

Plan

PRINCIPEVERZOEK LOCATIE HOFSTRAAT WESTMAAS GEMEENTE BINNENMAAS



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing





Opdrachtgever:

Familie Plomp

Documentnaam:

1278-Hofstraat Westmaas-principeverzoek definitief

Wijzigingsdatum:

10 oktober 2019

ruimtelijke
denkers



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.

Inhoud

1. Inleiding

- 1.1 Locatie
- 1.2 Locatie in beeld

4

- 5
- 6

2. Bureauonderzoek

- 2.1 Historie
- 2.2 Ontsluiting
- 2.3 Relatie met Binnenbedijkte Maas

8

- 9
- 12
- 14

3. Ontwerp

- 3.1 Uitgangspunten
- 3.2 Verkaveling
- 3.3 Sfeer van het plein
- 3.3 Sfeer van de bebouwing
- 3.5 Duurzaamheid
- 3.6 Bijlage: profielen
- 3.7 Bijlage: draaicirkels

16

- 17
- 18
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25

1. Inleiding

1.1 Locatie

Een unieke locatie

Het plangebied is gelegen tegen de historische kern van Westmaas. Deze kern heeft een bijzondere ligging aan de westkade van de Binnenbedijkte Maas. Dit voormalige stroomgebied van de Maas is door de bedijkingen tijdens de 15e eeuw niet dichtgeslibt en hierdoor bewaard gebleven. Tegenwoordig voorziet de Binnenbedijkte Maas in recreatiebehoefte.

Als een soort schiereiland is het plangebied gelegen tussen de kern van Westmaas en de Binnenbedijkte Maas. Vanaf hier is een uniek uitzicht over het water.

In het plangebied zelf zijn twee delen te onderscheiden. Deze delen staan behoorlijk in contrast met elkaar.

- Het zuidelijke deel is in gebruik door een transportbedrijf, Fa. Gebr. Plomp & Zn Transport. Hier rijdt zwaar vrachtverkeer het gebied op en af en om dat te faciliteren is het terrein compleet verhard en voorzien van een harde kade. Opstellen op het terrein dienen als kantoor en opslag.
- Het noordelijke deel op de kop van het schiereiland, omgeven door water, is in gebruik als camping. Hier staan verschillende vaste gasten met caravans en tenten en er is volop ruimte voor aanlegplaatsen voor kleine boten. De toegang van de camping is via het terrein van het transportbedrijf.

Transformatie naar woningbouw

De familie Plomp is eigenaar van het totale gebied en is voornemens zowel de coming als het terrein van het transportbedrijf te transformeren naar woningbouw in de vorm van grote kavels. Het terrein van het transportbedrijf voldoet niet meer aan de eisen van tegenwoordig voor een goede bedrijfsvoering. Er is geen ruimte voor uitbreiding en ook de toegang naar het gebied belemmert groei, zowel qua intensiteit als grootte van de vrachtwagens.

De locatie ligt midden tussen de bestaande woningbouw en transformatie naar woningen is dan ook een logische stap. Daarbij resulteert het in:

- Invulling van de woningvraag naar ruime kavels;
- Opheffing van oude bedrijfsvoering in de dorpskern;
- Beperken verkeersbewegingen van vrachtverkeer en daarmee positieve bijdrage aan luchtkwaliteit en bijdrage fijnstof;
- Voorkomen van verder verval van het gebied;
- Beperken van verharding en daarmee bijdrage leveren aan klimaatbestendigheid.

Leeswijzer

Dit document is een principeverzoek waarmee de eerste stap wordt gemaakt naar transformatie. Het beschrijft het plangebied inclusief historie, relatie met het water en de ontsluiting. Daarna het voorstel voor de nieuwe invulling van het gebied met referentiebeelden.

In vervolg op dit document moet het plan worden uitgewerkt, afgestemd met de omgeving en juridisch mogelijk gemaakt met een nieuw bestemmingsplan.



Westmaas en de Binnenbedijkte Maas



Het plangebied tegen de kern van Westmaas

1.2 Locatie in beeld

Fa. Gebr. Plomp & Zn Transport

Het terrein van het transportbedrijf vormt de entree van het gebied en achterliggende camping. Hier staan verschillende (voormalige) woningen en schuren die een groot geasfalteerde plaats omsluiten. De staat van het gebied is matig tot slecht. Vooral de schuren zijn gedateerd. Nieuwbouw op deze plek kan voor een grote kwaliteitsimpuls voor het gebied en haar omgeving zorgen.



Staat van de stallingsplaatsen



Stallingsplaatsen voor caravans en trailers



Schuurtje



Oprit richting de Hofstraat

Camping

Op de kop van het plangebied ligt de camping voor zowel vaste als tijdelijke standplaatsen. Aan de oostkade zijn volop aanlegplaatsen voor de gasten. Ten westen van de camping zijn aan de overzijde van het water de achtertuinen van de woningen aan de Nieuwstraat gelegen. Deze woonpercelen lopen kadastraal door over het water. Om de privacy van deze woningen te beschermen is op het plangebied langs de gehele oever een hoge haag geplaatst op een beschoeiing. Door de hoogte van de dijk waar de woningen op staan, circa 2,5 meter hoger dan het plangebied, is er een zichtrelatie tussen de bestaande woningen en het campingterrein.



