

VISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES

Gemeente Moerdijk

19 mei 2016



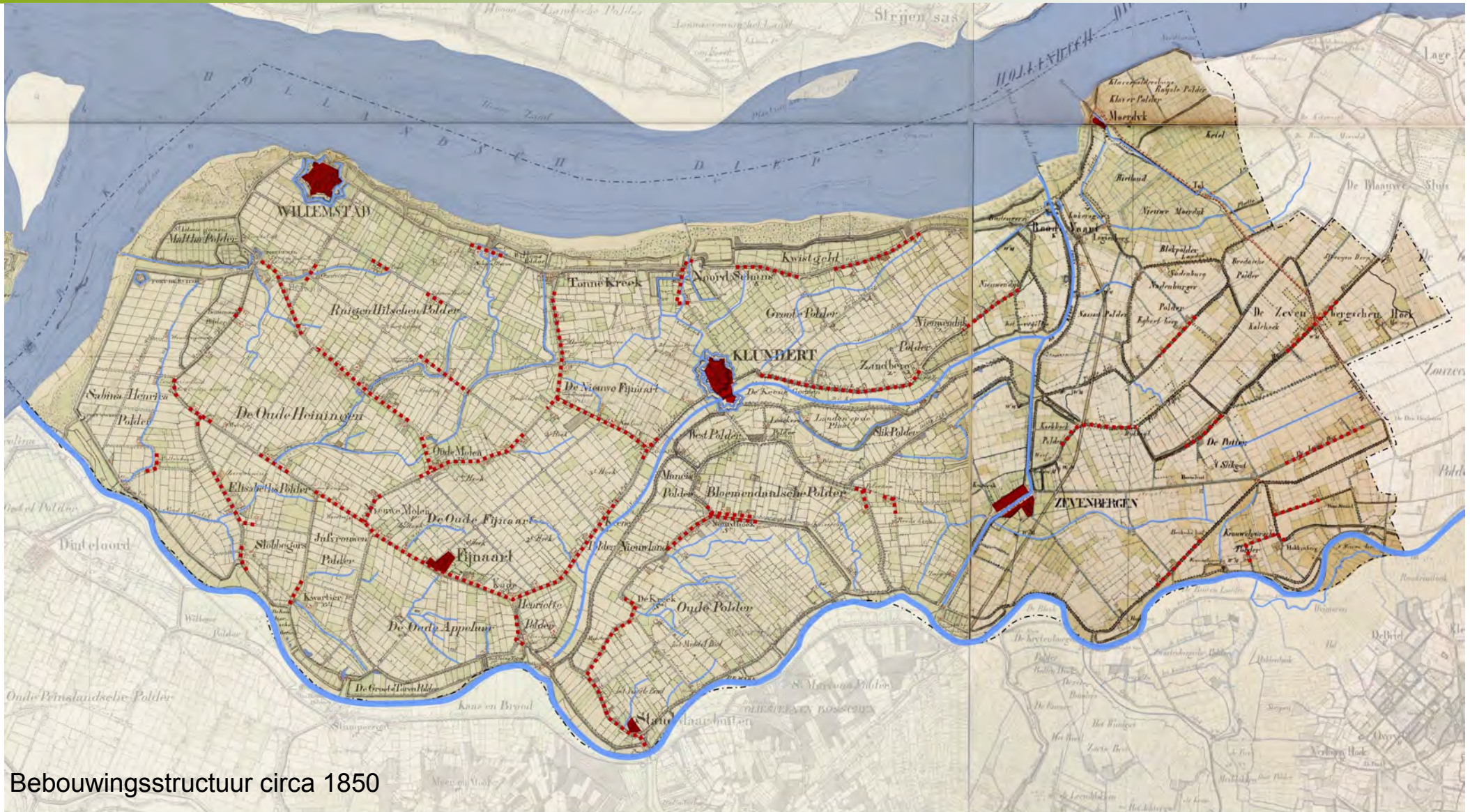
BEBOUWINGSCONCENTRATIES GEMEENTE MOERDIJK VISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES GEMEENTE MOERDIJK VIS
ATIES GEMEENTE MOERDIJK VISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES GEMEENTE MOERDIJK VISIE BEBOUWINGSCONCE
IJK VISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES GEMEENTE MOERDIJK VISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES GEMEENTE MO
CONCENTRATIES GEMEENTE MOERDIJK VISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES GEMEENTE MOERDIJK VISIE BEBOUW
NTE MOERDIJK VISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES GEMEENTE MOERDIJK VISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES GE
BEBOUWINGSCONCENTRATIES GEMEENTE MOERDIJK VISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES GEMEENTE MOERDIJK VIS
ATIES GEMEENTE MOERDIJK VISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES GEMEENTE MOERDIJK VISIE BEBOUWINGSCONCE

	Inleiding	3
1	Historische ontwikkeling van de bebouwingsstructuren	4
2	Ruimtelijke restricties en landschappelijke kwaliteiten	10
3	Bebouwingsconcentraties	12
3.1	Algemene overzicht	12
3.2	Bebouwingsconcentraties in detail	13
	Algemene legenda bebouwingsconcentraties	17
	1 Achterdijk	18
	2 Zwart Schaap & Achterdijk Noordoost	20
	3 Schenkeldijk	22
	4 Langeweg Zuid	24
	5 Pelikaan	26
	6 De Druif	28
	7 Standdaarbuiten	30
	8 Kreek	32
	9 Kade & Barlaque	34
	10 Nieuwemolen	36
	11 Oudemolen	38
	12 Zwingelspaan	40
	13 Tonnekreek	42
	14 Stadsedijk	44
	15 Oude Heijningsedijk	46
	16 Oranjeoord	48
	17 Zevenhuizen	50
	18 Kwartier	52
3.3	Stedenbouwkundige typologieën	54
3.4	Voorbeelduitwerkingen	55

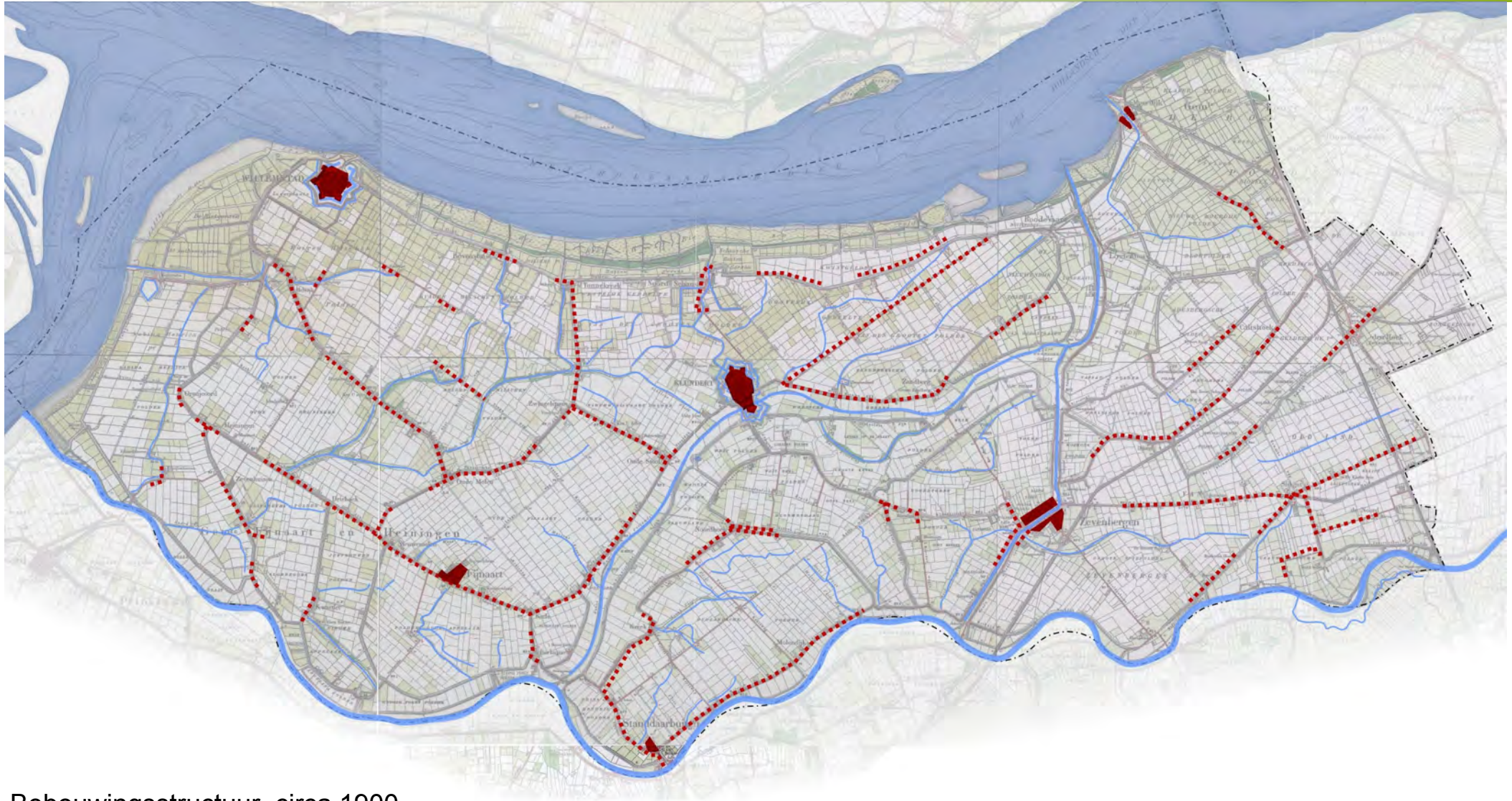
De provincie Noord-Brabant geeft ruimte voor het toevoegen van nieuwe bebouwing (met name woningen) in zogenaamde bebouwingsconcentraties. Dit zijn gebieden waar sprake is van geclusterde bebouwing of bebouwingslinten. Door het toevoegen van bebouwing kunnen de kwaliteiten van deze bebouwingsconcentraties worden versterkt.

