

ONDERBOUWING RUIMTELIJKE KWALITEIT



OPDRACHT

Villa Anna

PLAATS

Molenaarsgraaf

OPDRACHTGEVER

VVL Onroerend Goed B.V.

PROJECTNUMMER

202102

DATUM

09-06-2021



van Es
architecten

OPDRACHTGEVER **VVL ONROEREND GOED B.V.**
KNOBBELZWAAN 10
3371 JT HARDINXVELD-GIESSENDAM

ARCHITECT **VAN ES ARCHITECTEN**
KUBUS 40
3364 DG SLIEDRECHT
T +31 184 61 55 69
INFO@VANESARCHITECTEN.NL

PLANOLOGISCH **JURIDISCH PLANOLOGISCH ADVIESBUREAU R3**
ADVIES BENEDEN OOSTDIJK 42
3261 KX OUD-BEIJERLAND
T +31 186 – 62 78 51
INFO@R3ADVIES.NL

INHOUDSOPGAVE

• INLEIDING	4
• STAP 1: VOORBEREIDING	5
• STAP 2: GESCHIEDENIS	7
• STAP 3: LANDSCHAPPELIJKE KENMERKEN	10
• STAP 4: KWALITEITEN & KNELPUNTEN	13
• STAP 5: UITGANGSPUNTEN	14
• STAP 6: REFERENTIES	17
• STAP 7: ONTWIKKELING & IMPACT OP LANDSCHAP	18

INLEIDING

Deze onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteit dient als aanvulling op het voorontwerp 'Bestemmingsplan Graafdijk-West 34 te Molenaarsgraaf d.d. april 2021' opgesteld door Juridisch Planologisch Adviesbureau R3.

In deze onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteit wordt in aansluiting op het 'Molenwaards Kookboek, uitgave oktober 2016' in een aantal stappen de aansluiting van het beoogde plan op de bestaande context nader toegelicht.

7 stappen:

- Stap 1: De voorbereiding: vigerend bestemmingsplan
- Stap 2: Breng de geschiedenis in beeld
- Stap 3: Onderzoek de huidige landschappelijke kenmerken
- Stap 4: Benoem kwaliteiten en knelpunten
- Stap 5: Formuleer uitgangspunten waar uw plan aan moet beantwoorden
- Stap 6: Zoek goede voorbeelden, referenties
- Stap 7: Teken de ontwikkeling en beschrijf de impact op het landschap

STAP 1: VOORBEREIDING

Op het perceel Graafdijs-West 34 te Molenaarsgraaf bevindt zich op dit moment een woning. Het plan is opgevat om de bestaande woning aan te passen en te vergroten. Doel is om in deze vergrote bebouwing een woon- en zorgfunctie voor ouderenhuisvesting te realiseren.



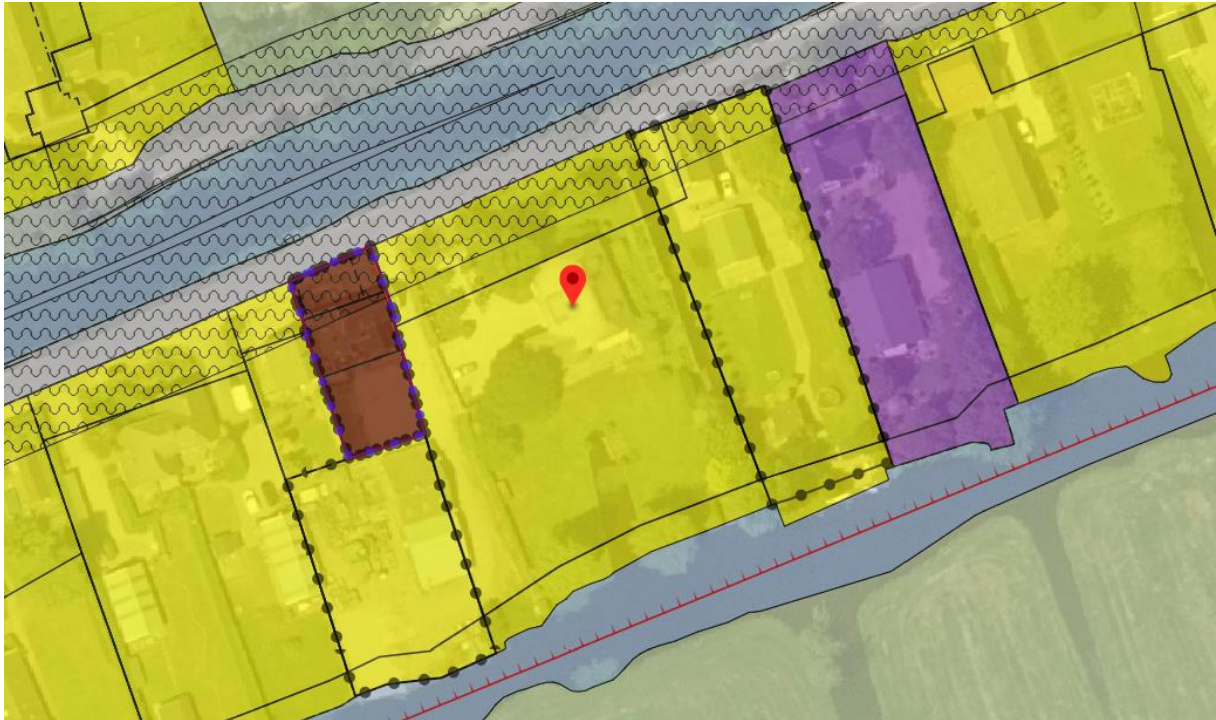
Afbeelding 01: Ligging plangebied.



Afbeelding 02: Locatie.

Vigerende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2010-01-25)



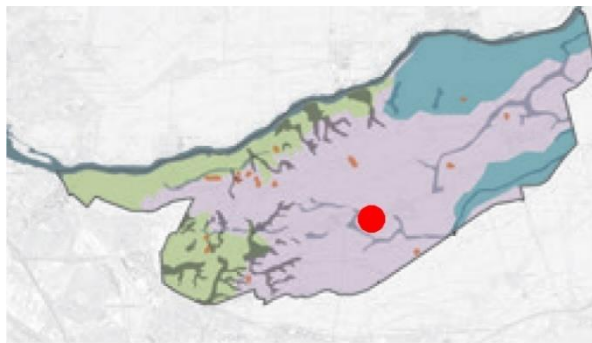
Afbeelding 03: Verbeelding vigerend bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden heeft principebesluit van 1 september 2020 bericht dat zij in principe medewerking wil verlenen aan het wijzigen van de bestemming van Graafdijk-West 34. De gemeente heeft in dit besluit aangegeven mee te willen werken gezien het maatschappelijk karakter van het woon-zorginitiatief voor ouderen. Wel stelt de gemeente een aantal voorwaarden.

