwing en ensembles behouden en bij nieuwbouw interpreteren.
- Behouden van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving van panden.
- Behouden van verticale geleding van gevels en straatwanden.
- Interpreteren van oorspronkelijke vensterindeling en kozijnprofielen.
- Behouden van naar de straat gekeerde voorgevel.
- Uitsluiten van blinde gevels aan straat- of pleinzijde.
- Achter- en zijgevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte behandelen als voorgevel.

Detaillering, kleur en materiaal

- Behoud van gevels met aardkleurige baksteen of pleister/stucwerk in wit of een kleurnuance daarvan.
- Behoud van dakbedekking met rode

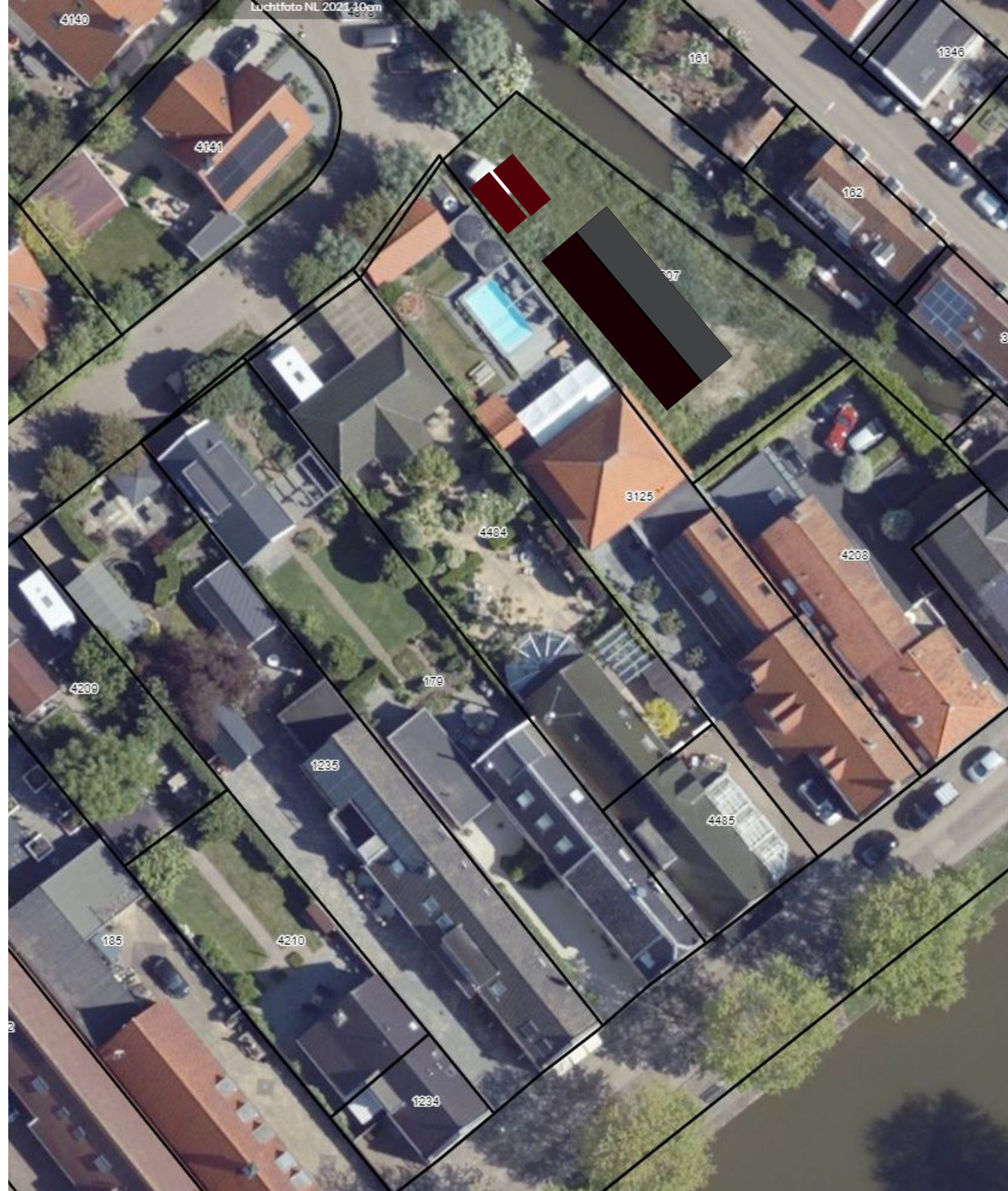
of antraciet gekleurde keramische dakpannen.

- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.
- Interpreteren van de aanwezige cultuurhistorische ornamenten en decoraties.

6. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

De ontwikkeling van een woning op deze nu nog braakliggende plek is stedenbouwkundige gezien logisch. Er kan door de ontwikkeling kwaliteit worden toegevoegd mits wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de Welstandsnota en onderstaande stedenbouwkundige uitgangspunten die zijn gebaseerd op het aansluiten op de drie aanwezige randen, Molenvliet, Molendijk en Noord Voorstraat.

- Zorg voor een duidelijke oriëntatie op de Molenvliet en plaats de bebouwing in de kavelrichting in aansluiting op de structuur van de Noord Voorstraat.
- Houd een opbouw aan bestaande uit één langgerekte bouwvolume van één bouwlaag en een kap met een hoofdrichting in het verlengde van de kavel.
- De woning mag relatief dicht tegen de westelijke erfgrens staan (minimaal 1,5 m uit de erfgrens). Dit in lijn met de woning aan de Noord Voorstraat. De zijde aan het water krijgt hierdoor meer ruimte. Houd het water beleefbaar vanaf de aanliggende kavels en de Molenvliet.
- Parkeren wordt opgelost op de kavel, geen overloop in het openbaar gebied: minimaal twee parkeerplaatsen op eigen kavel aan de voorzijde.