In de visie wordt beschreven welke gebieden als bebouwingsconcentratie kunnen worden aangewezen en waar de gemeente ontwikkelingen acceptabel vindt in dergelijke bebouwingsconcentraties. De aanwijzing van de bebouwingsconcentraties vindt plaats op basis van een ruimtelijke analyse. Daarbij is enerzijds gekeken naar de historische ontwikkeling van de bebouwingsstructuren in het buitengebied van Moerdijk. Daarnaast is een analyse gemaakt van de ruimtelijke restricties en landschappelijke kwaliteiten.

1. HISTORISCHE ONTWIKKELING VAN DE BEBOUWINGSSTRUCTUREN

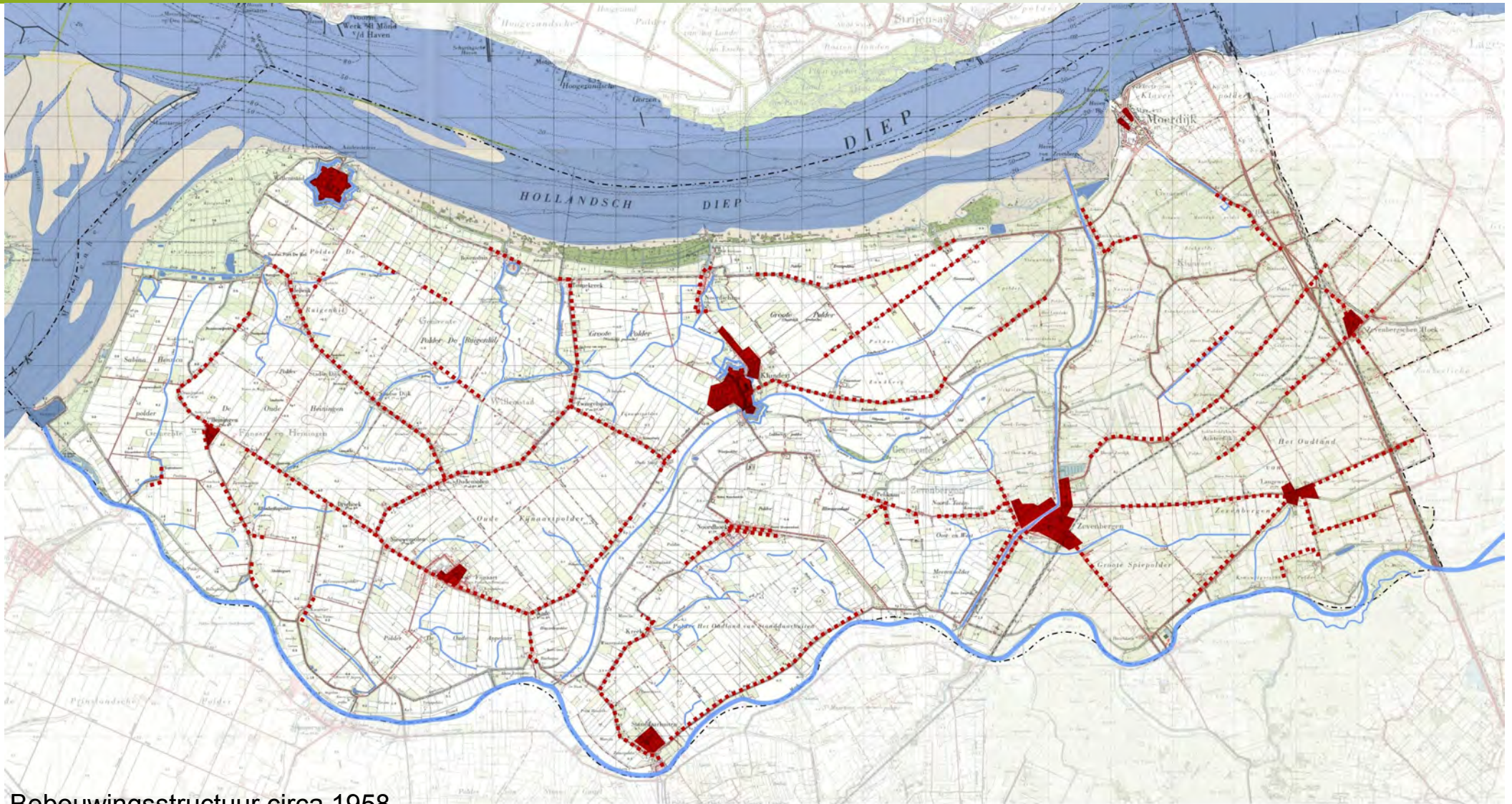


Bebouwingsstructuur circa 1850



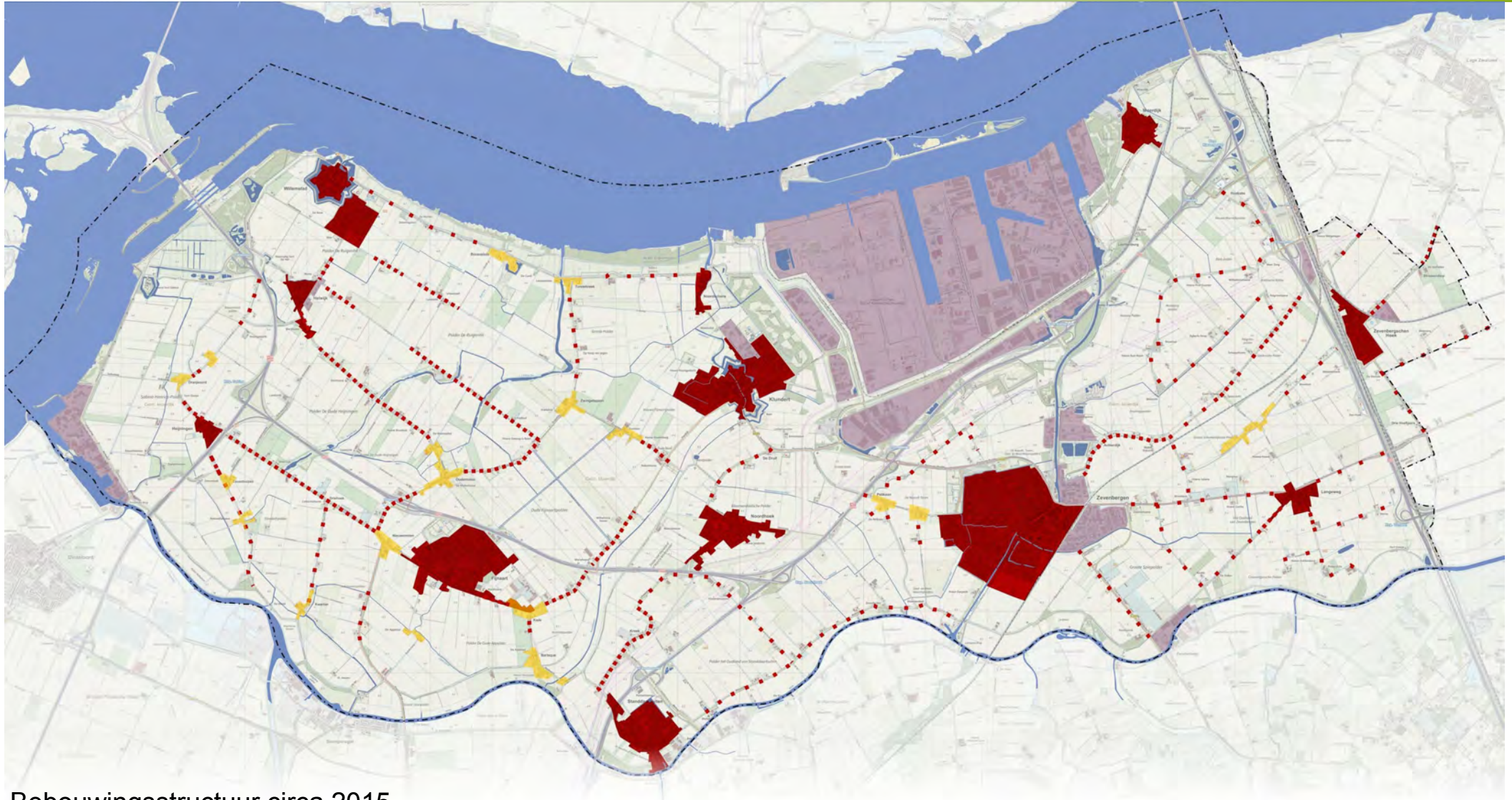
Bebouwingsstructuur circa 1900





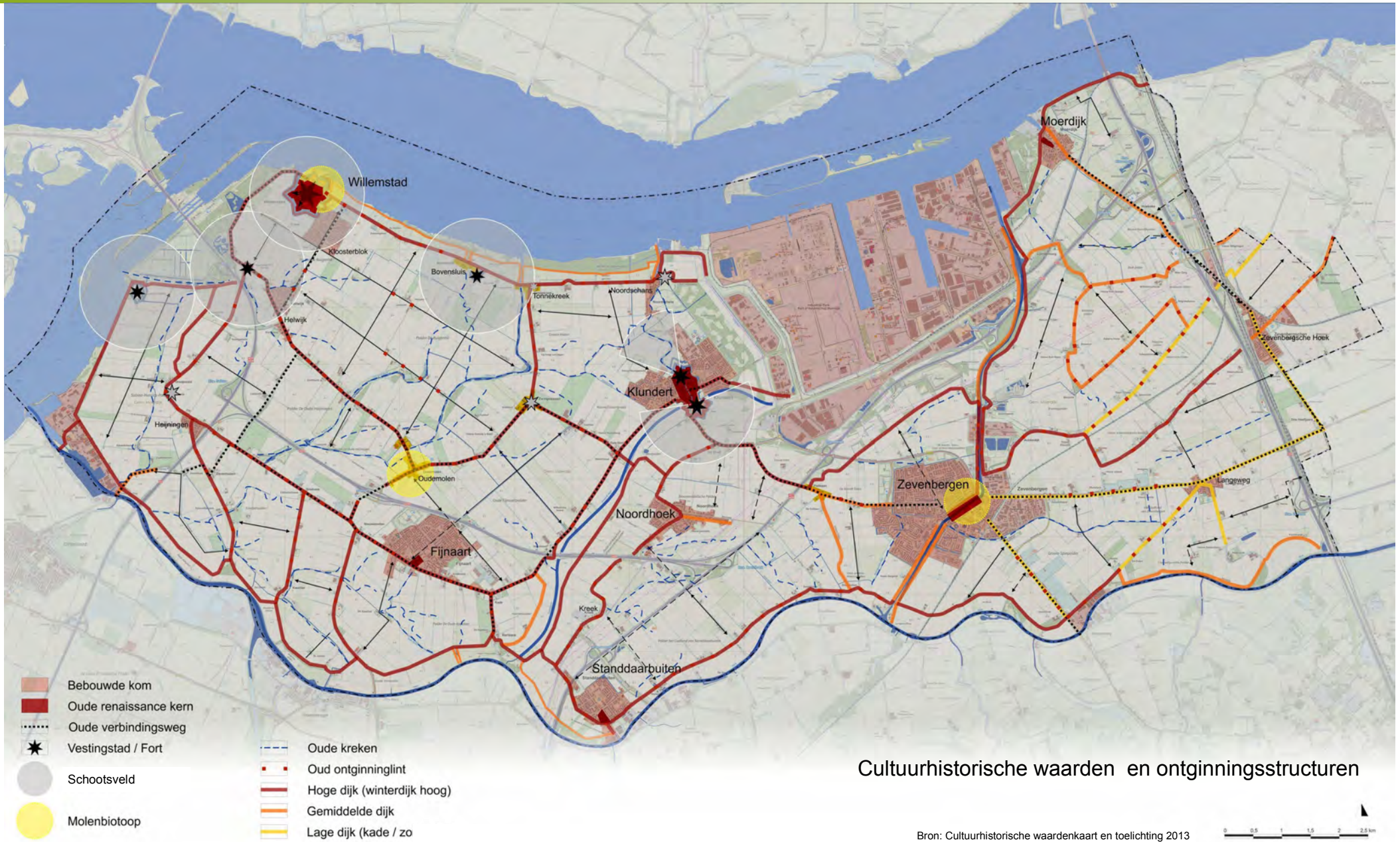
Bebouwingsstructuur circa 1958





Bebouwingsstructuur circa 2015





Cultuurhistorische waarden en ontginningsstructuren

Bron: Cultuurhistorische waardenkaart en toelichting 2013