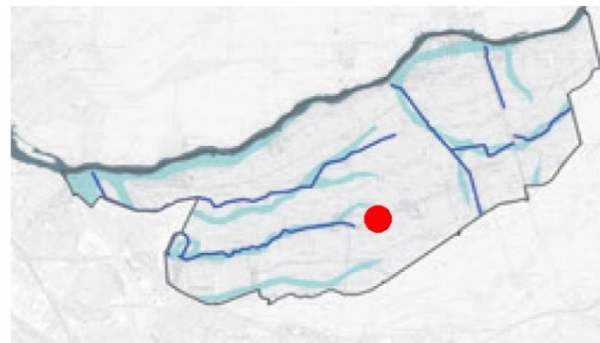
In het door Planologisch Juridisch Adviesbureau R3 opgesteld voorontwerp 'Bestemmingsplan Graafdijk West 34 Molenaarsgraaf d.d. april 2021' wordt uitgebreid ingegaan op de voorbereiding voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging en de boogde plannen.

STAP 2: GESCHIEDENIS

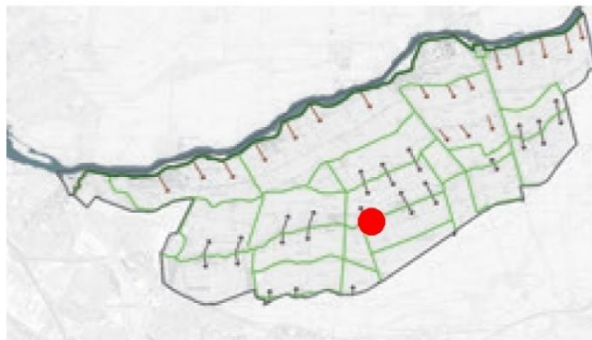
Het plangebied is gelegen aan één van de historische linten in de gemeente Molenlanden, onderdeel van de Alblasserwaard en gelegen langs de Graafstroom. Dit landschap is een typisch polderlandschap, herkenbaar door zijn openheid, sterk agrarische karakter en waterrijke en natuurlijke omgeving met veel molens: een sterk leesbare historie.



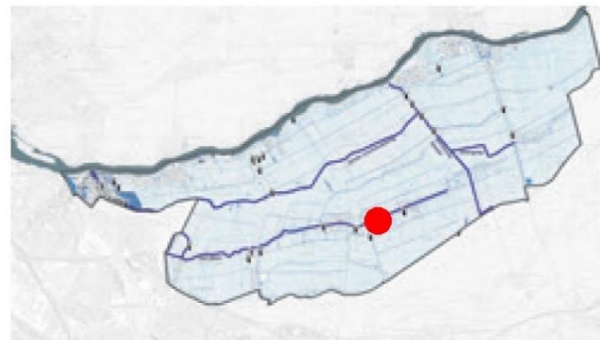
Veen, donken en kreekgruggen



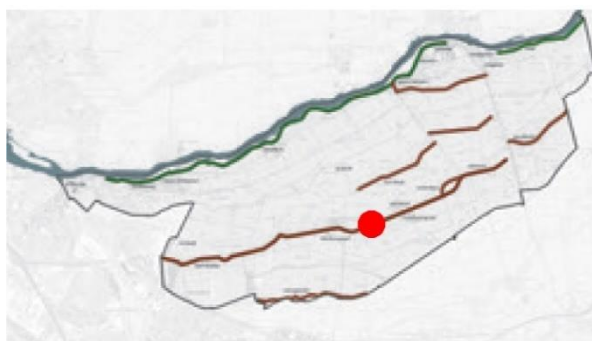
Voormalige veenstromen



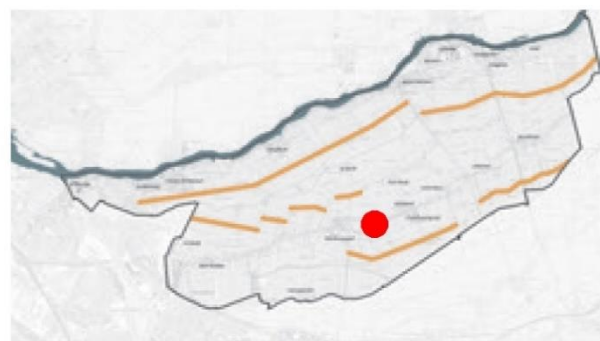
Ontginningssysteem



Ingenieus watersysteem



Historische linten



Ruilverkevelingslinten



Afbeelding 04: Historische opbouw landschap Molenlanden (Molenwaards Kookboek 2016).

In dit gebied ontstonden rivierduinen tijdens de laatste ijstijd die door het stijgen van de zeespiegel grotendeels werden bedekt door een dikke laag veen. Sommige toppen bleven onbedekt (donken) en zijn nog te herkennen. De door het gebied lopende riviertjes verlanden deels en kwamen door het inklinken van het veengebied hoger te liggen (kreekruggen).

Een deel van de oorspronkelijke veenstromen is in getransformeerde vorm nog aanwezig, waaronder de Alblas en de Goudriaan. In de tweede helft van de 13e eeuw werd bij het ontginnen van het gebied een vaart gegraven om deze twee veenriviertjes te verbinden. Dit gebeurde in opdracht van de toenmalige ambachtsheer van Molenaarsgraaf, naamgever van het lintdorp dat ontstond langs de Graafstroom.