Zicht op de Binnenbedijkte Maas



De woningen aan de Nieuwstraat nog net zichtbaar



Vaste standplaatsen



Hoge hagen schermen de tuinen

2. Bureauonderzoek

2.1 Historie

Westmaas is ontstaan na de indijking van de polders Moerkerken en Munnikenland. Zweder van Abcoude, heer van Gaesbeek, heer van Strijen, schonk het Munnikenland, een deel van de ambachtsheerlijkheid Strijen, aan de monniken van het Kartuizerklooster te Utrecht. Het land, voornamelijk rietlanden, werd door de monniken bedijkt waarna het dorp Westmaas ontstond. In het eind van de 18^e eeuw is het dorp Westmaas voor een groot deel afgebrand.

Mijnsheerenland is het enige dorp in de Hoeksche Waard dat niet aan een dijk is gebouwd. Het dorp Westmaas loopt er tegenwoordig in over, maar wordt door de inwoners gezien als een apart dorp met een eigen cultuur. Op de plaats waar nu Puttershoek ligt, lag vroeger de streek Hoecke. Deze streek was een leen van de heren van Putten, vandaar de naam Puttershoek. Het was tijdenlang een halteplaats voor landverkeer van Rotterdam naar Antwerpen.

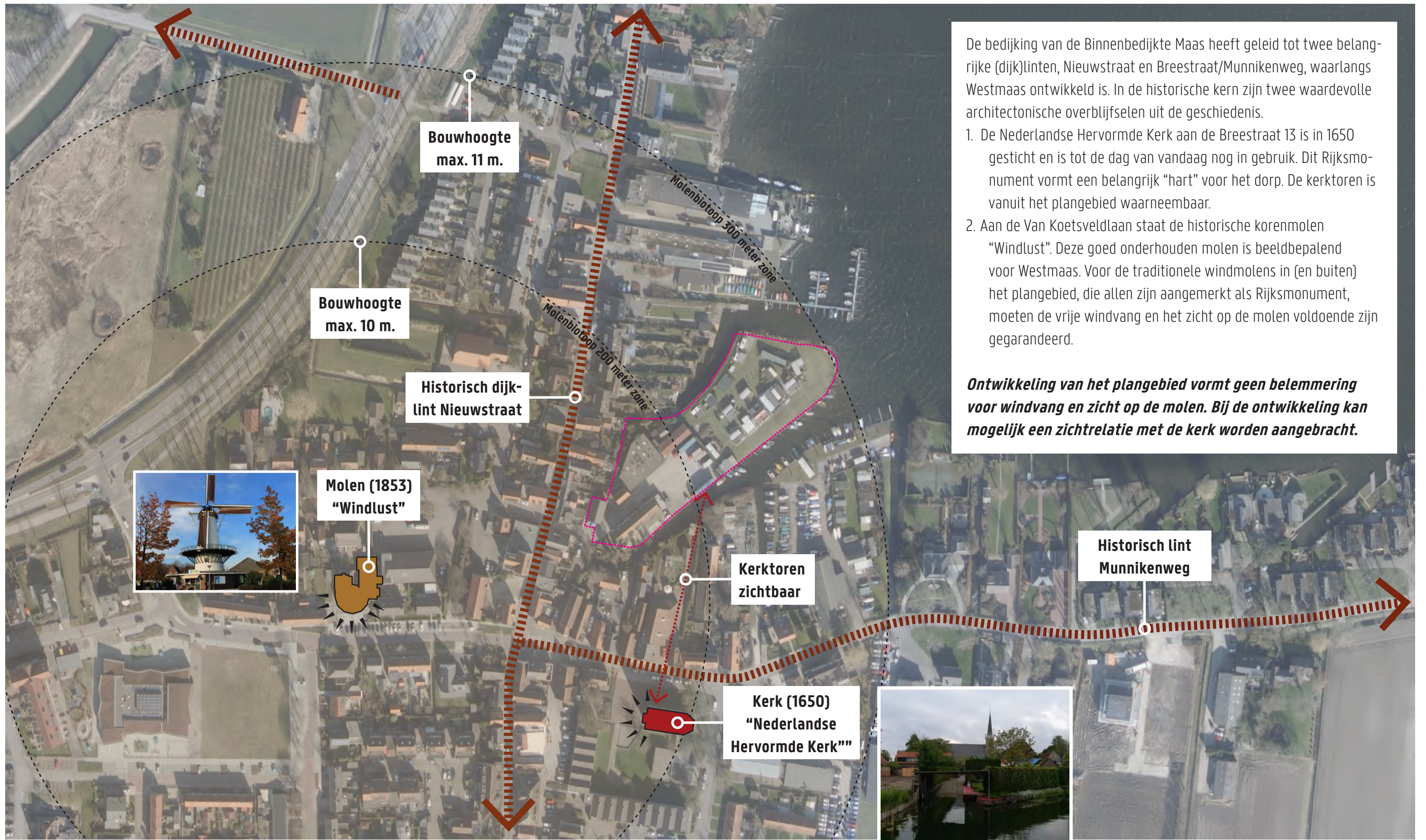
De locatie is onderdeel van de vroegste bebouwing van Westmaas. Al vanaf 1850 is de locatie zichtbaar op de verschillende kaarten. In eerste instantie als lege agrarische grond en rond 1940 als gebied met toegangsweg en daarmee fysiek verbonden met de kern.