Sinds de Vroege Middeleeuwen vond occupatie plaats op kleine ontginningseilandjes. Nederzettingen ontstonden vooral op de donken (zandopduikingen) van de Mark. Deze agrarische buurtschappen bestonden uit akkers, beemden en een stuk grond voor gezamenlijk gebruik (het 'gemene' grond).

Na 1200 beginnen de intensieve ontginningen door turf- en zoutwinning. Dorpen en gehuchten in het voormalige veengebied waren lintvormig met een strokenverkaveling haaks op het lint.

Agrarische nederzettingen in het zeekeleigebied zijn meestal ontstaan bij punten waar twee dijken op elkaar aansloten. In de 16e eeuw zijn planmatige dorpen gesticht. Deze zijn vaak gesitueerd op de hoger gelegen kreekruuggen van een afgedamde kreek. De herkenbare plattegrond vertoont:

- Een brede voorstraat, haaks op de dijk gelegen
- Een kerkring met de kerk
- De achterstraten evenwijdig aan de voorstraat

Voorbeelden voor stichtingen uit deze tijd zijn Ruygenhil / Ruijgenhil / Ruigenhil, Klundert, Fijnaart en Standdaarbuiten. Klundert en Ruigenhil (later Willemstad) zijn enkele jaren later tot vesting versterkt.

