Kansen voor kwaliteit

Ruimtelijke Kwaliteit Molendijk 14 Puttershoek

Een boerderijplaats voor 4 woningen

Nadere richtlijnen en informatie:
www.gebiedsprofielen.zuid-holland.nl

Ruimtelijk Beleid

Beleidskaarten
De beleidskaarten geven aan met welke ruimtelijke aspecten rekening moet worden gehouden. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn het behoud van de openheid van het landschap, het agrarische karakter en behoud van de kwaliteit van de dorpsrand van belang.

Het plangebied is gelegen in Polder het Nieuweland aan de Molendijk op de overgang van het dorp Puttershoek naar het polderlandschap. De polder is een jonge aanwaspolder met een rationele verkaveling en open weids karakter. De bebouwing concentreert zich aan de dijk die wordt gemarkeerd door korenmolen De Lelie.

Wensen & ideeën

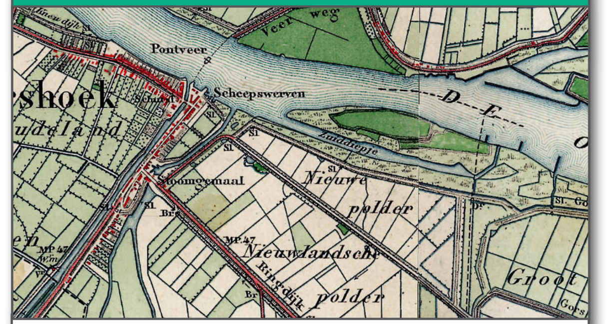
Molendijk Puttershoek

Wensen
Het bedrijf stopt met de bedrijfsvoering.
De eigenaar heeft de wens om de grond met opstallen te verkopen met een woonbestemming.

In totaal zijn 4 woningen gewenst: 3 voor de verkoop en bij voorkeur 1 voor eigen bewoning.

Er bestaat de wens om iets te ontwikkelen dat past bij de omgeving. Wellicht wil de eigenaar in de toekomst zelf in een van de woningen gaan wonen.

Kans voor het landschap
Versterken landschappelijke beleving



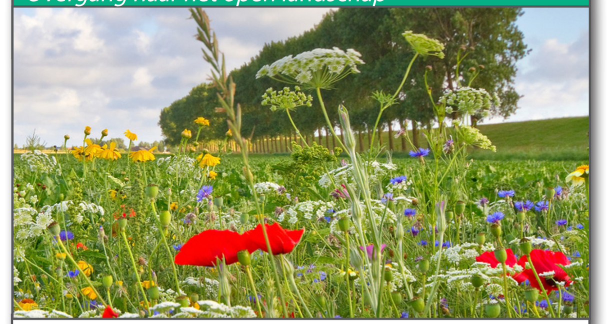
- De dorpsentree via het dijklint van de Molendijk kan een groener karakter krijgen en de entree tot de kavels dienen met zorg te worden vormgegeven.
- De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast en de ontsluitingen en overgangen naar het landschap zijn met zorg vormgegeven.
- Gedempte sloten kunnen worden hersteld om de oorspronkelijke verkaveling terug te brengen.

Kans voor water
Herstel waterstructuren en natuurlijke oevers



- In het verleden zijn kavelsloten gedempt. De transformatie naar woonkavels vraagt om een heldere begrenzing en overgang naar het open landschap.
- Door herstel en aanleg van kavelsloten kunnen deze overgangen worden gemaakt.
- Door de sloten te voorzien van ecologische oevers worden natuurwaarden verhoogd.
- Verbreden Poelwetering.

Kans voor natuur en biodiversiteit
Overgang naar het open landschap



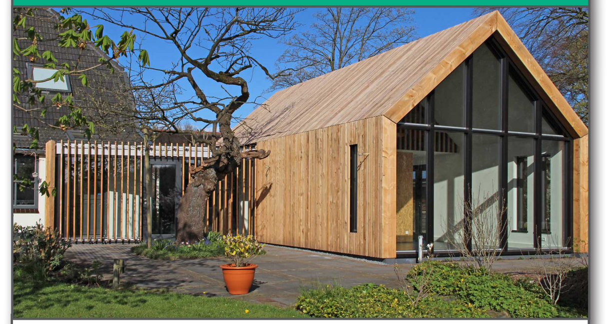
- De openheid van de aanwaspolders is karakteristiek.
- Door de nieuwe ontwikkeling kan natuurwaarde worden toegevoegd. De overgangen naar het open landschap kunnen als (half) natuurlijke graslanden met een hoge ecologische waarde worden vormgegeven.
- Tussen de bestaande glasopstand en de nieuwe ontwikkeling kan ook een groene buffer worden aangelegd, eveneens met een sloot met natuurlijke oevers.