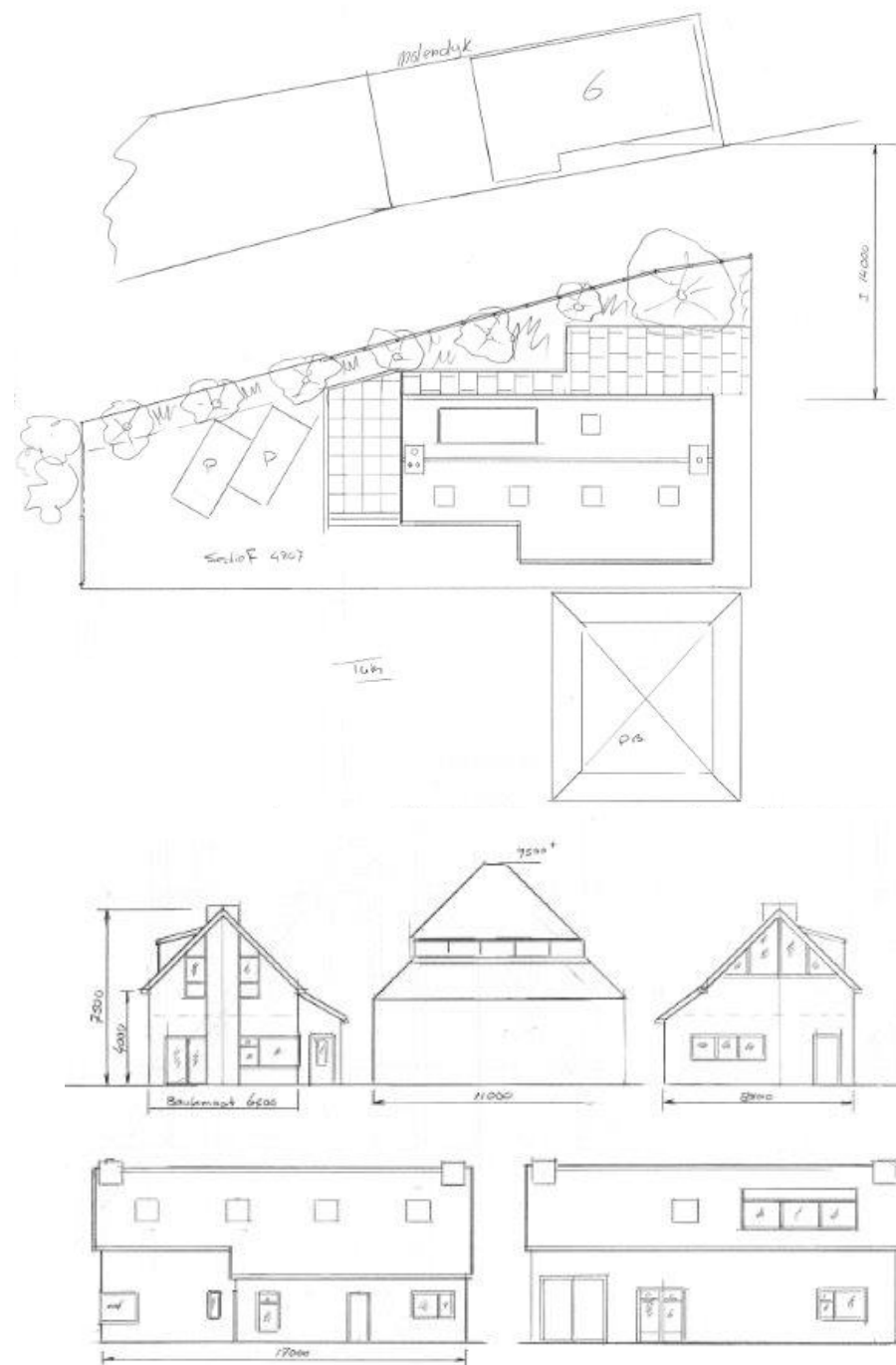


7. TOETSING SCHETSONTWERP

Op basis van de uitgangspunten 'plaatsing', 'massa en vorm' en 'gevelkarakteristiek' die in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit staan past het schetsontwerp binnen de gestelde kaders. Het uitgangspunt 'detaillering, kleur en materiaal' is op basis van het schetsontwerp op dit moment nog niet te toetsen.

Het schetsontwerp past hiermee binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Met het voorgestelde ontwerp wordt de nieuwbouw vormgegeven als een vrijstaande hoofdmassa en worden gesloten gevels aan de straatzijde uitgesloten. Het voorstel past in de maat en schaal van de omliggende bebouwing, richt zich op het behouden van de verticale geleding en sluit aan op de goot- en nokhoogte van de omgeving. Detaillering, kleurgebruik en materialisering is in deze fase nog niet te beoordelen.

Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten en de ruimtelijke uitgangspunten uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is het ontwerp passend op deze plek. De ontwikkeling is stedenbouwkundig gezien dan ook ruimtelijk acceptabel.



8. BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

Situering en oriëntatie

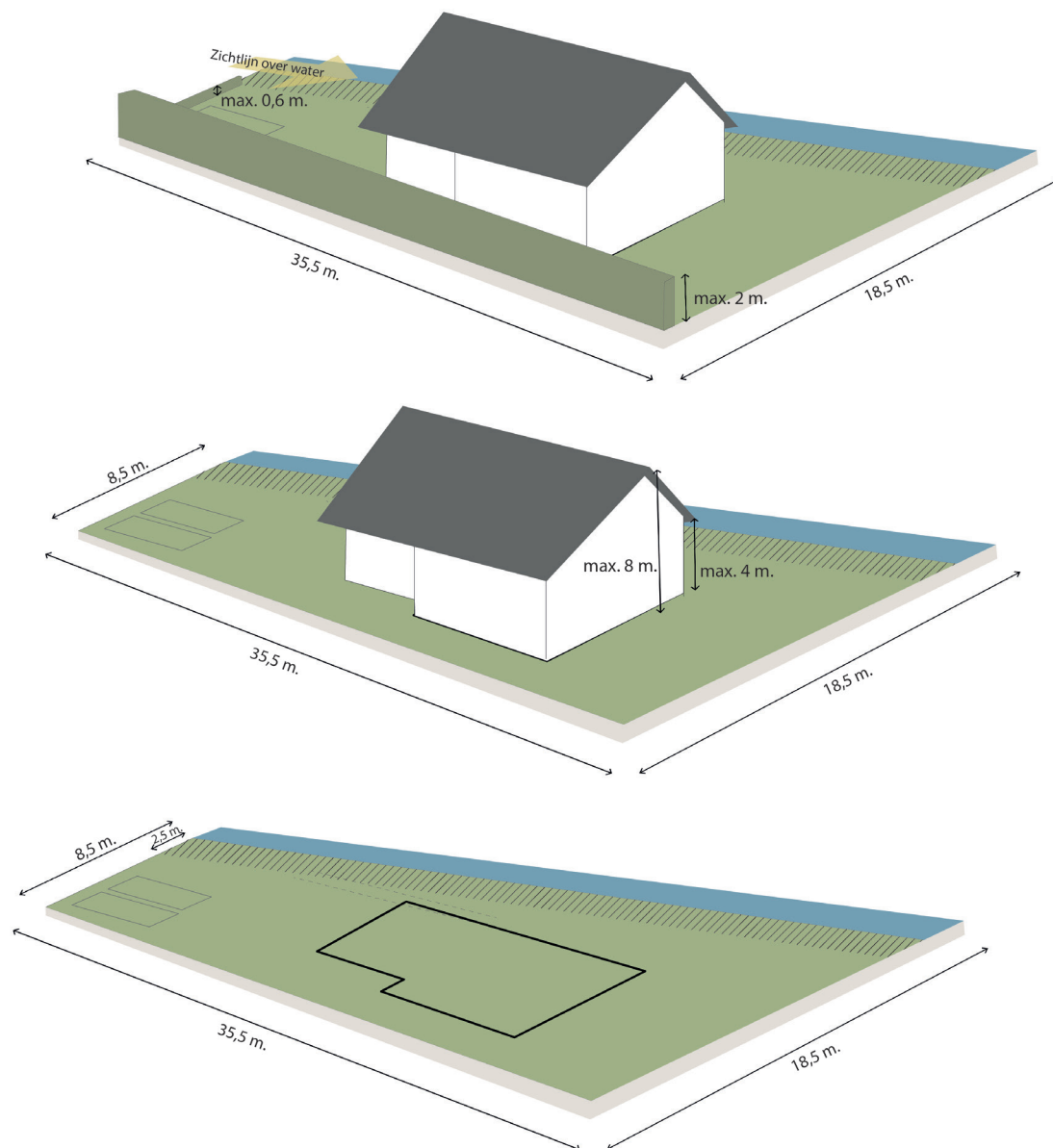
- De woning heeft een duidelijke oriëntatie op de Molenvliet;
- De nokrichting is evenwijdig aan de Molendijk.

Hoofdvorm en detaillering

- De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap. Goothoogte max. 4 m en nokhoogte max. 7.50 m;
- Toepassen van een traditionele kapvorm: zadeldak.

Erfafscheiding en groene indeling

- Behoud bestaande erfscheiding westzijde (op naastgelegen kavel, maximaal 2 meter hoog);
- Groene erfafscheiding straatzijde; maximaal 0,60 meter hoog;
- Minimaal 2,5 meter van de oever vrij houden van bebouwing;
- Oeverzijde aan noordzijde inrichten als natuurvriendelijke oever, eventueel met opgaande groene afscherming (maximaal 2 m hoog);
- Minimaal 25% van het perceel is groen ingericht.



Materiaal- en kleurgebruik

- De gevels worden uitgevoerd met hoogwaardige, gevelmaterialen zoals metselwerk of houtwerk. Ook kunststof met een houtlook/natuurlijke uitstraling is toegestaan;
- Kozijnen, daklijsten, bijzondere onderdelen in de gevels worden zorgvuldig gedetailleerd en uitgevoerd in hout of kunststof (mits gelijkend op hout);
- Op het dak liggen keramische pannen, rood-oranje of antraciet (mat);
- Parkeerplekken op eigen terrein bestaan uit half-verharding.



An aerial photograph of a residential neighborhood. A central canal runs horizontally across the middle. To the left of the canal, there are several houses with solar panels on their roofs. To the right, there are more houses, some with solar panels. A large, rectangular, undeveloped plot of land with tall grass is situated between the canal and the houses on the right. The text 'MOLENVLIET' is at the top, '‘S-GRAVENDEEL' is in the middle, and 'STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING' is at the bottom, all in white capital letters.

MOLENVLIET
‘S-GRAVENDEEL
STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING

RHO ADVISEURS