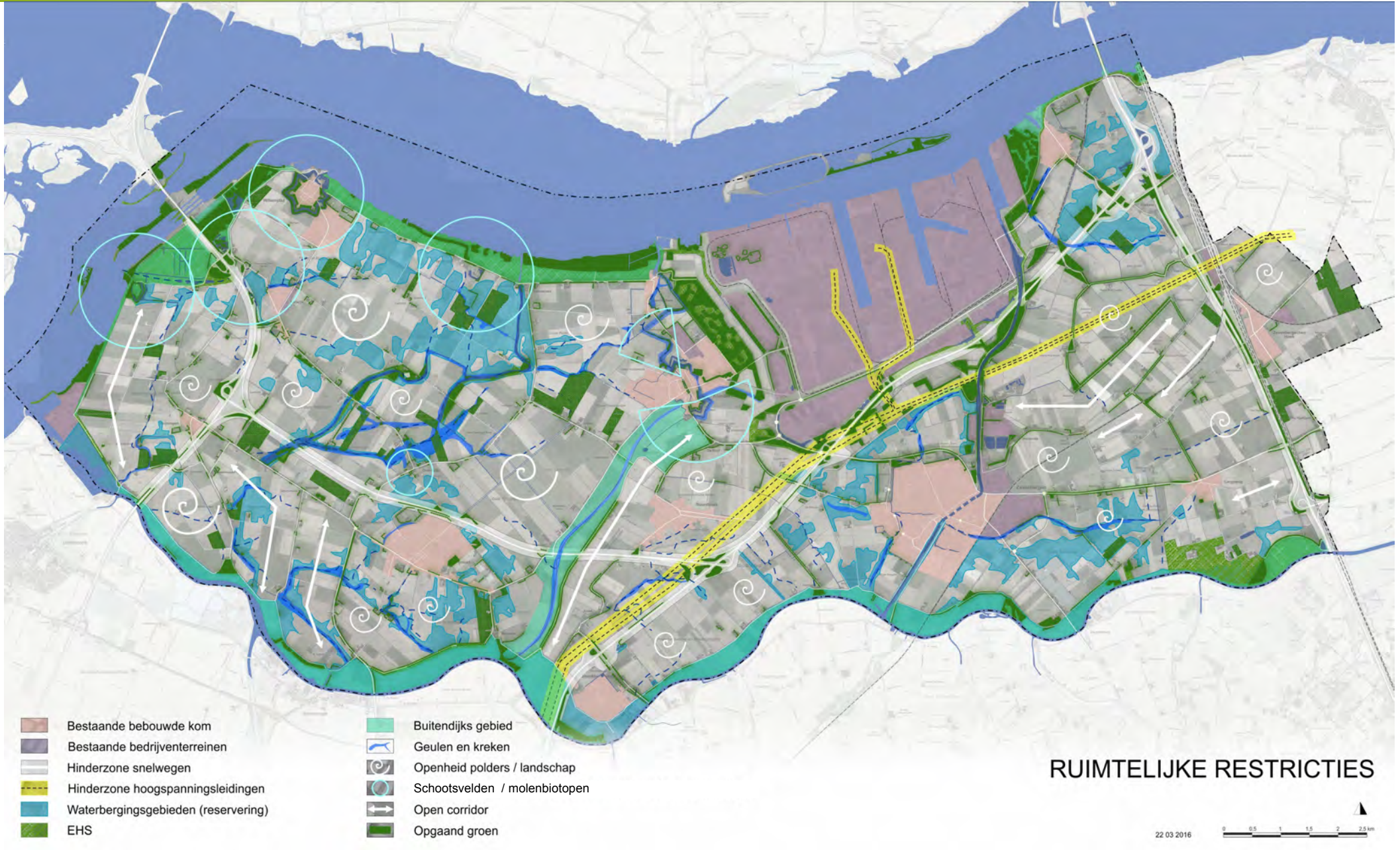
Veel voorkomende bebouwingsstructuren zijn de dijknederzettingen. De woningen zijn in lintvormige structuren tegen de dijk aangebouwd. Aan de voet van de dijk werden vaak onderhuizen gebouwd.

De boerderijen liggen verspreid in de polders, bij voorkeur op de kreekruuggen. Ook langs de dijken zijn boerderijen aanwezig.

Vandaag zijn Zevenbergen, Fijnaart, Standdaarbuiten, Klundert en Willemstad de vijf grootste kernen van de gemeente Moerdijk. Daarnaast telt de gemeente nog zes kleinere kernen en een groot aantal dijklinten, buurtschappen en gehuchten.

Voor de aanwijzing en uitwerking van bebouwingsconcentraties worden de stedenbouwkundige en landschappelijke structuren, ruimtelijke capaciteiten en de kwaliteiten van deze dijklinten, buurtschappen en gehuchten onderzocht.

2. RUIMTELIJKE RESTRICTIES EN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITEN



Gebieden waarin bebouwingsconcentraties niet op voorhand aangewezen worden:

- In een zone van hinder langs de snelwegen
- In een zone van hinder langs de hoogspanningsleidingen
- In waterbergingsgebieden en gebieden die voor waterberging gereserveerd zijn
- In natuurgebieden van de ecologische hoofdstructuur
- In het buiten de dijken (waterkeringen) gelegen gebied
- In het gebied van geulen en kreken (feitelijk en nog herkenbaar op historische kaarten en in de grond)
- In de openheid van de verschillende polders
- Binnen schootsvelden van de militaire stellingen en molenbiotopen
- Binnen gebieden met opgaande groen van enige omvang

Het gaat hierbij om beperkingen vanuit het landschap (b.v. belemmeringen door waarneembare hoogspanningsleidingen en de landschappelijke kwaliteit van een open schootsveld met zicht naar de omwalling) en niet vanuit planologische hinder (b.v. zones langs buisleidingen of vanuit bedrijvigheid).

3. BEBOUWINGSCONCENTRATIES



3.1 Algemene overzicht

Op de overzichtskaart wordt er voor de aanwijzing van bebouwingsconcentraties geen onderscheid gemaakt tussen bebouwingslinten en bebouwingsclusters.

3.2 Bebouwingsconcentraties in detail

Bij de uitwerking van de bebouwingsconcentraties worden de stedenbouwkundige en landschappelijke structuren, ruimtelijke potenties en de kwaliteiten van de aangewezen bebouwingsconcentraties onderzocht. Daarbij worden openheid in het landschap, de samenhang van de bestaande bebouwing (stedenbouwkundig ritme / patronen), bijzondere bouwwerken, opgaand groen en aandachtsgebieden in beeld gebracht:

Open landschap:

- Openheid in het landschap met weids karakter
- Voornamelijk vrij bebouwing / zeer verspreide erven
- Herkenbare begrenzing / rand van het open landschap (dijk, opgaand groen, kern...)



Open wig:

- Opening naar het landschap vanaf een weg
- Vrij van bebouwing
- Landschapselementen (kreeken / beplanting) kunnen wel voorkomen
- Minimale maat van de open wig is variabel en afhankelijk van de percelering / verkavelingsstructuur
- Eenzijdige wig (alleen aan een zijde van de weg)
- Tweezijdige of doorgaande wig (aan beide zijden van de weg)



Open gebied:

Waardevolle openheid van kleinere omvang



Zichtlijn:

- Doorzicht naar het (open) landschap (kan heel smal zijn - tussen bebouwing of beplanting)
- Zicht vanuit het open landschap naar een bepaald element:
 - Kerktoren
 - Windmolen (historisch / nieuw)
 - Bijzonder bouwwerk



Zichtlijn in het verlengde van eenkreekloop



Zichtlijn naar de Oude Molen

Bijzonder bouwwerk:

Beeldbepalend of monumentaal bouwwerk



Zichtlijn tussen de waardevolle bebouwing door naar het achterliggende landschap



Monumentaal gebouw 'Fort Oranje'



Waardevolle erfbeplanting met monumentale bebouwing

Waardevolle beplanting:

Boomlanen, bosjes, boomsingels, solitaire bomen, boomgroepen, hoogstamfruit, bijzondere tuinen....