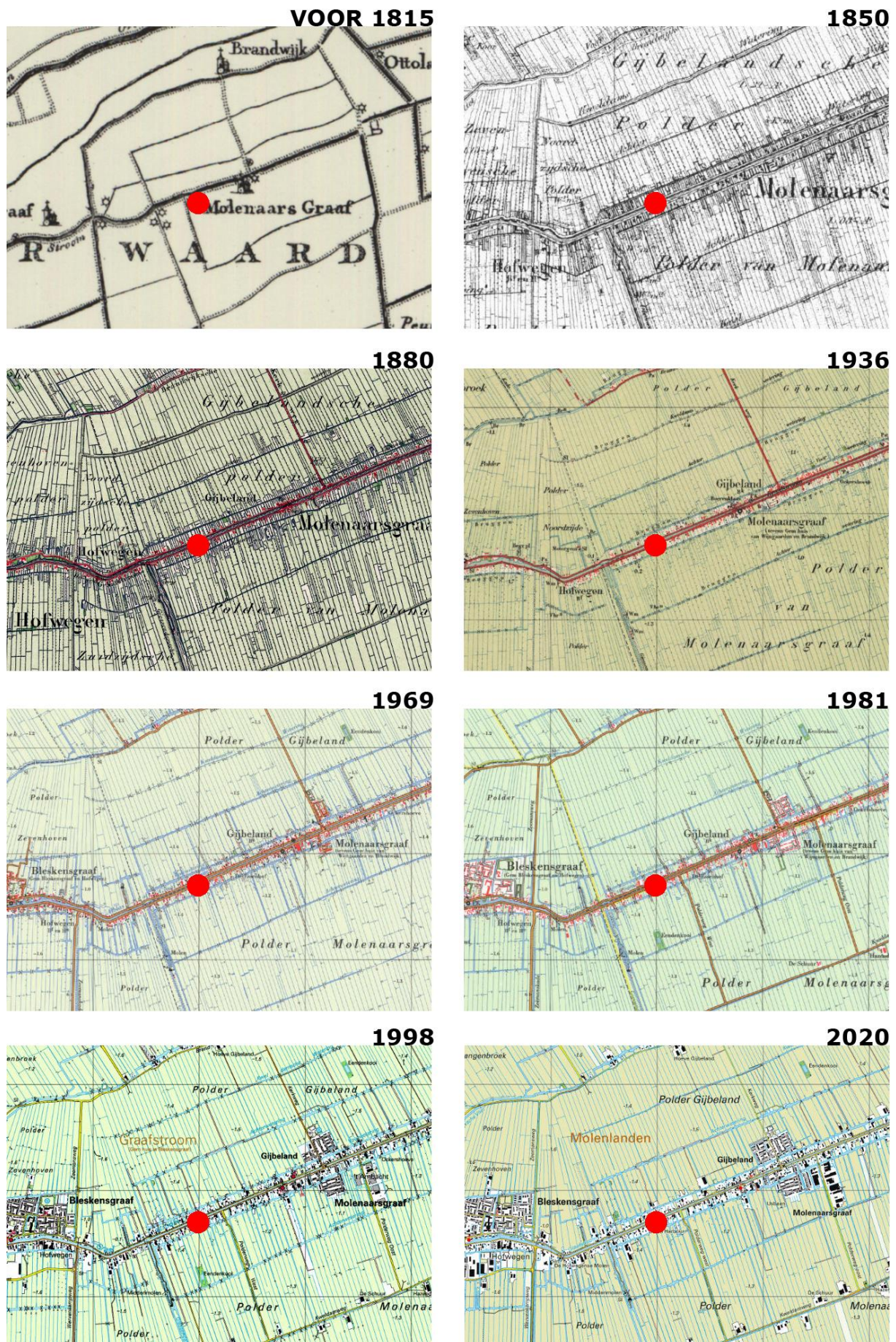
Bij de ontginning werden bloksgewijs delen uitgegeven, startend vanaf de Alblas, Lek en kreekruggen vanwege de hogere ligging. Haaks op deze ontginningsassen (de linten met boerderijen) werden sloten gegraven om het veen te ontwateren.

Nog altijd zijn de oorspronkelijke ontginningsassen (oost-west gerichte bebouwinglinten) en het sterk geometrische patroon van sloten kenmerkend voor het landschap.

In Molenaarsgraaf is tevens aan de noord- en zuidzijde van de Graafstroom een wetering gegraven om de ontginning te vereenvoudigen en afwatering te verbeteren.

De lintbebouwing bevindt zich tussen deze weteringen en de Graafstroom. Latere uitbreidingen (vanaf ca. jaren 70) besloegen grotere oppervlaktes en werden ook buiten deze zone gerealiseerd om te voldoen aan een grotere behoefte aan particuliere- en bedrijfshuisvesting.

De historische linten kennen een gevarieerde opbouw met een menging van functies en een grote afwisseling in maat en ouderdom. Het water speelt een belangrijke rol in het beeld van het lint. Bij de ruilverkaveling zijn op diverse plekken moderne productielandschappen ontstaan.



Afbeelding 05: Ontwikkeling gebied ca. 1815 - 2020 (www.topotijdreis.nl).

STAP 3:

LANDSCHAPPELIJKE KENMERKEN

De locatie ligt zoals in eerder omschreven hoofdstuk langs één van de historische linten in gemeente Molenlanden, in het dorp Molenaarsgraaf, nabij Brandwijk en Bleskensgraaf.

De kenmerken van de omgeving laten zich duidelijk aflezen in de structuur van bebouwing, water en groen. We zien in de lintbebouwing een grote diversiteit aan bouwwerken, organisch en in de loop van de tijd gegroeid. Over het algemeen zijn er grotere bouwmassa's te onderscheiden: solitair of geschakeld op een groot erf. De nokrichtingen hierbij overwegend haaks op Graafstroom en weteringen.