Historisch gezien, en ook nu nog, vormt het echter geen onderdeel van de doorlopende lintstructuren en moet het eerder beschouwd worden als het achterland c.q. een uitloper van de oevers van het water. Dit wordt versterkt doordat het gebied laag ligt en daarmee inderdaad meer verbonden is met het water dan met de bebouwingsstructuren van de Nieuwstraat en Breestraat/Munnikenweg.

De conclusie is dan ook dat de relatie met het water zou moeten worden versterkt en dat niet met de nieuwbouw geprobeerd moet worden om aan te haken op de historische kernbebouwing.



Historische elementen



Historische linten

Nieuwstraat

De Nieuwstraat is een dijklint dat Westmaas verbindt met Mijnsheerenland. Via de Nieuwstaat is ook de provinciale weg (N489) en via de Westdijk de rijksweg (A29) te bereiken. Hiermee vormt de Nieuwstraat een belangrijke ontsluiting voor Westmaas en de toegangsweg naar het plangebied. Karakteristieken zijn:

- Historisch;
- Kleinschalig qua profiel en bebouwing;
- Individueel karakter van geschakelde bebouwing;
- Haakse kappen afgewisseld met langskappen;
- Metselwerk, stuc en hout als gevelmateriaal.



Breestraat/Munnikenweg

Dit historische lint loopt ten noorden van de Munnikenpolder en verbindt Westmaas via Zwanegat met Puttershoek, Maasdam en Strijen. Dit lint is niet op een dijklichaam gelegen, maar vormt wel de grens van de Munnikenpolder. Ook vanaf de Breestraat is het gebied bereikbaar, maar verder is deze route niet ervaarbaar vanuit het plangebied.

Karakteristieken zijn:

- Historisch;
- Ruimer profiel dat uitloopt in een landelijk profiel;
- Individueel karakter van losse bebouwing met agrarische kenmerken (kerk als bijzonder element);
- In basis haakse kappen afgewisseld met langskappen;
- Metselwerk, stuc en hout als gevelmateriaal.



2.2 Ontsluiting



Ontsluiting plangebied

Hofstraat (vanaf de Nieuwstraat)

De Hofstraat heeft aan deze zijde een smal profiel met een straatbreedte van circa 5,5-6 meter, inclusief de loopstroken aan beide zijden van de weg. Deze route wordt ook door het vrachtverkeer van het transportbedrijf gebruikt als hoofdontsluiting van het plangebied.

Voor de nieuwe ontwikkeling van het plangebied zal dit de ook de meest geschikte ontsluiting blijven.



Profiel van de Hofstraat vanaf het westen

Hofstraat (vanaf de Breestraat)

Het profiel van de Hofstraat is aan de zuidkant plaatselijk slechts 4,5 meter van gevel tot gevel. Voordeuren komen direct uit op de rijbaan en men parkeert hun auto op straat. Dit is ook een langere route door deze smalle 'steeg'.

Deze route is ongeschikt als goed functionerende ontsluiting van het plangebied.



Profiel van de Hofstraat vanaf het zuiden

Hofstraat (entree van het plangebied)