Kans voor erf
Agrarisch karakter van het erf



- De nieuwe ontwikkeling draagt bij aan het agrarische karakter van het gebied.
- De verschillende kavels met hun bebouwing en beplanting vormen gezamenlijk een ruimtelijke eenheid als een boerderijplaats met tuinen, erven en weide.
- Zichtlijnen door en naar het landschap worden benut.
- Door middel van herstel van kavelsloten en stevige samenhangende streekeigen beplanting worden de overgangen van het landschap vormgegeven.

Kans voor erf en architectuur
Flexibiliteit en Identiteit



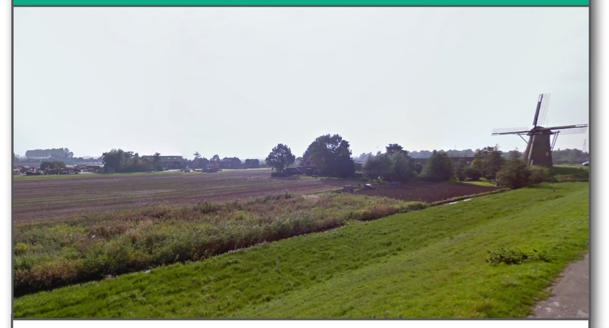
- Er is een duidelijke hiërarchie in de bebouwing.
- Nevenfuncties als garages, tuinhuisjes en aanleunwoningen worden ofwel opgenomen in het hoofdvolume of zijn op zichzelf staande herkenbare bijgebouwen met een agrarisch karakter.
- Dit kan (ook op moderne wijze) verwijzen naar bakhuisjes, wagenschuren en karnhuisjes.
- Dit versterkt de differentiatie van de bebouwing en biedt ruimte voor nevenfuncties met behoud van ruimtelijke kwaliteit.

Kans voor architectuur
Agrarisch karakter bebouwing



- De bebouwing vormt een samenhangend ensemble en heeft het karakter van een boerderijplaats
- Nieuwe bebouwing heeft een agrarisch karakter. Met verschillende typologieën als voorhuis met stal, wagenschuren, landarbeidershuisje enz.
- De bebouwing is nadrukkelijk niet in één dwingende stijl gebouwd, maar wekt de indruk organisch te zijn ontwikkeld.
- Entrees verbijzonderen de nieuwe erven.

Landschap
Herkenbare jonge aanwaspolder (gebiedsprofiel)



- Het plangebied is gelegen in een kleinere aanwaspolder met grootschalige verkaveling en weinig bebouwing.
- Ontwikkelingen worden bezien vanuit de polder als eenheid.
- Zorgen voor behouden van landelijke / groene karakter, grootschalige verkaveling en openheid.
- Landbouw blijft de drager van het landschap.
- www.gebiedsprofielen.zuid-holland.nl