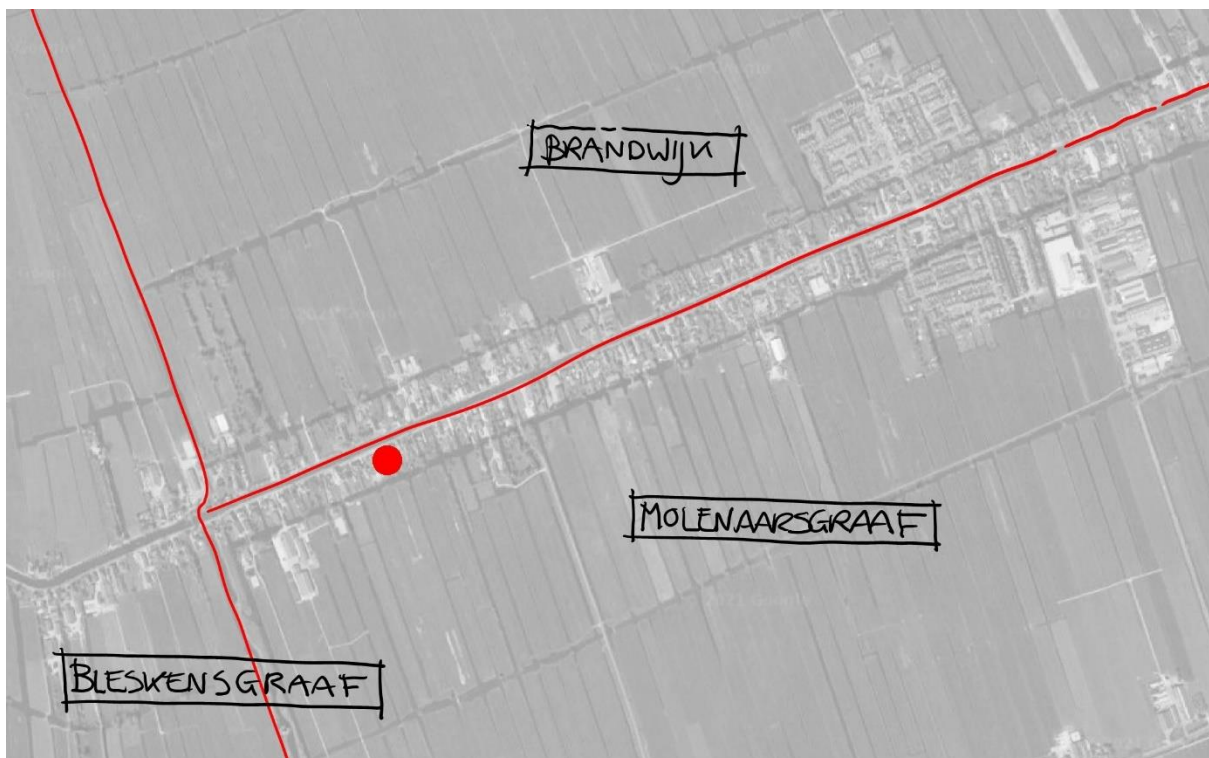


Afbeelding 06: Plangebied + overige bebouwing langs Graafstroom.

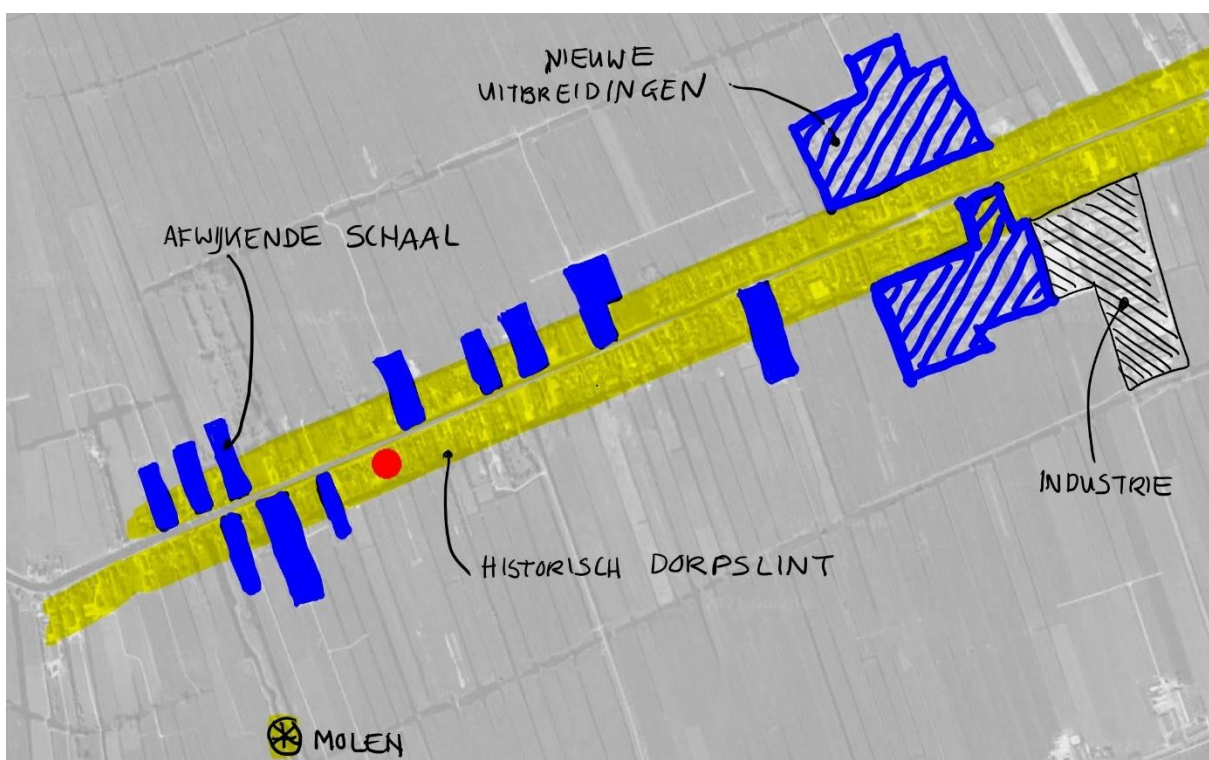
In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich overwegend bouwmassa's van 1 bouwlaag met een kap, veelal zadeldaken die een enkele keer voorzien zijn van wolfseinden.

De materialisatie van de bebouwing is overwegend in metselwerk, variërend van zandgeel en appelbloesem tot diverse roodtinten. Schuren en bijgebouwen worden ook in gepotdekselde zwarte houten delen uitgevoerd. Daken zijn met name uitgevoerd als pannendak of als rieten kap.