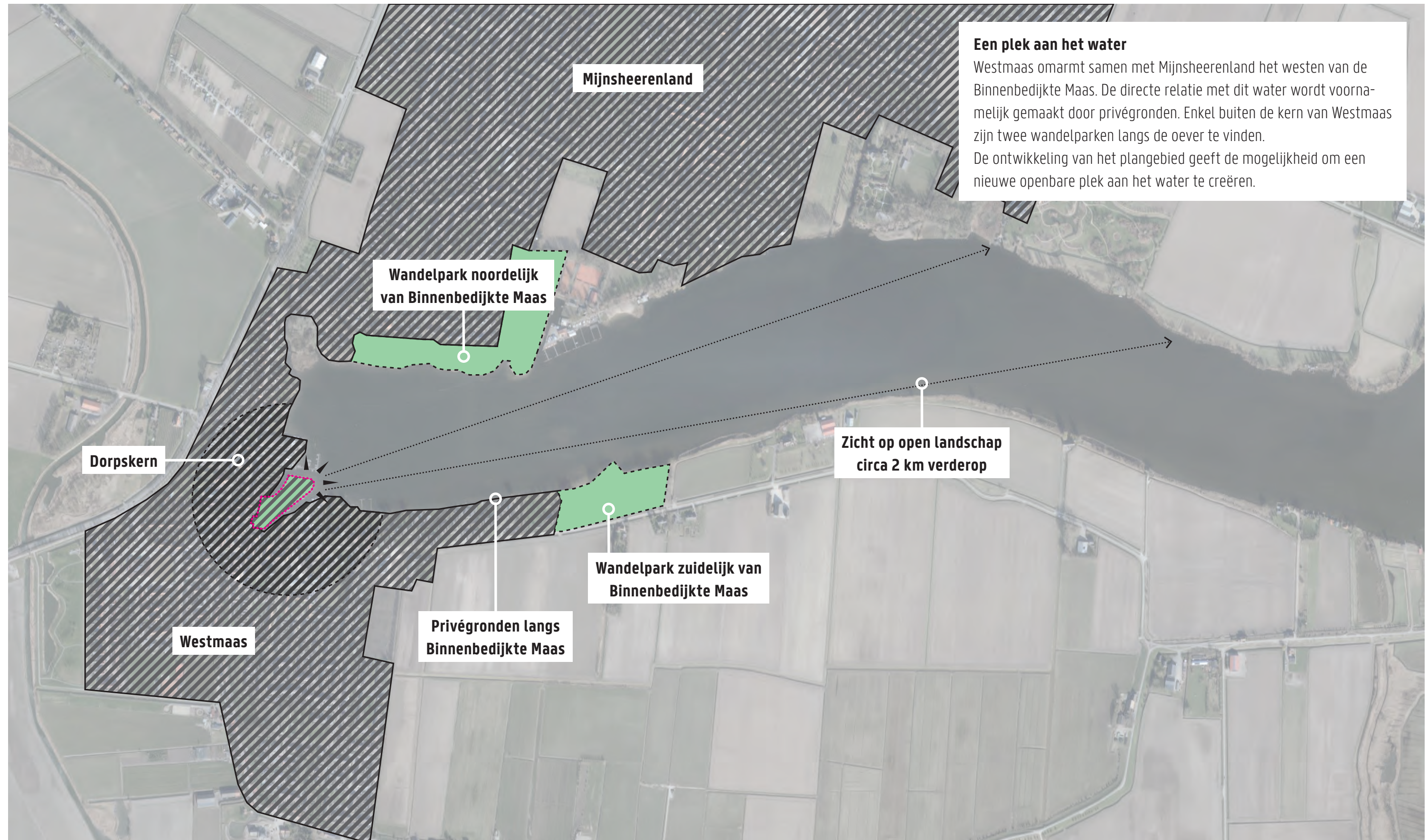
Aangezien het plangebied aan drie kanten grenst aan het water is dit de enige ontsluitingsweg van het plangebied. Het profiel van deze entree is een ruime 6 meter. In de huidige situatie staan ook hier, net als aan de zuidzijde van de Hofstraat, de gevels direct aan de rijbaan.

Deze entree is voldoende ruim om voor de nieuwe ontwikkeling een goede ontsluiting te kunnen realiseren.



Entree van het plangebied

2.3 Relatie met Binnenbedijkte Maas



Volop zicht op de Binnenbedijkte Maas

Het uitgestrekte zicht over de Binnenbedijkte Maas maakt deze locatie uniek in Westmaas. Vanaf deze plek kan tot het open landschap ten noorden van de Binnenbedijkte Maas en verder worden gekeken. Met de verschillende aanlegplaatsen is het water niet alleen van visuele waarde, maar is het ook bereikbaar.

Deze locatie is nog één van de weinige aan de Binnenbedijkte Maas die toegankelijk is voor het publiek. Daarom is het uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling dan ook publiek toegankelijke kop van het schiereiland (volgens het besluit van het college). Hiermee wordt het gebied niet alleen waardevol voor de nieuwe bewoners, maar voor iedereen in Westmaas.



Een wijds uitzicht over het water vanaf de huidige camping

Mogelijkheid rondje Westmaas?

Om de plek nog meer waarde te geven voor het dorp kan er worden nagedacht over een wandelroute over het water heen. Via de jachthaven en het terrein van Firma L.T. de Jongh kan hier een verbinding worden gemaakt met de Munnikenweg. Hierdoor wordt een nieuw rondje Westmaas gecreëerd waarin de Binnenbedijkte Maas en de Nederlandse Hervormde Kerk met elkaar verbonden worden.

Dit is een kans die mogelijk kan worden meegenomen bij de afweging van de locatie van de publiek toegankelijke plek in de ontwikkeling. De haalbaarheid hiervan hangt uiteraard volledig af van de toekomst van het jachthaventerrein, maar door rekening te houden met kansen blijven opties voor de toekomst open.



3. Ontwerp

3.1 Uitgangspunten

Zoals aangegeven willen de grondeigenaar, familie Plomp, en initiatiefnemer, de heer Van der Wulp, overgaan tot transformatie van het plangebied naar woningbouw. Eerder werd een gemengd programma als uitgangspunt opgegeven door de gemeente, maar de haalbaarheid hiervan bleek onvoldoende. Dit met name vanuit het oogpunt van verkeer.