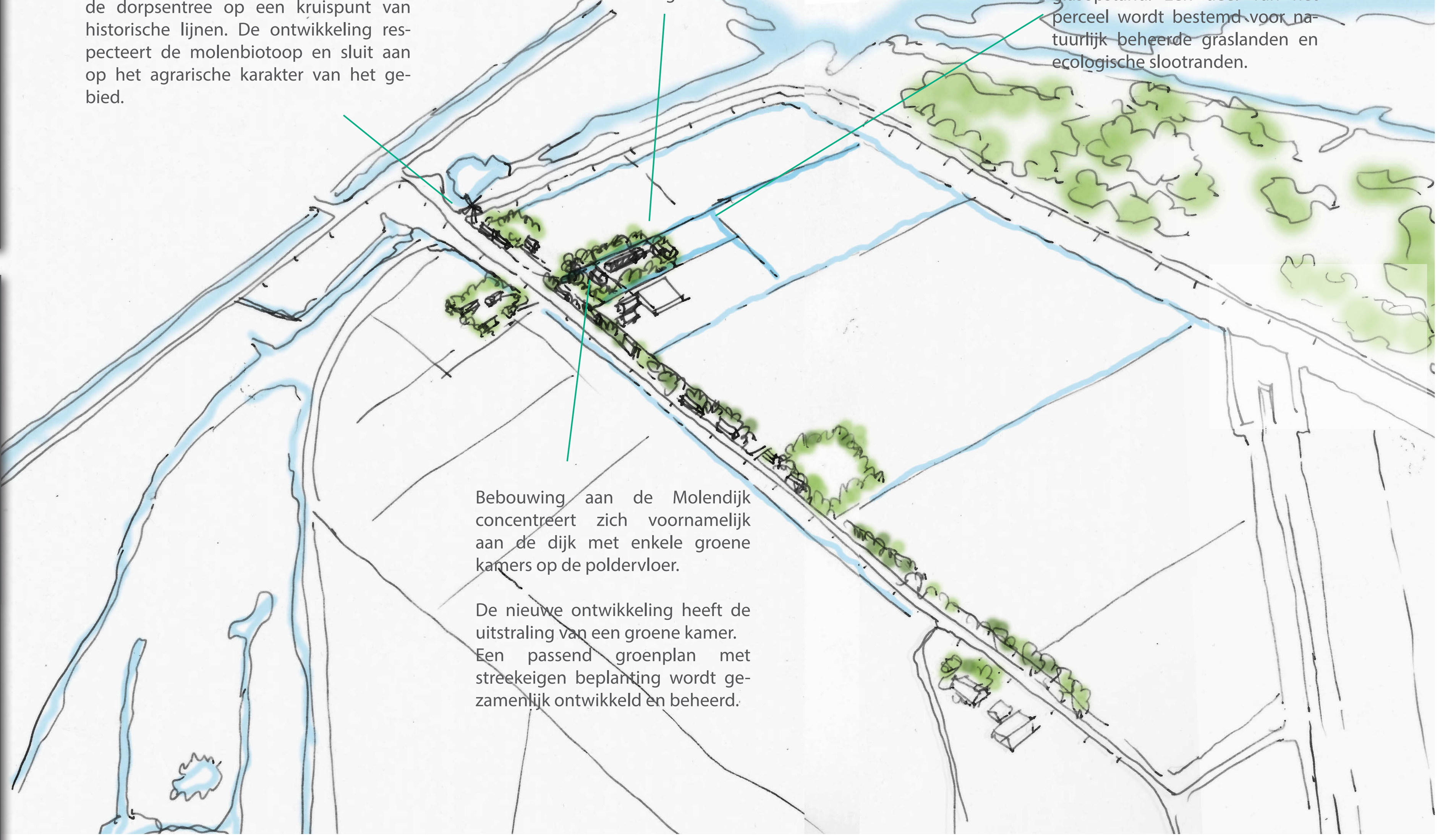
Landschap
Water als structuurdrager



- Kreken behoren tot de kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard. Ze hebben een kronkelig patroon in tegenstelling tot de rationele verkavelingssloten.
- Versterken van de beleefbaarheid van water en recreatieve betekenis door waar mogelijk middels paden opname in het recreatieve vaarnetwerk.
- Inzetten op versterken ecologische waarde en landschappelijke expressie van de waterstructuur.
- www.gebiedsprofielen.zuid-holland.nl

Positionering in het landschap

Het plangebied is gepositioneerd aan de dorpsentree op een kruispunt van historische lijnen. De ontwikkeling respecteert de molenbiotoop en sluit aan op het agrarische karakter van het gebied.