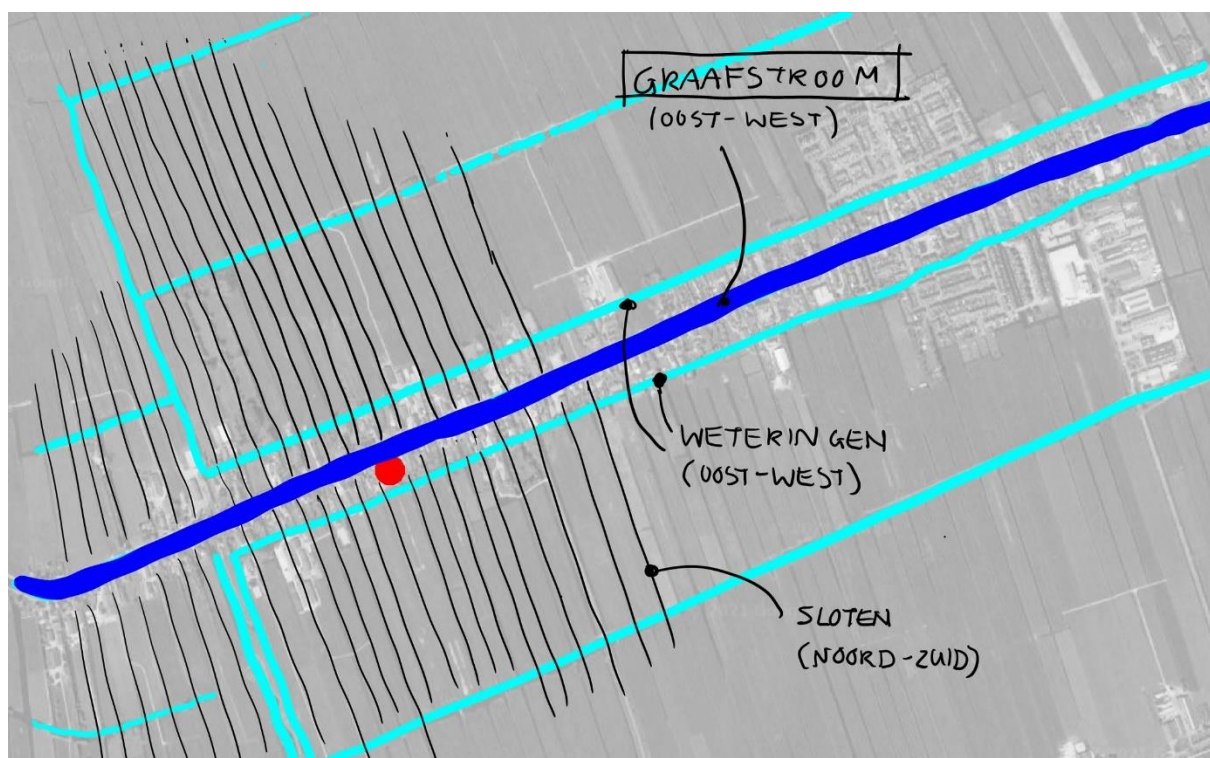
Het beoogde plan sluit zowel qua bouwmassa als qua materialisatie en algemene uitstraling naadloos aan op de bebouwing in de directe omgeving en is in zijn totaal geheel passend binnen de cultuurhistorische en landschappelijke context.



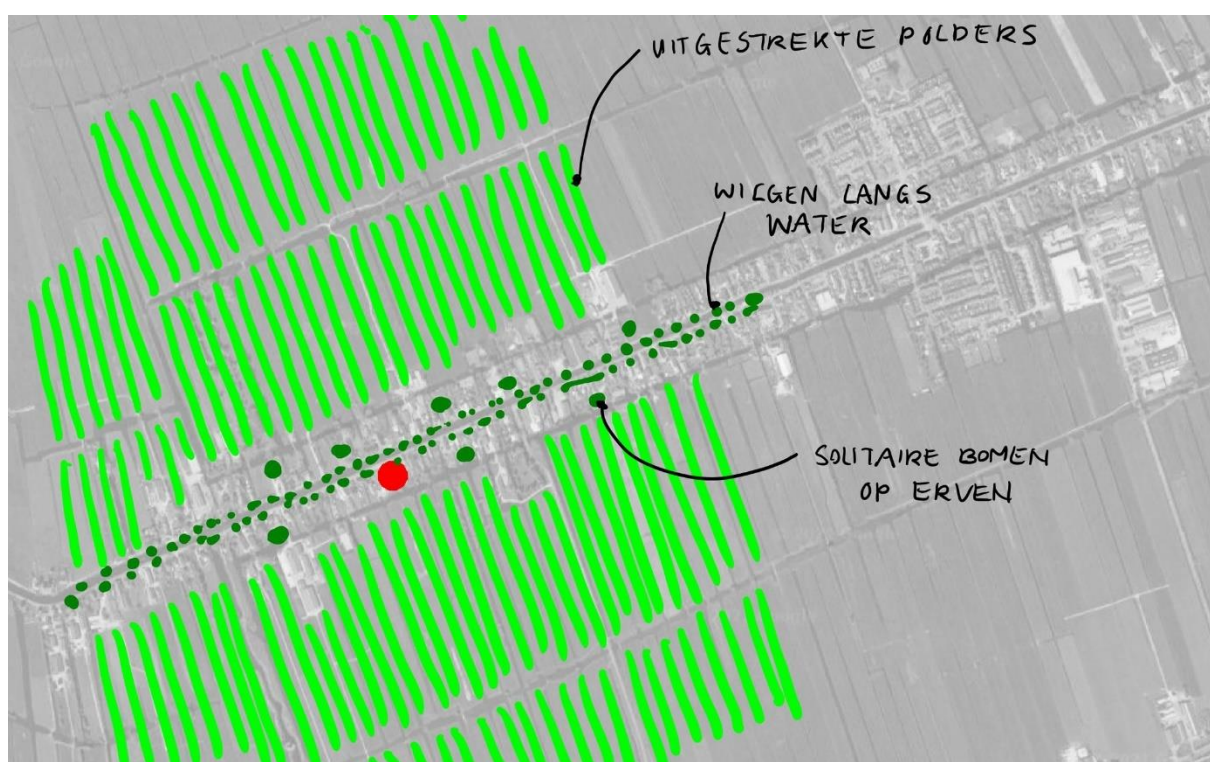
Afbeelding 07: Ligging.



Afbeelding 08: Landschappelijke kenmerken – bebouwing.



Afbeelding 09: Landschappelijke kenmerken – water.



Afbeelding 10: Landschappelijke kenmerken – groen.