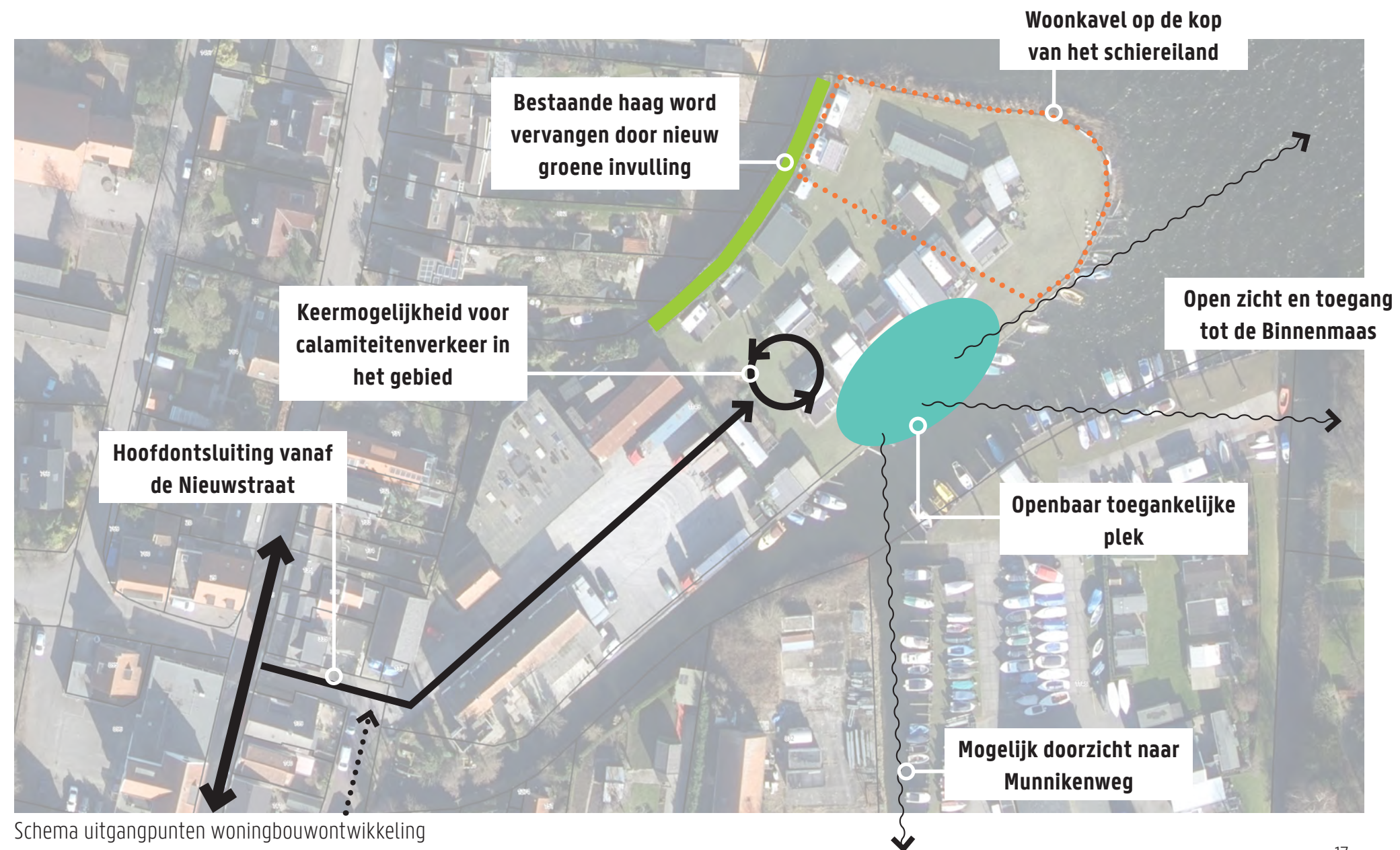
De gemeente heeft daarom ingestemd met een onderzoek naar een invulling met een beperkt programma van circa 6 woningbouwkavels voor vrijstaande woningen en eventueel twee-onder-één-kapwoningen.

Hierbij heeft de gemeente de volgende uitgangspunten meegegeven:

- Publiek toegankelijke kop van het schiereiland (volgens het besluit van het college);
- Stedenbouwkundig plan aansluiten op dorpschaal van de omgeving;
- Voor de architectonische uitwerking van de bebouwing wordt verwezen naar de welstandsnota. De welstandsnota geeft aan dat er op deze locatie zorgvuldig omgegaan dient te worden met de bestaande karakteristieken in het historische bebouwingsbeeld. Vernieuwingen moeten worden ingepast in het specifieke beeld van de omgeving en cultuurhistorische herkenbaarheden respecteren;
- Houden van een open karakter, passend bij de dorpsdiversiteit;
- In een vroeg stadium de routing van het bouwverkeer meenemen;
- I.v.m. de molenbiotoop rekening houden met bomen. In het nieuwe Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) staat een aanpassing van de spelregels;
- Er bestaat een ontvangstplicht voor het waterschap. Ook aan de beschouwing en het onderhoud van het openbaar groen zal het waterschap wellicht eisen stellen;
- De omgeving goed bij het plan betrekken.

De initiatiefnemer heeft daarbij aangegeven de kop van het schiereiland te willen inzetten voor een woonkavel. Dit is de meest waardevolle plek en verkoop van deze plek draagt bij aan de haalbaarheid van de ontwikkeling.

Dit wordt niet strijdig geacht met de uitgangspunten van de gemeente.



