

Stappen Molenwaards Kookboek

Ottoland, Polderweg 2



30-04-2021

De geschiedenis in beeld



1900

De lintbebouwing langs de A is in 1900 al goed zichtbaar. De boerderijen zijn vooral haaks op de weg gericht en bijgebouwen naast of achter het hoofdgebouw. De bebouwing bevindt zich zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van de A.

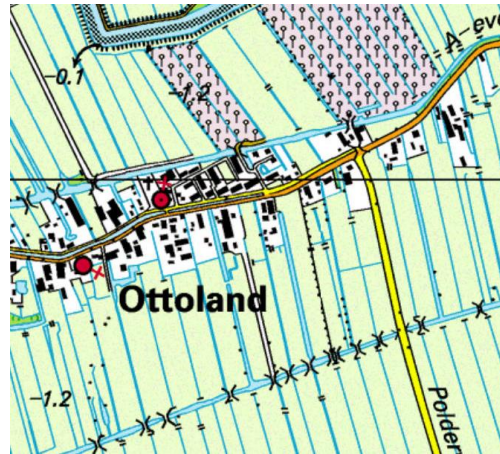
De verkavelingsrichting is voornamelijk haaks op de A gericht. De verkaveling is nog versnipperd, waardoor er zich ook korte en brede kavels aanwezig zijn.



1950

Ten opzichte van 1900 is de intensiteit in het lint iets toegenomen.

Te zien is dat hier en daar kavelruil heeft plaatsgevonden, de verkaveling bestaat uit veel minder kleine stukjes agrarische kavels.



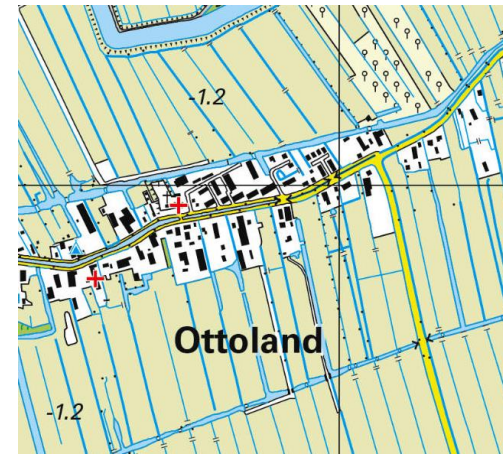
2000

Ten opzichte van 1950 heeft het oostelijk centrumdeel van Ottoland zich gevormd, welke wordt begrensd door de wetering.

Ook de ontsluitingsweg Polderweg is gerealiseerd parallel aan de slagenverkaveling.

Verder is men verder gegaan met kavelruil, waardoor er rechte en langgerekte kavels zijn ontstaan.

De grootte van de bebouwing is toegenomen door de schaalvergroting in de agrarische sector.