Dissonanten / aandachtspunten:

- Grootschalige bebouwing zonder of onvoldoende landschappelijke inpassing
- Bebouwing in verval
- Niet in de streek passende beplanting
- Verrommeling (hoeft niet altijd een dissonant te zijn, soms kan een rommelijk hoekje juist het landelijke karakter versterken)
- Gebieden met potentie voor ontwikkelingen (op deze plekken kan de gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bereikt worden)



Bijzondere tuin



Bedrijf zonder landschappelijke inpassing



Vervallen bebouwing



Geen / onvoldoende landschappelijke inpassing en onrustige uitstraling

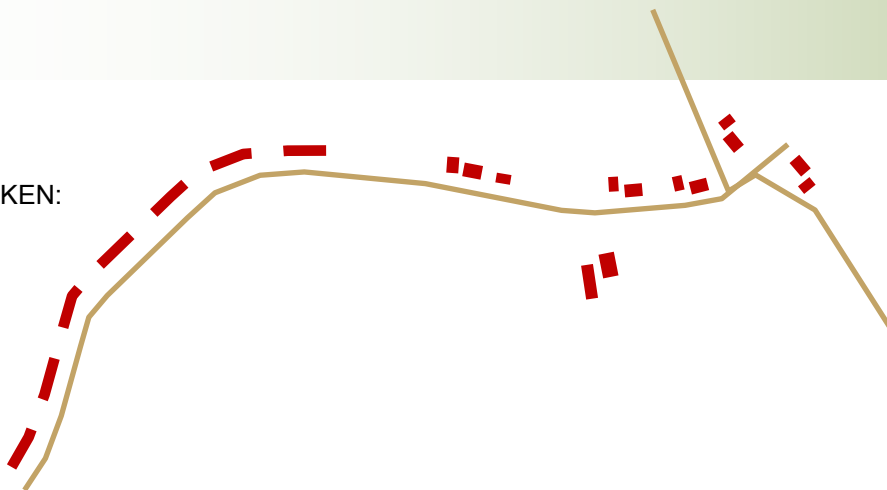
Algemene legenda bebouwingsconcentraties

	Openheid
	Open wig
	Open gebied
	Zichtlijn
	Bijzonder bouwwerk
	Waardevolle beplanting, bijzondere tuin
	Dissonant / Aandacht
	Bestaande en verdwenen kreeklopen
	Schootsveld / Molenbiotoop
	Fruitteeltgebied

1 ACHTERDIJK



KENMERKEN:



- Oude lintstructuur aan de Achterdijk in het noordoosten van Zevenbergen
- Bebouwing voornamelijk aan de noordzijde als los lint
- Twee open wiggen aan de noordzijde
- Een historisch erf (Hoeve Dijkzicht met monumentale bebouwing) ligt aan de zuidzijde vrij in het landschap
- Dubbele bomenrij aan de zuidzijde van de Achterdijk
- Over het algemeen fraaie landschappelijk ingepaste erven
- Aanwezigheid van beeldbepalende / monumentale bebouwing
- Soms sprake van een vervallen / verrommeld erf

MOGELIJKHEDEN VOOR ONTWIKKELING:

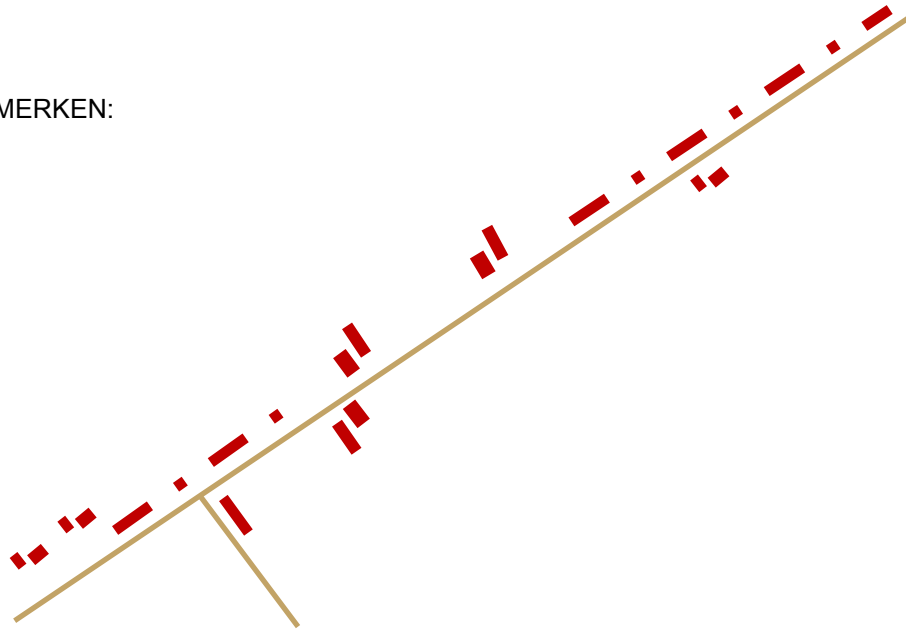
- Geen ontwikkelingen in de openheid aan de zuidzijde (achter het kruispunt Molenweg)
- Geen ontwikkelingen binnen de open wiggen aan de noordzijde
- Aandacht voor de nieuwe rondweg
- Ontwikkelingen voornamelijk gewenst bij aandachtsgebieden
- Verdichtingen in het bebouwingslint zijn mogelijk



2 ZWART SCHAAP & ACHTERDIJK NOORDOOST



KENMERKEN:



Oude bebouwingsstructuren aan het kruispunt Achterdijk en Schenkeldijk en het oostelijke deel van de Achterdijk

Lintbebouwing in verschillende dichtheden vooral aan de noordzijde van de Achterdijk op het voor- en / of achtererf

Meerdere open wiggen aan de noordzijde

Aan de zuidzijde weinig bebouwing (bij het kruispunt en twee vrij in het landschap liggende erven)

Boomlaan aan de Schenkeldijk en aan de Achterdijk (gedeeltelijk)

Erven met wisselende kwaliteit aan landschappelijke inpassing

Aanwezigheid van beeldbepalende / monumentale bebouwing

Soms sprake van vervallen bebouwing / verrommelde erven / onvoldoende landschappelijke inpassing

MOGELIJKHEDEN VOOR ONTWIKKELING:

Geen ontwikkelingen in de openheid aan de zuidzijde (met uitzondering van de directe omgeving Spoorzicht)

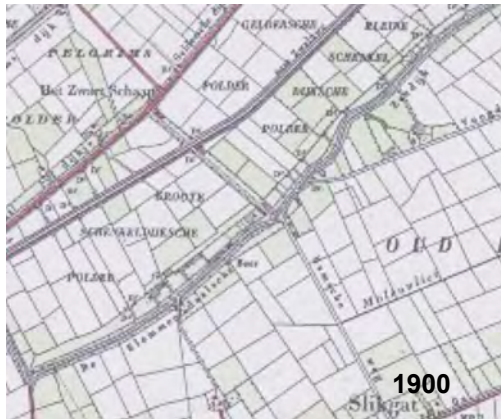
Geen ontwikkelingen binnen de open wiggen