3.2 Verkaveling

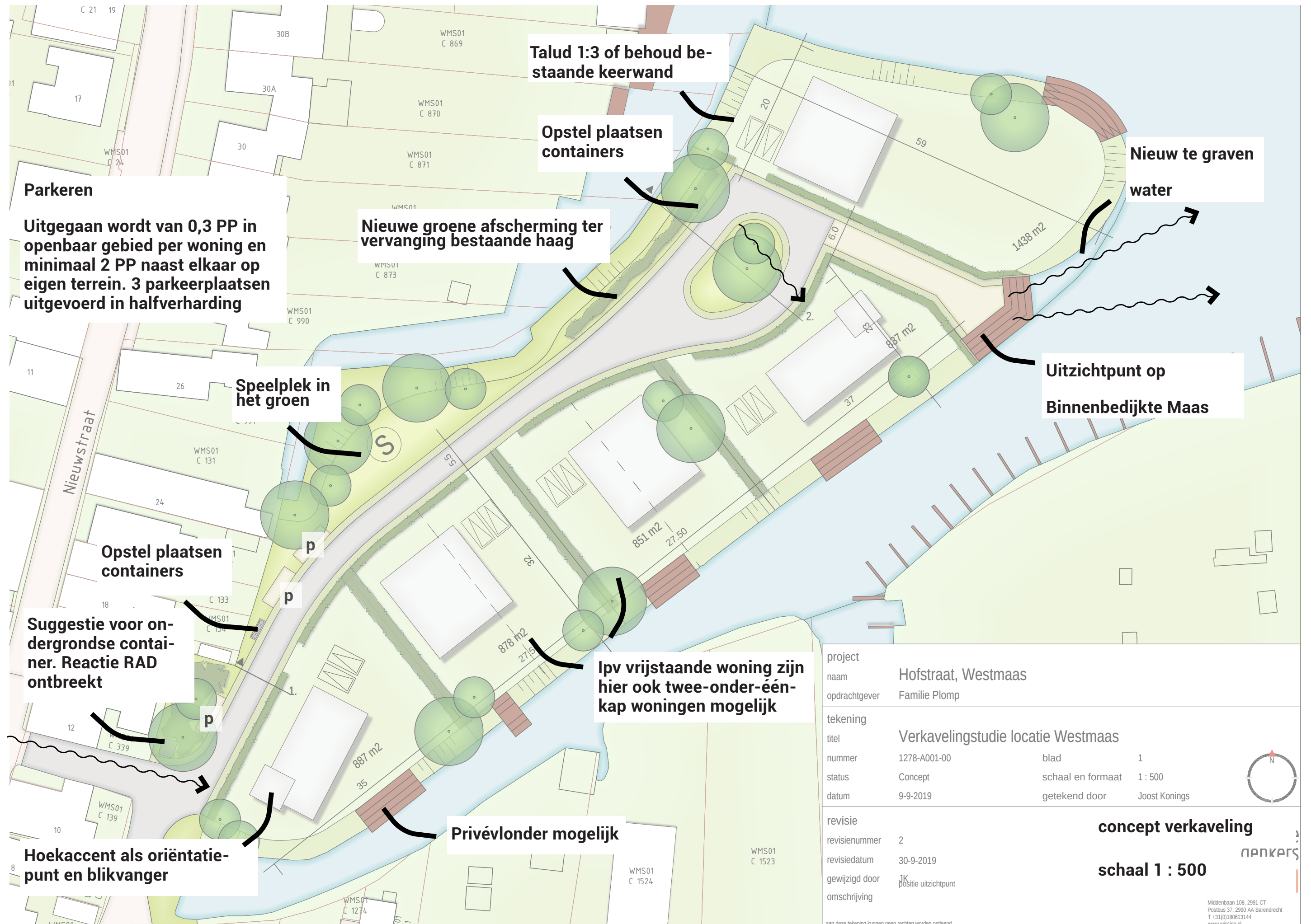
Op basis van de uitgangspunten van de gemeente en de initiatiefnemer is een schetsontwerp gemaakt met 5 grote woonkavels.

De toegangsroute vanaf de Nieuwstraat is langs de noordzijde gelegd. Dit omdat anders de tuinen van de nieuwe woningen op het noorden liggen en dat is ongewenst vanuit toekomstige kopers. Daarbij zou daardoor de privacy van de bestaande bewoners van de Nieuwstraat worden aangetast. Ook voor de toegankelijkheid van de Binnenmaas ontstaan aan de noordzijde mogelijk problemen omdat dit kadastraal eigendom is van de bewoners van de Nieuwstraat.

Op de kop van het schiereiland ligt een ruim kavel van circa 1.400m² is. Er is gevraagd om een openbaar toegankelijke plek aan het water die in het voorstel is ingepast. Het schiereiland is circa 150 meter lang en dus is er een keermogelijkheid nodig voor calamiteitenverkeer en vuilniswagen. Er is een pleinruimte aan het einde gemaakt die de route naar het water inleidt. Deze intieme plek, enkel voor de voetganger bereikbaar geeft volop uitzicht over de Binnenmaas. Dit is een zit- en aanlegplaats die door iedereen gebruikt kan worden. Halverwege de toegangsroute is een verbreding van het groen gerealiseerd zodat in het gebied een speelgelegenheid ingepast kan worden. Zo wordt de toegangsroute een aantrekkelijk kralensnoer van ruimten die uitloopt op het water.