STAP 4:

KWALITEITEN & KNELPUNTEN

De kwaliteiten van de locatie zijn in voorgaande hoofdstukken uitvoerig toegelicht:

- Bijzondere cultuurhistorisch landschap
- Groene en waterrijke omgeving
- Landelijke uitstraling

Mogelijke knelpunten hierbij zijn het onvoldoende aansluiten bij deze kwaliteiten door onzorgvuldig om te gaan met materialisatie, detaillering en schaal van de ontwikkeling.

Daar is bij het voorliggende plan echter geen sprake van, de geformuleerde uitgangspunten op het gebied van materialisatie, detaillering en schaal bieden in dit vroege stadium voldoende houvast om aan te sluiten op de kwaliteiten van de omgeving, terwijl er voldoende ruimte wordt gelaten voor de nadere uitwerking van het plan.

STAP 5: UITGANGSPUNTEN

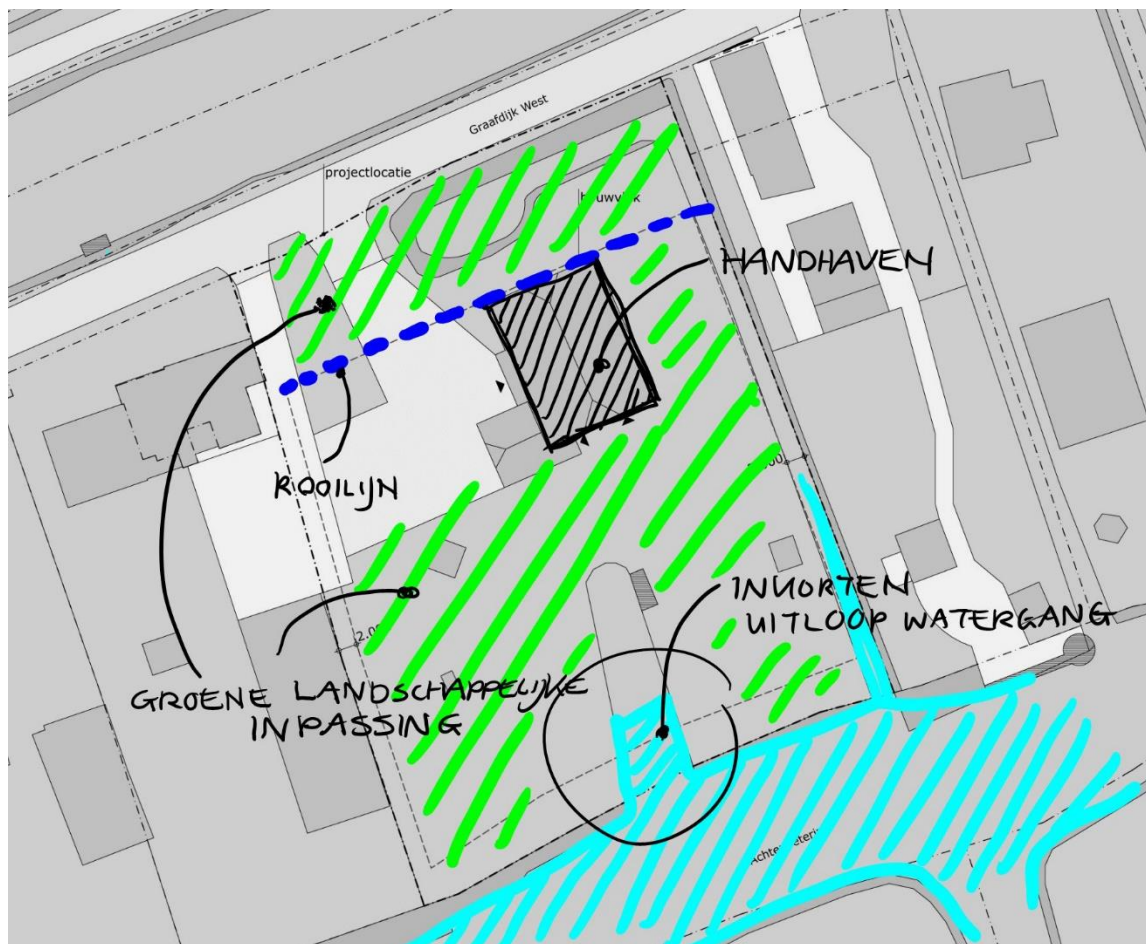


Afbeelding 11: Bestaande situatie.

Voor een juiste invulling van de bestaande situatie is het van belang een aantal randvoorwaarden te formuleren om de bestaande kwaliteiten te waarborgen en waar mogelijk te versterken.

Het handhaven van bestaande rooilijn (speels verspringend langs het gehele lint) en het inkorten van de uitloper van de watergang op het achtererf zorgen voor een passende invulling van de situatie.

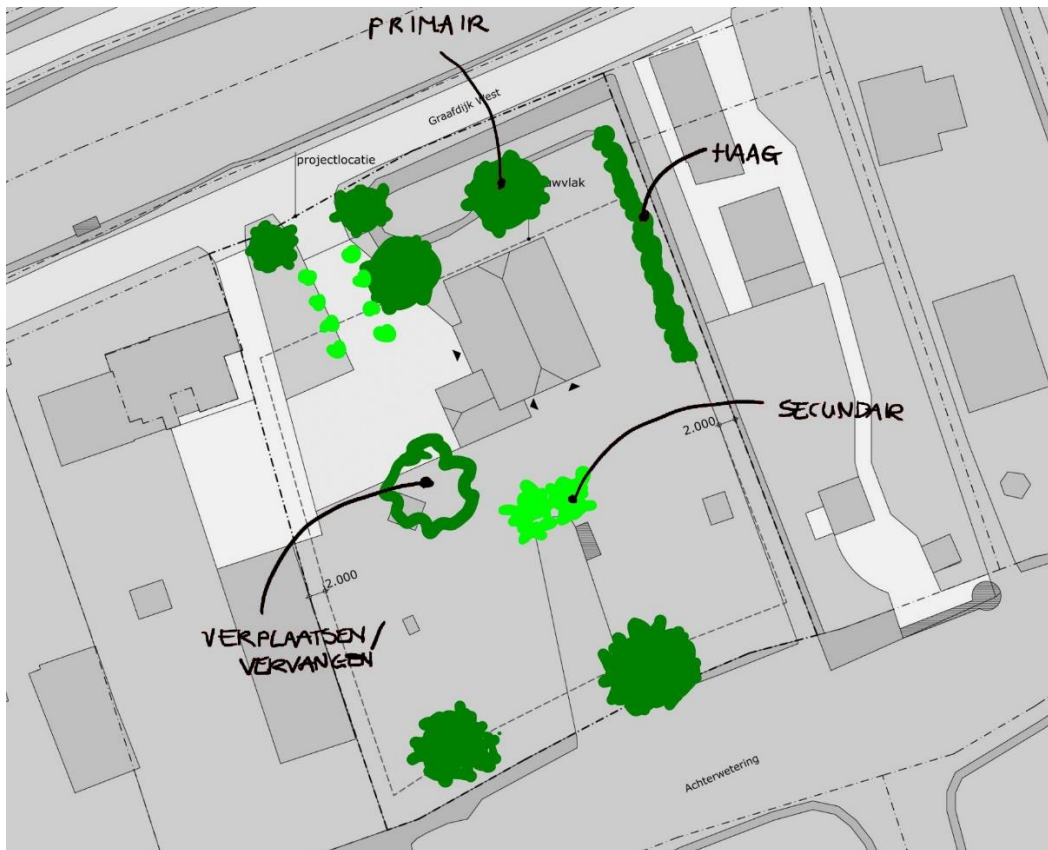
Door het handhaven van de primaire groenstructuur van het kavel blijft de kwaliteit en de landschappelijke inpassing intact.