Ontwikkelingen voornamelijk gewenst bij aandachtsgebieden

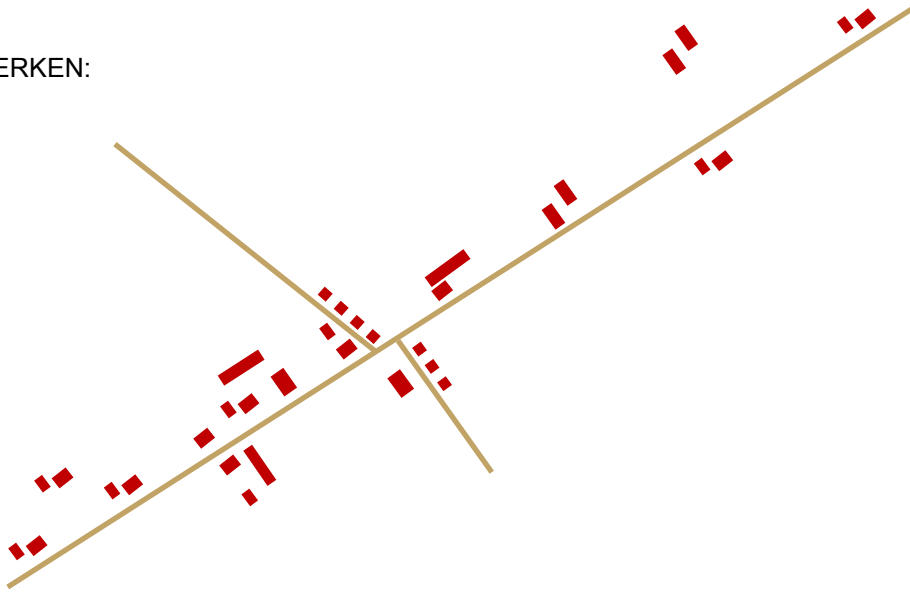
Mogelijkheden tot verdichting van het bebouwingslint



3 SCHENKELDIJK



KENMERKEN:



Oude bebouwingsstructuren aan het kruispunt Hoge Zeedijk, Schenkeldijk en de Hamseweg

Bebouwing geconcentreerd aan het kruispunt en in verschillende dichtheden aan de Hoge Zeedijk op het voor- en achtererf

Meerdere open wiggen aan de noordzijde en grootschalige openheid aan de zuidzijde

Boomlanen aan de Schenkeldijk en aan de Hamseweg

Aanwezigheid van beeldbepalende / monumentale bebouwing en enkele landschappelijk fraai inpaste erven

Soms sprake van vervallen bebouwing / verrommelde erven / onvoldoende landschappelijke inpassing

MOGELIJKHEDEN VOOR ONTWIKKELING:

Bepaalde ontwikkelingen in de openheid aan de zuidzijde (met uitzondering van de omgeving van het kruispunt)

Geen ontwikkelingen binnen de open wiggen

Mogelijkheden tot verdichting met behoud van open verspringingen in voor- en achtererf

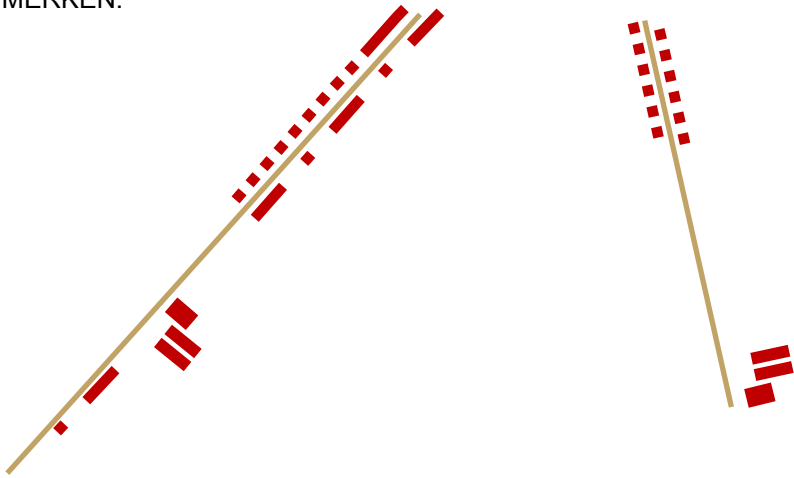
Ontwikkelingen voornamelijk gewenst bij aandachtsgebieden



4 LANGEWEG ZUID



KENMERKEN:



- Twee smalle tweezijdige lintstructuren (van de Zuiddijk en de Schoolstraat) zuidelijk van de kern Langeweg
- Tweezijdige woonlinten met bebouwing voornamelijk op het voorerf
- Boomlaan (gedeeltelijk) aan de Schoolstraat
- Erven met wisselende kwaliteit aan landschappelijke inpassing
- Soms sprake van vervallen bebouwing / verrommelde erven / onvoldoende landschappelijke inpassing

MOGELIJKHEDEN VOOR ONTWIKKELING:

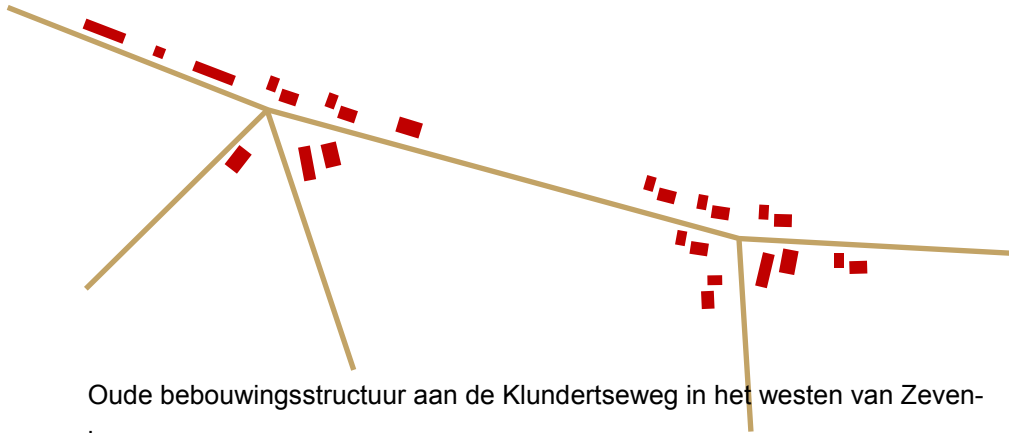
- Mogelijkheden tot verdichting van het bebouwingslint met behoud van enkele doorzichten
- Bebouwing bij voorkeur niet op het achtererf
- Geen ontwikkelingen binnen de open wiggen
- Verdichtingen in het bebouwingslint zijn mogelijk
- Ontwikkelingen vooral gewenst bij aandachtsgebieden



5 PELIKAAN



KENMERKEN:



Oude bebouwingsstructuur aan de Klundertseweg in het westen van Zevenbergen

Erven en bebouwing zijn in twee separate concentraties verdeeld en door open wiggen duidelijk van elkaar gescheiden

Bebouwingsstructuren afwisselend: dicht bij de weg of diepere kavels

Aanwezigheid van beeldbepalende / monumentale bebouwing binnen de erven met waardevolle landschappelijke inpassing

Soms sprake van vervallen bebouwing / verrommelde erven / geen landschappelijke inpassing

MOGELIJKHEDEN VOOR ONTWIKKELING:

Mogelijkheden tot verdichting van de bebouwingsstructuren

Geen ontwikkelingen binnen de open wiggen (met name waar de bebouwingsconcentratie al fraai en duidelijk is beëindigd of afgerond door beplanting)