Alle woningen hebben 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Enkele bezoeker-sparkeerplaatsen worden opgelost in de openbare ruimte (niet zijnde het plein). Deze bevinden zich aan het begin van de toegangsroute waardoor er ter hoogte van de speelgelegenheid geen conflicten ontstaan met spelende kinderen. De vrijstaande woningen aan het groen kunnen eventueel worden omgezet naar twee-onder-één-kapwoningen. Er komen daarmee maximaal 7 woningen.





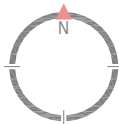
project	Hofstraat, Westmaas		
naam	Familie Plomp		
opdrachtgever	Familie Plomp		
tekening	Verkavelingstudie locatie Westmaas		
titel	Verkavelingstudie locatie Westmaas		
nummer	1278-A001-00	blad	1
status	Concept	schaal en formaat	1 : 500
datum	9-9-2019	getekend door	Joost Konings
revisie			
revisienummer	2		
revisiedatum	30-9-2019		
gewijzigd door	JK		
omschrijving	positie uitzichtpunt		

concept verkaveling

schaal 1 : 500

pankars

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht
T +31(0)180613144
www.wissing.nl



aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



project

naam

opdrachtgever

Hofstraat, Westmaas

Familie Plomp

tekening

titel

nummer

status

datum

Verkavelingstudie locatie Westmaas

1278-A001-00

blad

Concept

9-9-2019

1

schaal en formaat

1 : 500

getekend door

Joost Konings

revisie

revisienummer

revisiedatum

gewijzigd door

omschrijving

2

30-9-2019

JK

positie uitzichtpunt

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

ruimtelijke
denkers

wissing

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht
T +31(0)180613144
www.wissing.nl

3.3 Sfeer van het plein



Voor de openbaar toegankelijke pleinruimte wordt gekeken naar een inrichting die mensen uitnodigt tot verblijf. Hier kan je een bootje aanleggen, een hengel uitwerpen, of gewoon even lekker in het zonnetje zitten en genieten van de beleving van het water.

De aanlanding van het plein op het water is dan ook één van de belangrijkste onderdelen. In samenspraak met bewoners, gemeente en waterschap zal gekeken worden naar de mogelijke uitvoering.



3.4 Sfeer van de bebouwing



Voor de bebouwing is gevraagd aan te sluiten bij het specifieke beeld van de omgeving en cultuurhistorische herkenbaarheden te respecteren. Hier worden 2 mogelijkheden gezien; aansluiten bij het historische karakter van de Nieuwstraat met kleinschalige bebouwing met kappen en een traditioneel uiterlijk, of kiezen voor een landelijk beeld dat aansluit op de identiteit van het water en zijn oevers. Zoals eerder in dit document aangegeven, is dat laatste meer voor de hand liggend zodat de Nieuwstraat als zelfstandig lint herkenbaar blijft en dit gebied zich voegt naar de 'wereld' van de Binnenmaas.



Gedacht kan worden aan eigentijdse bebouwing geïnspireerd op agrarische volumes, de moderne schuurwoning, of een moderne vertaling van een landelijke bungalow.