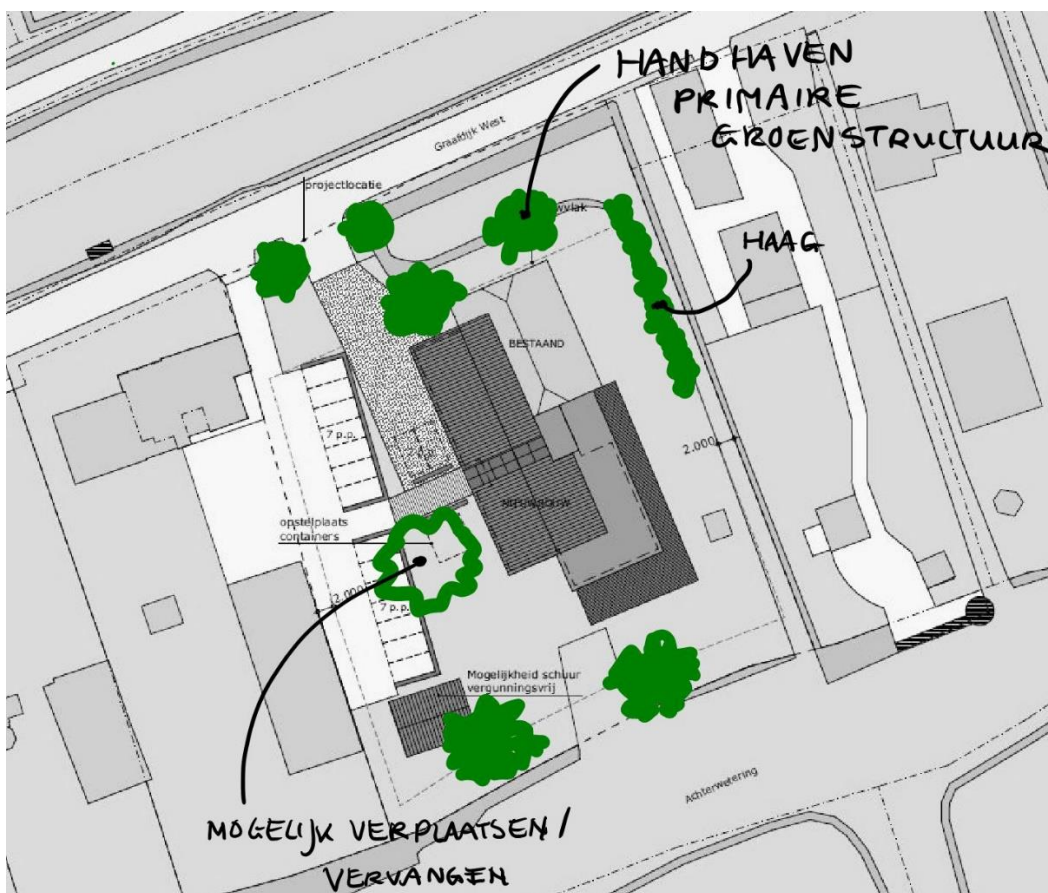
Afbeelding 12: Uitgangspunten situering / landschappelijke inpassing.



Afbeelding 13: Groen erf met grotendeels solitaire bomen.



Afbeelding 14: Groenstructuur bestaande situatie



Afbeelding 15: Groenstructuur nieuwe situatie.

De haag aan de oostzijde van het kavel blijft gehandhaafd en de voor dit soort erven gebruikelijke solitaire bomen worden behouden. Een enkele boom zal verplaatst of vervangen dienen te worden en secundaire, minder karakteristieke groen elementen zullen worden aangepast.

Het voorerf zal verder worden voorzien met voornamelijk lage beplanting (met een enkele solitaire boom) in een eigen / moderne interpretatie van een traditionele siertuin die zich gebruikelijk op het voorerf bevond.



Afbeelding 16: Referentiebeelden voorerf (indicatief).

Op achter- en zijerf zien we wederom voornamelijk lage beplanting, maar ook gras en een enkele, wat forsere solitaire boom als beuk, walnoot of treurwilg.



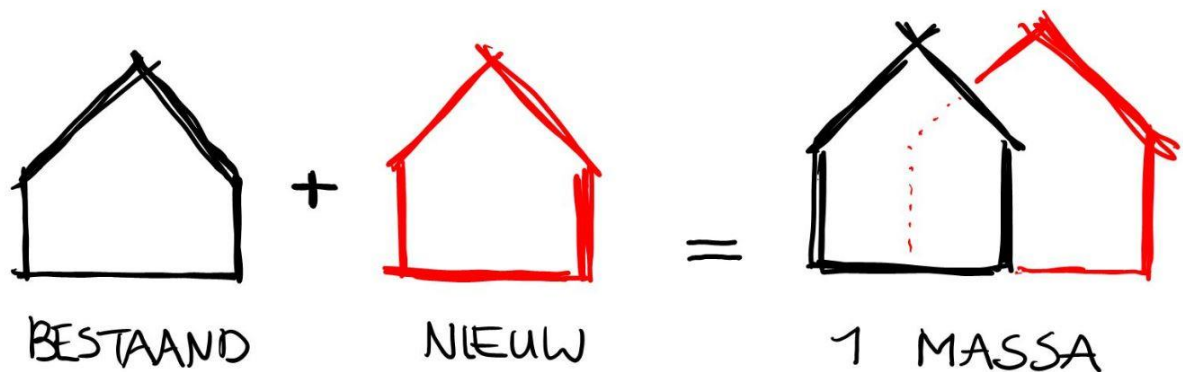
Afbeelding 17: Referentiebeelden solitaire bomen (indicatief).