Aandacht voor de inrichting van de nieuwe begraafplaats

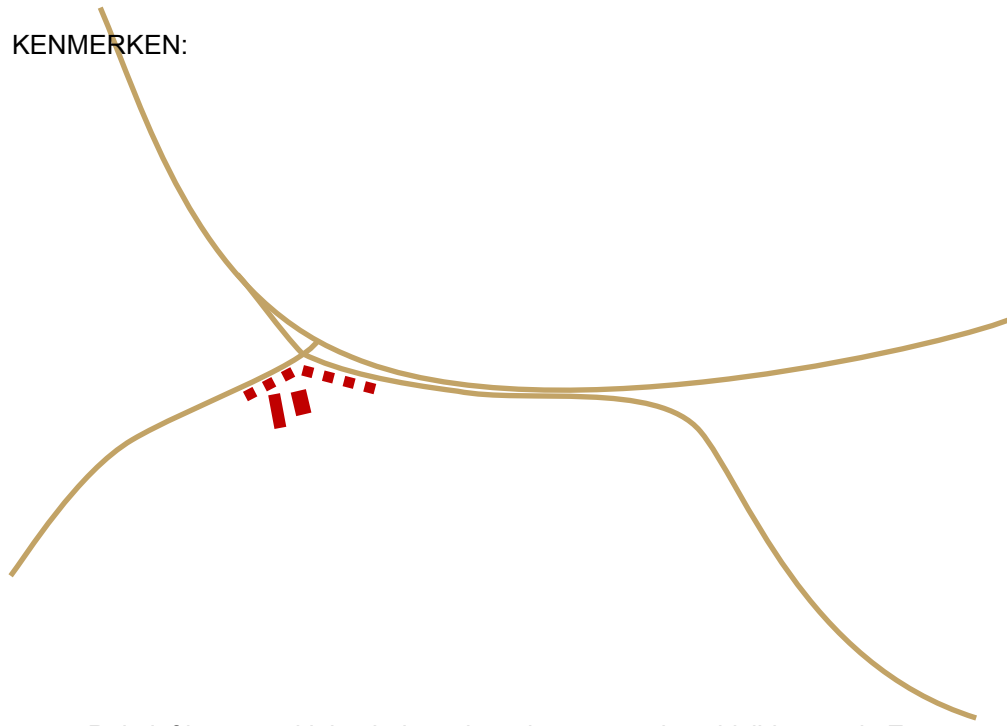
Ontwikkelingen voornamelijk gewenst bij aandachtsgebieden



6 DE DRUIF



KENMERKEN:



Relatief jonge en kleine bebouwingscluster aan de zuidzijde van de Zevenbergseweg

Compacte en relatief recente bebouwingsconcentratie

Bijzonder waardevolle laan langs de Klundertsedijk

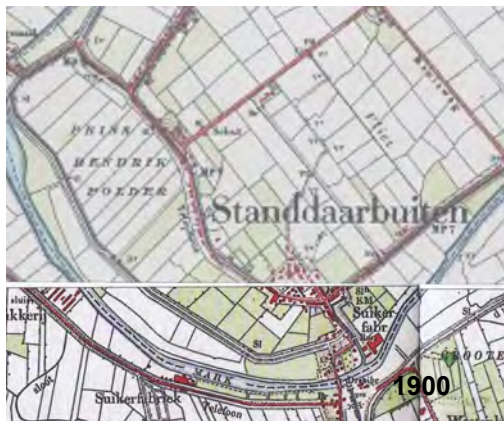
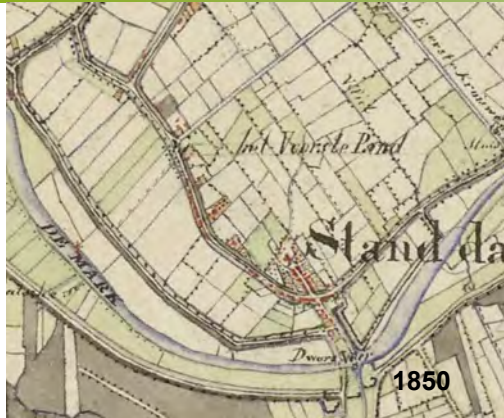
Aanwezigheid van een agrarisch bedrijf binnen de concentratie

MOGELIJKHEDEN VOOR ONTWIKKELING:

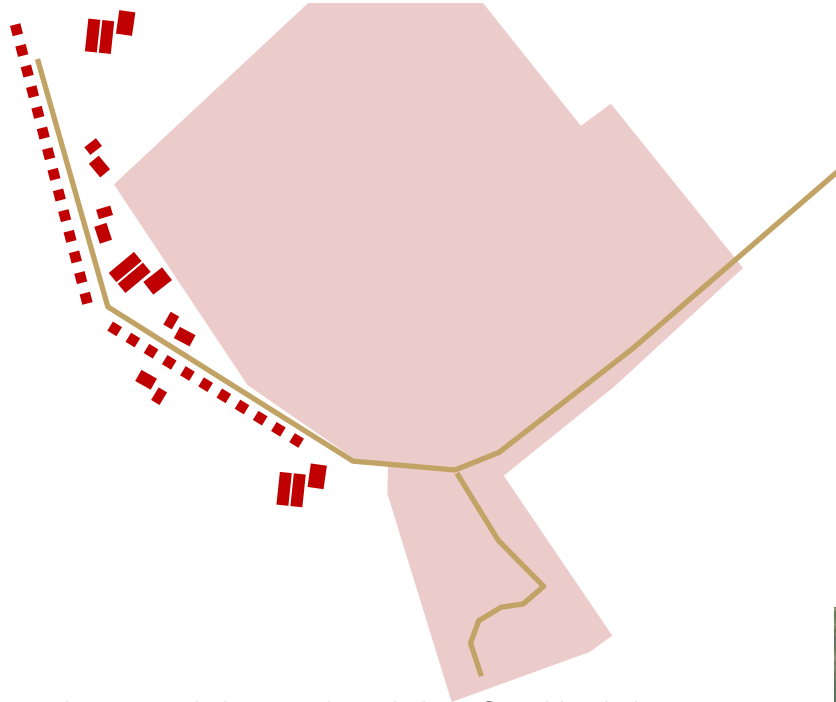
Mogelijkheid tot functieverandering binnen de concentratie en niet zozeer uitbreiding of verdichting



8 STANDDAARBUITEN ZUID



KENMERKEN:



- Zuidelijke randzone van de bestaande oude kern Standdaarbuiten
- Aanwezigheid van beeldbepalende / monumentale bebouwing binnen de erven met waardevolle landschappelijke inpassing
- Soms sprake van verrommelde bedrijfserven / geen landschappelijke afronding van de kern
- Relatief besloten ligging tussen bosstructuren, kern en snelweg

MOGELIJKHEDEN VOOR ONTWIKKELING:

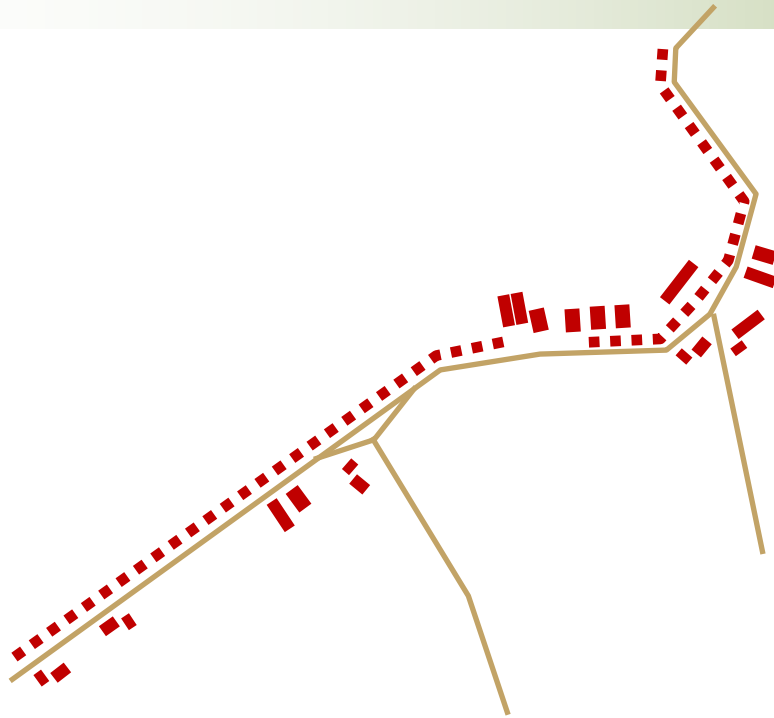
- Mogelijkheden tot verdichting van de bebouwingsstructuren
- Geen ontwikkelingen binnen de open wig (met name bij het fraai door beplanting ingepaste erf)
- Zichtlijn naar het landschap bij de bocht in de weg (overgang van Hoogstraat naar Oude Kerkstraat) vrij houden
- Ontwikkelingen voornamelijk gewenst bij aandachtsgebieden
- In het zuidelijke open gebied mogelijkheid tot de ontwikkeling van een landgoed