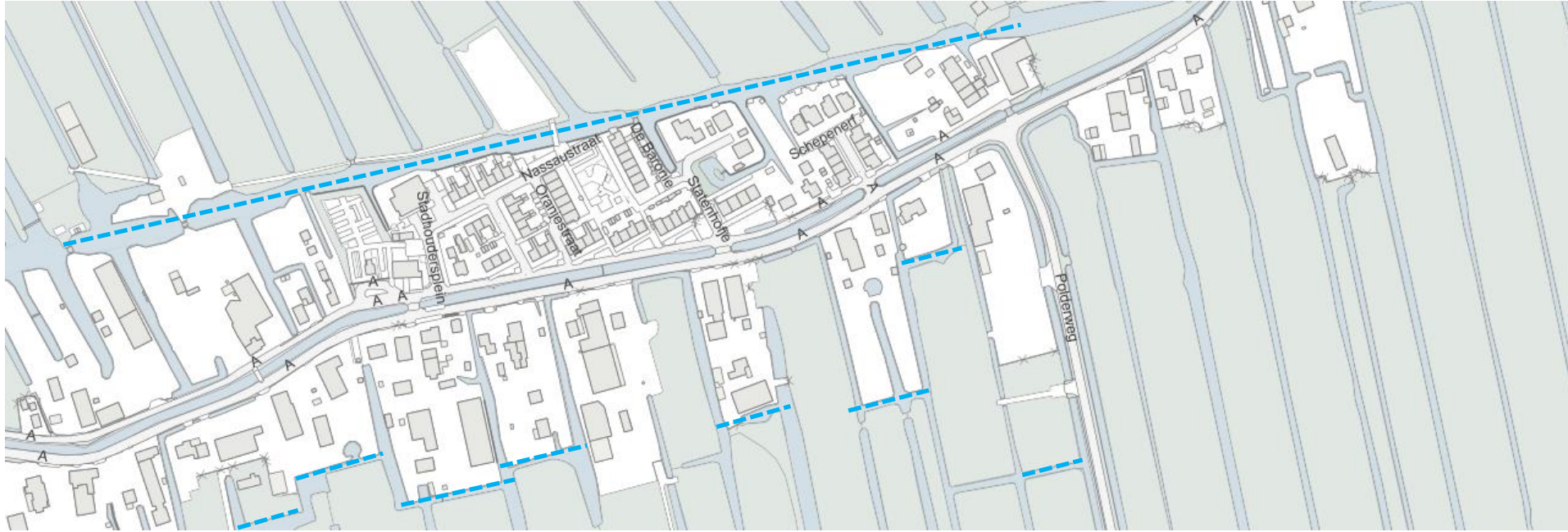


2020

Ten opzichte van 2000 lijkt 17 jaar later in het lint hier en daar een verdere schaalvergroting plaats te hebben gevonden.

Te zien is dat bij ontwikkelingen niet verder wordt gebouwd dan de ter plaatse aanwezige dwarsloten.

Kenmerken omgeving



Cultuurhistorisch lint

De locatie is gelegen in een lint langs de A. Het lint langs deze dijk heeft zich in de tijd ontwikkeld tot een cultuurhistorisch lint met (klassieke) (woon)boerderijen en arbeiderswoningen.

De bebouwing en percelen wordt vrijwel overal begrensd door wateringen of dwarssloten.

Rechte verkaveling

De omgeving kenmerkt zich met name door het open veenweidelandschap. Kenmerken van dit landschap zijn de rechte verkavelingsrichting haaks op de weg. De verkaveling is duidelijk zichtbaar door de rechte watergangen die in de richting van de kavels meelopen. Deze watergangen worden geaccentueerd door knotwilgen. De percelen worden vervolgens in hun lengte begrensd door wateringen of dwarssloten.

Kenmerken lint



Ritme

Nokrichtingen

Zichtlijnen

Duidelijk onderscheid noord en zuid

De bebouwing aan de noordzijde van de A betreft voornamelijk nieuwbouw, waarbij ook is gebouwd in de tweede bebouwingslijn. Doordat de bebouwing aan de noordzijde van de A wordt ingeklemd door de wetering, was het noodzakelijk om de woningen dichter op elkaar te bouwen. Daardoor is er een dorpskern ontstaan. De woningen zijn veel kleinschaliger dan de grotere klassieke boerderijen en arbeiderswoningen aan de zuidzijde van de A. Met name in de opzet, schaal en typologie van de woningen onderscheid de bebouwing aan de noordzijde met de bebouwing aan de zuidzijde van de A.

Kenmerken erf



- Bedrijfsperceel, ontsloten op Polderweg
- Voorerf voorzien van landelijke woning met tuin
- Langgerekt en volgt de richting van het open weidelandschap
- Begrensd door watergangen
- Smalle groene omzoming



Uitgangspunten planontwerp

Uitbreiding bedrijvigheid in lint

Landschappelijke patronen

- Behouden aanwezige poldersloten.
- Uitsluitend naar achteren uitbreiden, zodat aanwezige landschappelijke doorzichten naar achterliggende landschap behouden blijven, hierdoor wordt tevens aangesloten bij het verkavelingspatroon en –richting.

Uitstraling

- Plan voorziet niet in uitbreiding gebouwen.
- Uitbreiding sluit aan bij vergelijkbare percelen door niet verder dan de dwarssloot uit te breiden.
- Groene bladhoudende omzoming met streekeigen en inheemse beplanting
- Gebruik soorten die jaarrond bladhoudend zijn

Inpassingsmaatregelen

- Bestaande bomenrij met onderbeplanting aanvullen met groenblijvende struik, klimop en hulst, krentenboompje en meidoorn.
- Gehele terrein omzomen met ca. 3,5 m brede gesloten enkele rij liguster, 4 m hoog. Vrij uit laten groeien en aan binnenzijde als haag te knippen.
- Niet voorbij dwarssloot bouwen.
- Parkeren wordt geheel op eigen terrein opgelost, uit het zicht vanaf de openbare weg.

Planvisualisering