Bij de terreininrichting en het groenplan zal er daarnaast aandacht worden besteed aan een diverse, streekeigen en kwalitatieve invulling en het open karakter van de omgeving.

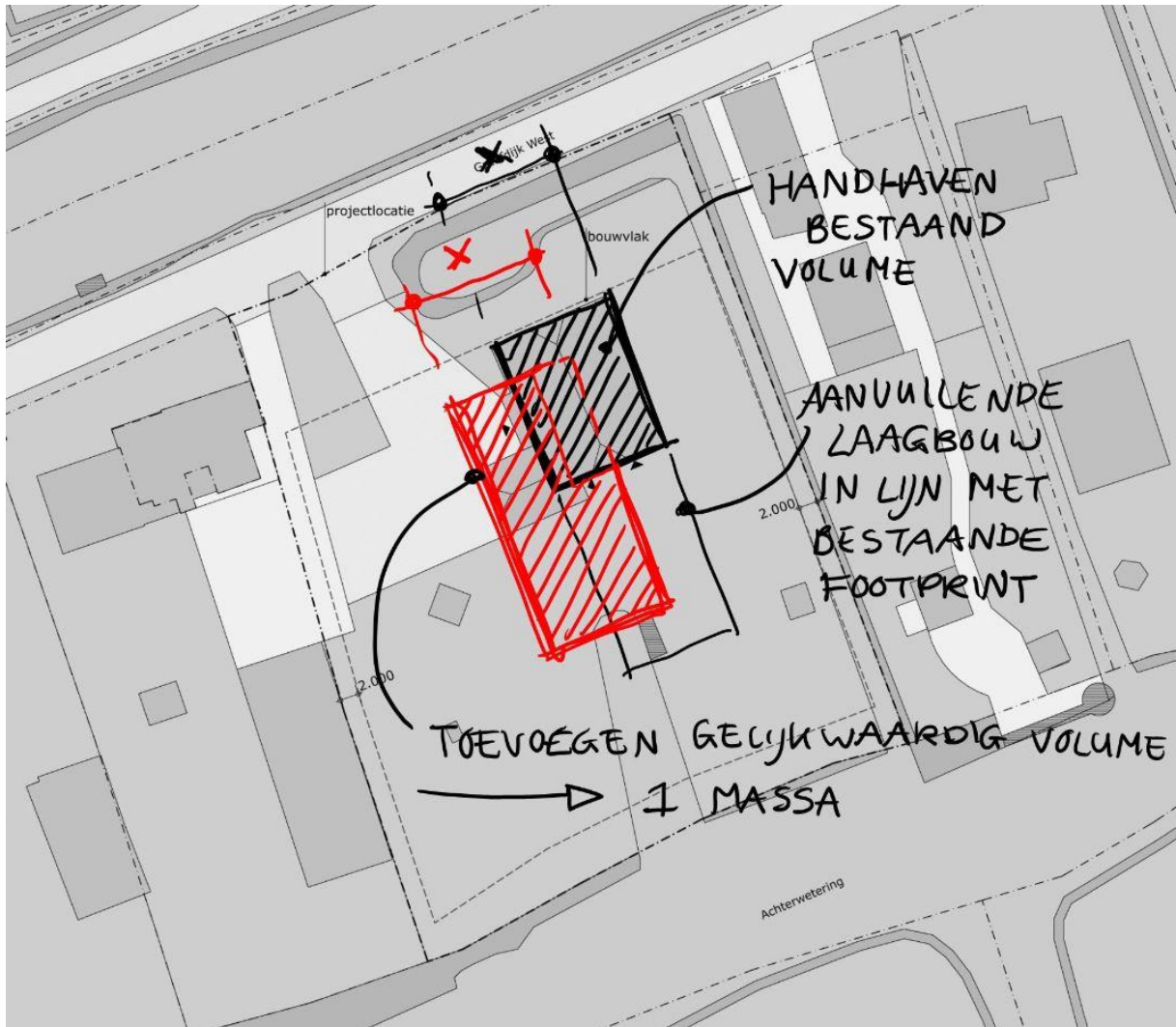


Afbeelding 18: Referentiebeelden beplanting (indicatief).

Het huidige kavel wordt gedomineerd door 1 hoofdgebouw. Door de nieuwe bebouwing van eenzelfde schaal te maken en deze te integreren in het bestaande gebouw ontstaat wederom een duidelijk hoofdgebouw, wat ten goede komt aan de uitstraling van dit kavel langs de Graafstroom, waar we veelal grote volumes terugzien.



Afbeelding 19: Uitgangspunten bestaand + nieuwbouw



Afbeelding 20: Uitgangspunten bebouwing.



Afbeelding 21: Uitgangspunten materialisatie.

STAP 6: REFERENTIES



Afbeelding 22: Sfeer- en referentiebeelden.



Afbeelding 23: Sfeer- en referentiebeelden.

STAP 7: ONTWIKKELING & IMPACT OP LANDSCHAP

Rekening houdend met voorgaande uitgangspunten op het gebied van landschappelijke inpassing met respect voor het cultuurhistorische karakter resulteert dit in een weloverwogen en passende ontwikkeling op deze bijzondere locatie.

Zowel op het gebied van stedenbouwkundige inpassing als op het vlak van architectuur sluit dit plan naadloos aan op de omgeving en voegt het zelfs kwaliteit toe, zeker gezien de maatschappelijk relevante functie binnen het dorp en directe omgeving.



Afbeelding 24: Nieuwe situatie (ontwerp van Es architecten d.d. 09-06-2021).



Afbeelding 25: Impressie nieuwe situatie (ontwerp van Es architecten d.d. 15-01-2021).



Afbeelding 26: Impressie nieuwe situatie (ontwerp van Es architecten d.d. 15-01-2021).