

datum : 07 mei 2020
ons kenmerk : HWA20-0014 3

STEDENBOUWKUNDIG ADVIES op verzoek van de gemeente Hoeksche Waard over het ondervermeld bouwplan:

betreft : Stedenbouwkundig advies
nummer gemeente :
omschrijving : Tiny Houses aan de Zuiderrotonde
adres : Zuiderrotonde , 3262LE, Oud-Beijerland

Hierbij het stedenbouwkundig en landschappelijk advies van de adviseurs van Dorp, Stad en Land over de ontwikkeling van Tiny Houses aan de Zuiderrotonde te Oud-Beijerland. Over deze ontwikkeling heeft vanaf september 2019 een proces plaatsgevonden tussen initiatiefnemers (en diens adviseurs), gemeente en adviseurs omgevingskwaliteit van Dorp, Stad en Land, om de ontwikkeling met voldoende stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit in te passen op deze entree van Oud-Beijerland. Uitgangspunt hierbij zijn de beleidspunten die op 9 september 2019 door de gemeente Hoeksche Waard in samenwerking met Dorp, Stad en Land zijn opgesteld.

De locatie kent nu de bestemming 'groen', wat betekent dat er geen bebouwing is toegestaan op de locatie. Voor een bestemmingsplanwijziging, waarmee ook bebouwing toegestaan wordt op de locatie, is het belangrijk dat goed onderbouwd wordt waarom dit mogelijk is. Zo dient onderbouwd te worden op welke wijze het plan voldoet aan het richtpunt stads- en dorpsranden van de provincie Zuid-Holland. Het richtpunt geeft aan dat ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit; op deze locatie "de kwaliteit in de overlap".

Op 11 maart 2020 hebben de adviseurs van Dorp, Stad en Land positief gereageerd op het plan Ars Virens (27 februari 2020) voor de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de 7 Tiny Houses aan de Zuiderrotonde. Op basis van dit plan is de procedure voor bestemmingsplanwijziging ingezet. De adviseurs van Dorp, Stad en Land is gevraagd te onderbouwen op welke wijze dit plan voldoet aan het richtpunt stads- en dorpsranden van de provincie Zuid-Holland.

Reactie

De adviseurs van Dorp, Stad en Land hebben geconstateerd dat de locatie aan de rand van de bebouwde kom van Oud-Beijerland op de overgang tussen het 'verstedelijkte' dorpsgebied en het open grootschalige landbouwgebied ligt. Aan de overzijde van de dorpsrandweg langs de locatie (N217) liggen een sportcomplex en een volkstuinencomplex. Hier vindt de overgang van Oud-Beijerland naar het agrarisch landschap plaats via recreatieve functies in het landschap, zoals in het richtpunt stads-en dorpsranden van de provincie staat beschreven als "kwaliteit in de overlap". De ontwikkeling van de Tiny Houses in dit overlapgebied is een passende functie. Het betreft een bijzondere woonvorm in een groene setting, vergelijkbaar met een volkstuinencomplex. Zo draagt de ontwikkeling van deze locatie bij aan het realiseren van een rand met een passende overgangskwaliteit.

De planlocatie

Wanneer we inzoomen op de specifieke inrichting van het gebied, dan zien we dat, omwille een passende overgangskwaliteit te realiseren, bewust met de cultuurhistorie van deze locatie is omgegaan. Daartoe dragen in het ontwerp de volgende ingrepen bij:

- de bestaande rij elzen, restant van een voormalige oude dorpslaan in het gebied, is als structuurdrager in het plan opgenomen;
- een tweede, parallelle bomenrij geeft maat en schaal aan de plek en draagt bij aan het maken van een windluwe woonomgeving;
- de functie van boomgaard die hier in het voormalige landschap veel voorkwam komt terug in het inrichtingsbeeld van het plan; een boomgaardsetting voor de nieuwe woningen.

De confrontatie met de hedendaagse eis om de directe woonomgeving geluidsluw te maken heeft ertoe geleid dat, in verband met de directe nabijheid van de N217, ongeveer de helft van het terrein begrensd dient te worden door een geluidswal. Zoals bij de gehele ontwikkeling bewust is omgegaan met de cultuurhistorie van de locatie, is de geluidswal als een gebiedseigen haag vormgegeven.

Met vriendelijke groeten,
Stichting Dorp, Stad en Land

S. van Venetie MSc.
adviseur omgevingskwaliteit