3.5 Duurzaamheid



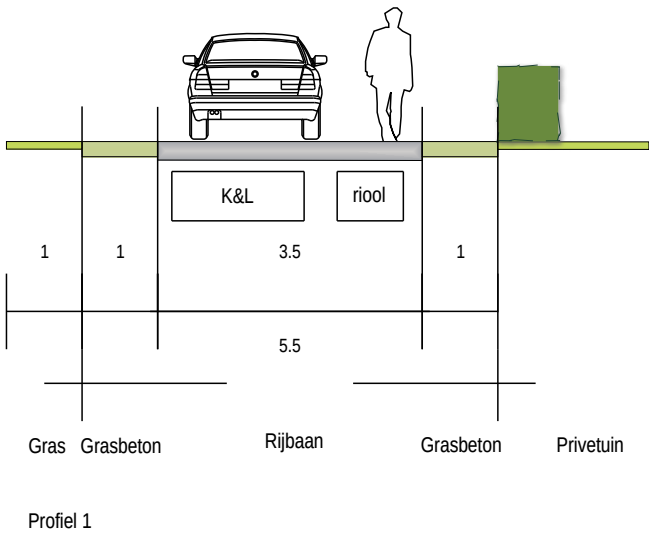
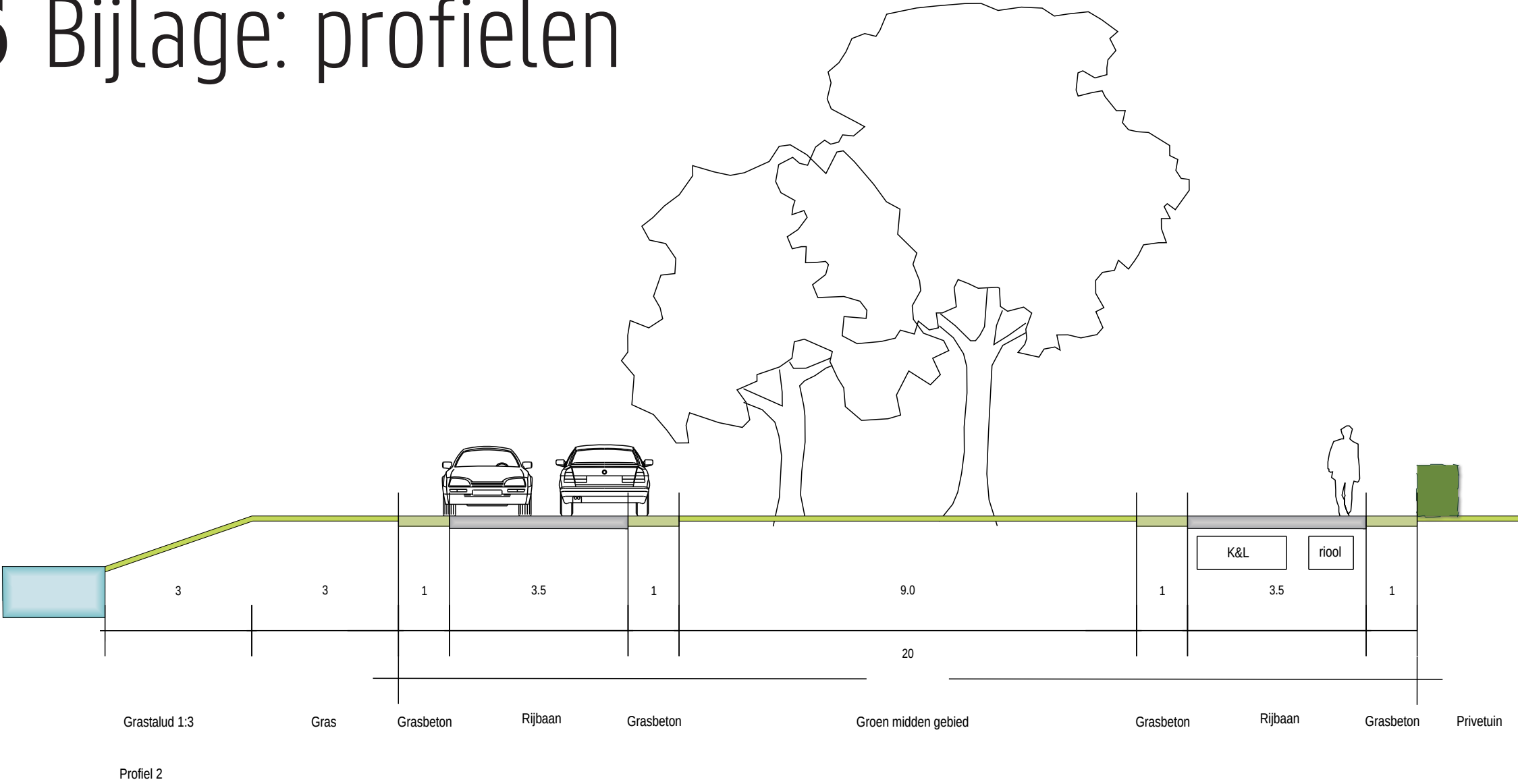
Duurzaamheid en natuurinclusief spelen een belangrijke rol bij de verder uitwerking van de woningen en openbare ruimte.

Voor de bebouwing kan gedacht worden aan BENG- of NOM-woningen met bijvoorbeeld geïnterneerde zonnepanelen en eventueel groene daken. Ook het lokaal opvangen en bergen van hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen voor het besproeien van de tuin. Daarnaast kunnen rust- en schuilplekken voor vogels en vleermuizen geïntegreerd worden in de woningen.

Voor de openbare ruimte kan gedacht worden aan ondermeer natuurvriendelijke oevers en toevoegen van gevarieerde soorten aan bomen en hagen (openbaar en privé) zodat er een biodiverse omgeving ontstaat. Daarnaast het oppervlakkig afvoeren van regenwater en beperken van verharding door toepassing van halverharding als parkeervakken en passeerstroken.

Tot slot natuurlijk ook de sociale duurzaamheid door het bieden van verblijfs- en recreatieruimte voor de bewoners en omwonenden. Er is speelruimte voor de kinderen en de mooie plek aan het water waar je met je bootje te water kan of een hegel kan uitwerpen.

3.6 Bijlage: profielen



Basis voor de profielen is een intiem smal straatprofiel waarbij aan beide zijde van de rijbaan een groene overrijdbare passeerstrook wordt gemaakt. Deze strook bestaat uit een halfopen verharding waardoor de rijbaan smal oogt en toch de functionaliteit heeft voor alle verkeerssoorten, inclusief vuilniswa-
gen. Er komen géén trottoirs in het gebied. Er is sprake van een shared space gebied. Gezien de zeer lage intensiteit van autobewegingen en het gewenste informele karakter is dat passend op deze plek. Daarmee komen K&L onder de rijbaan te liggen

3.7 Bijlage: draaicirkels



De draaicirkel voor hulpdiensten is getoetst op de draaicurve van een brandweerwagen en op die van een vuilniswagen. Het is technisch goed mogelijk om te draaien binnen een beperktere ruimte dan het getekende hof. Hierdoor is meer ruimte en kan men makkelijker keren en is er ruimte voor groen. Dat is waardevol voor de beleving en het streven om verharding te beperken.

De rijbaan is ook breed genoeg om in te parkeren op de kavel.