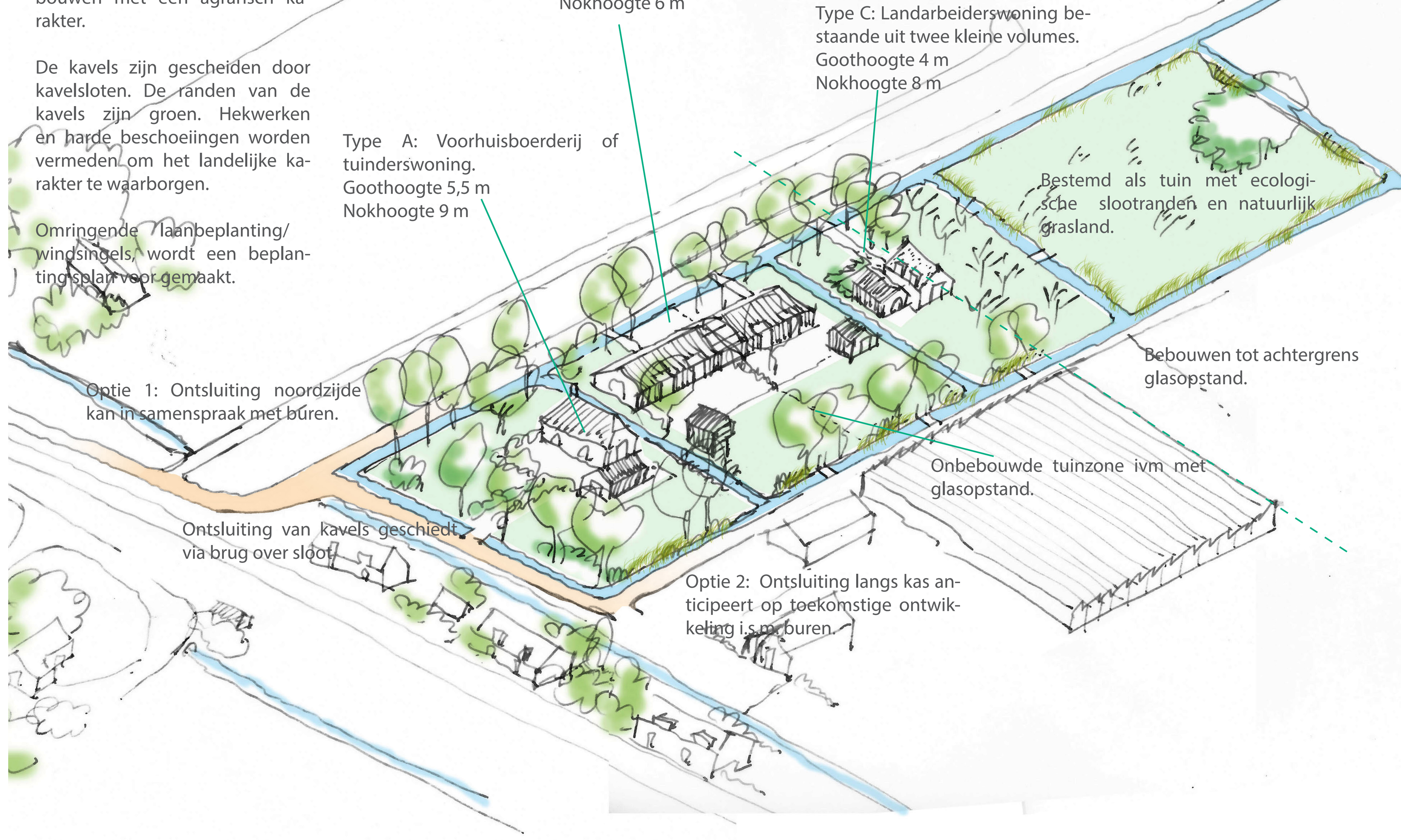


Verkaveling & bebouwing

De inrichting van het plangebied leest als een ensemble van gebouwen met een agrarisch karakter.

De kavels zijn gescheiden door kavelsloten. De randen van de kavels zijn groen. Hekwerken en harde beschoeiingen worden vermeden om het landelijke karakter te waarborgen.

Omringende laanbeplanting/windsingels, wordt een beplantingsplan voor gemaakt.



Architectuur
Eenheid en Verscheidenheid



- Er is een wens om 4 woningen te ontwikkelen.
- Deze hebben een volume van max 750 m^3.
- De woningen hebben elk een eigen karakter maar passen bij elkaar.
- Er wordt gevarieerd in hoogte, profiel, verhoudingen en materialisering.
- Er wordt binnen een agrarisch karakter gevarieerd in rijke detaillering en strakkere, robuuste vormgeving.
- Er is een combinatie van nieuw en 'oud'.

Architectuur
Streekeigen karakter



- De bebouwing wordt uitgevoerd in natuurlijke streekeigen materialen met een robuuste uitstraling, zoals metselwerk, hout en stro,
- en eigentijdse invulling daarvan en/of combinatie van oud en nieuw is mogelijk.
- Kleuren en materiaalgebruik zijn overwegend terughoudend.
- Inrichtingselementen als hekwerken, verlichting, erfverharding, afrasteringen hebben ook een streekeigen en agrarisch karakter.

Landschap
Duurzaamheid en biodiversiteit



- In de Hoeksche Waard wordt gewerkt aan aanleg van (half) natuurlijke graslanden, bermen en akkerranden. Dit stimuleert de biodiversiteit.
- Daar waar mogelijk beheren en aanleggen van ecologische graslanden, bermen en akkerranden.
- Toepassingen van streekeigen beplanting passend in het landschap is wenselijk.
- www.HWL.nl

Nederzetting en Lint
Molenbiotoop en Dorpsgebied (gebiedsprofiel)



- Molens zijn bepalend voor de identiteit van het dorp en eiland. Ze bepalen het dorpssilhouet en fungeren als oriëntatiepunten in het landschap.
- Directe omgeving van oriëntatiepunten vrij houden van grootschalige ontwikkelingen.
- Bij molens de vrije windvang garanderen.
- Nieuwe ontwikkelingen zijn nooit hoger en worden zorgvuldig ingepast en concurreren niet met de molen.
- www.gebiedsprofielen.zuid-holland.nl

Nederzetting en Lint
Dorpsrand en Monumentale dijk (gebiedsprofiel)



- Ontwikkelingen zijn veelal langs de historische lijnen in het landschap gegroeid zoals dijken, waterlopen, polderwegen. Deze (knooppunten van) lijnen vormen vaak karakteristieke dorpsentrees en ze verbinden stad en land.
- Ontwikkelingen bij dorpsranden dragen bij aan de instandhouding en herkenbaarheid van de eigen dorpsidentiteit, ruimtelijke kwaliteit van de dorpsentrees en typologie van het dorp.
- www.gebiedsprofielen.zuid-holland.nl

Nederzetting en Erf
Boerenervenlint / Linten blijven linten (gebiedsprofiel)



- Grootschalige boerenerven zijn een essentieel onderdeel van het landschap.
  De erven liggen zowel langs de dijken als midden in de polder en hebben een directe en functionele relatie met het landschap.
- Erven langs de dijk zijn omringd door dichte beplanting. De reeksen van erven aan een weg vormen een boerenervenlint.
- Bij uitbreiding of transformatie van een boerenerf blijven het agrarische karakter en de karakteristieke erfindeling gehandhaafd.
- www.gebiedsprofielen.zuid-holland.nl

Nederzetting en erf
Compacte ontwikkeling



- Ontwikkeling van het perceel tot woongebied is toegestaan door de gemeente mits de openheid van het landschap niet wordt aangetast.
- De nieuwe ontwikkeling heeft daarom een compact karakter en bevindt zich onderaan de dijk.
- Het graslandperceel blijft open en kan worden ingezet voor natuurontwikkeling.
- Tussen de glasopstand en de nieuwe ontwikkeling is wettelijk een buffer vereist welke met groen kan worden ingericht.

Architectuur
Duurzaamheid



- Het belang van duurzaamheid bij nieuw te bouwen woningen is groot.
- De gemeente heeft een voorkeur voor duurzaam bouwen.
- Zoek naar duurzame oplossingen passend in de omgeving.

Architectuur
Schuurwoningen



- Schuurwoningen of woningen in verbouwde stallen zijn in trek.
- De schaal van landschap en erf vraagt om dit soort grotere bouwkundige eenheden.
- Eventueel kunnen ze collectief ontwikkeld worden door ouderen / woongroepen.
- De schuurwoningen hebben een robuuste uitstraling waarin nevenfuncties kunnen worden opgenomen.

Ruimtelijk Beleid • • • • • • • • • > < • • • • • • • • • Wensen & ideeën

Dialoog omgevingskwaliteit | in opdracht van Juridisch, Planologisch Adviesbureau R3 en de gemeente Binnenmaas | team Dorp, Stad en Land : Suzanne Loen, Elvira Gronovius | 15 maart 2018