9 KREEK



KENMERKEN:



- Oud dijklint aan de Kreekdijk met verdichtingen bij kruispunten
- Erven en bebouwing in losse linten en door open wiggen van elkaar gescheiden
- Bebouwingsstructuren afwisselend: dicht bij de weg of op diepere kavels
- Aanwezigheid van beeldbepalende / monumentale bebouwing binnen de erven met waardevolle tuinen en landschappelijke inpassing
- Soms sprake van verrommeling en afwezigheid van landschappelijke inpassing (met name het groothandelbedrijf)
- Open landschap (van beperkte omvang) tussen het dijklint en snelweg gekenmerkt door twee hoogspanningsleidingen

MOGELIJKHEDEN VOOR ONTWIKKELING:

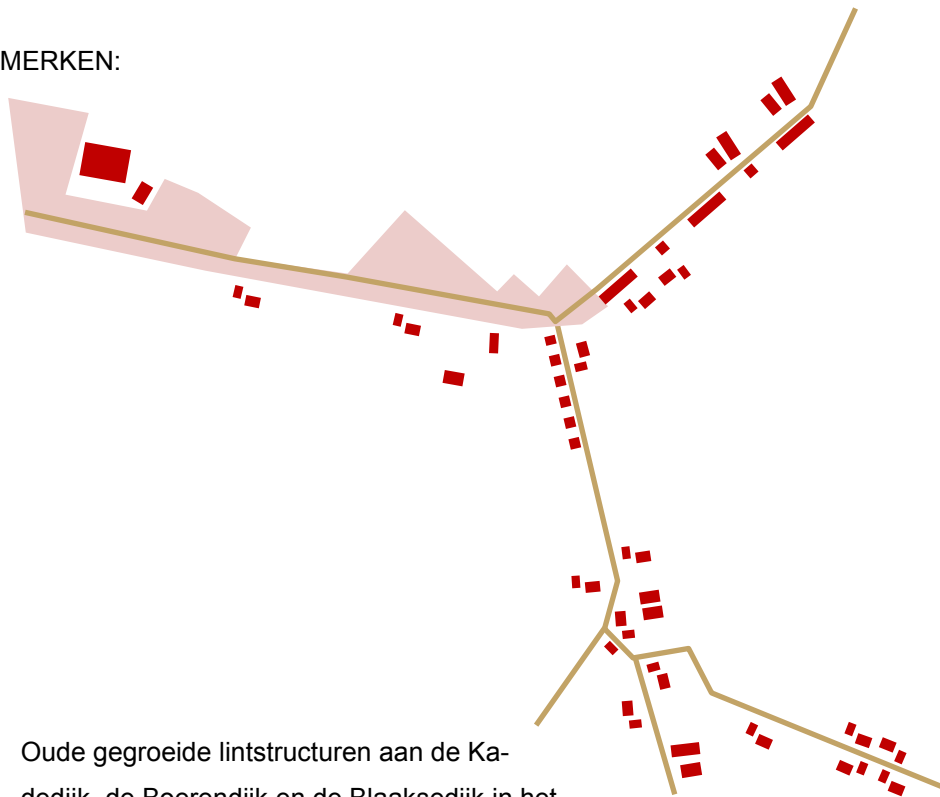
- Mogelijkheden tot verdichting van de bebouwingsstructuren
- Geen ontwikkelingen binnen de open wiggen
- Gezien de naam van de bebouwingsconcentratie 'Kreek' zijn ontwikkelingen gewenst, die het opwaarderen van de Kreekvliet mogelijk maken
- Ontwikkelingen voornamelijk gewenst bij aandachtsgebieden



10 KADE & BARLAQUE



KENMERKEN:



Oude gegroeide lintstructuren aan de Kadedijk, de Boerendijk en de Blaaksedijk in het oosten en zuiden van Fijnaart

Erven en bebouwing zijn in twee separate concentraties Kade en Barlaque verdeeld en door open wiggen duidelijk van elkaar gescheiden

Verschillende lintstructuren wisselen al: dicht bij de weg of diepere kavels

Aanwezigheid van beeldbepalende / monumentale bebouwing binnen de erven met waardevolle landschappelijke inpassing met fraaie zichtlijnen

Soms sprake van verrommeling (uitgegroeide kwekerij / gebiedsvreemde beplanting)

MOGELIJKHEDEN VOOR ONTWIKKELING:

Mogelijkheden tot verdichting van de bebouwingsstructuren

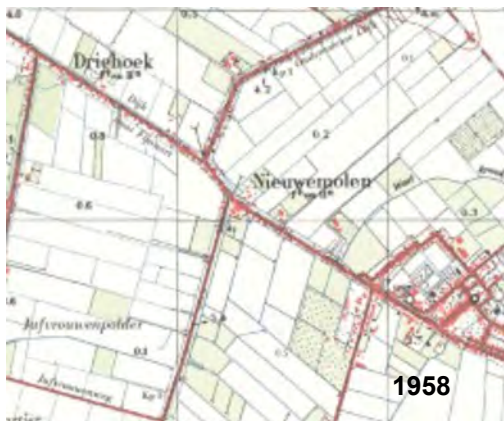
Geen ontwikkelingen binnen de open wiggen

Aandacht cultuurhistorisch waardevolle elementen en zichten

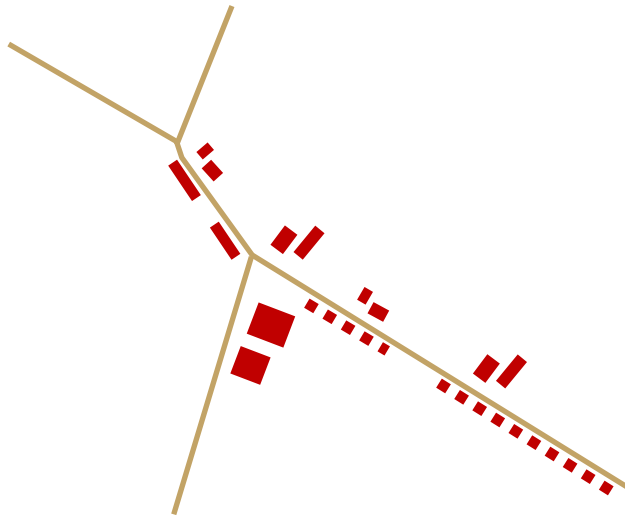
Kreeklomp Keenehaven vrij houden van ontwikkelingen



11 NIEUWEMOLEN



KENMERKEN:



Oude gegroeide lintstructuur aan de Molenstraat in het westen van Fijnaart
Verschillende lintstructuren wisselen af: dicht bij de weg of diepere kavels
Aanwezigheid van beeldbepalende / monumentale bebouwing binnen de erven met waardevolle landschappelijke inpassing met fraaie zichtlijnen
Onrust / verrommeling (door de aanwezigheid van veel verschillende bebouwingstypologieën in de omgeving van de rotonde)

MOGELIJKHEDEN VOOR ONTWIKKELING:

- Mogelijkheden tot verdichting
- Geen ontwikkelingen binnen de open wiggen
- Behoud van de openheid westelijk van de Appelaarsedijk
- Behoud van de Laanbeplanting van de Appelaarsedijk
- Ontwikkelingen voornamelijk gewenst bij aandachtsgebieden



12 OUDEMOLEN



KENMERKEN:



- Oude bebouwingstructuren aan het kruispunt Drogedijk, Oudemolensedijk en Stadsedijk
- Er zijn verschillende lintstructuren herkenbaar en door open wiggen van elkaar gescheiden
- Afwisselende bebouwingstructuren: dicht bij de weg of op diepere kavels
- Aanwezigheid van beeldbepalende / monumentale bebouwing (zoals de Oude Molen) als hoogwaardige cultuurhistorische structuren
- Belangrijke zichtlijnen
- Soms sprake van afwezigheid van landschappelijke inpassing van bedrijfsbebouwing

MOGELIJKHEDEN VOOR ONTWIKKELING:

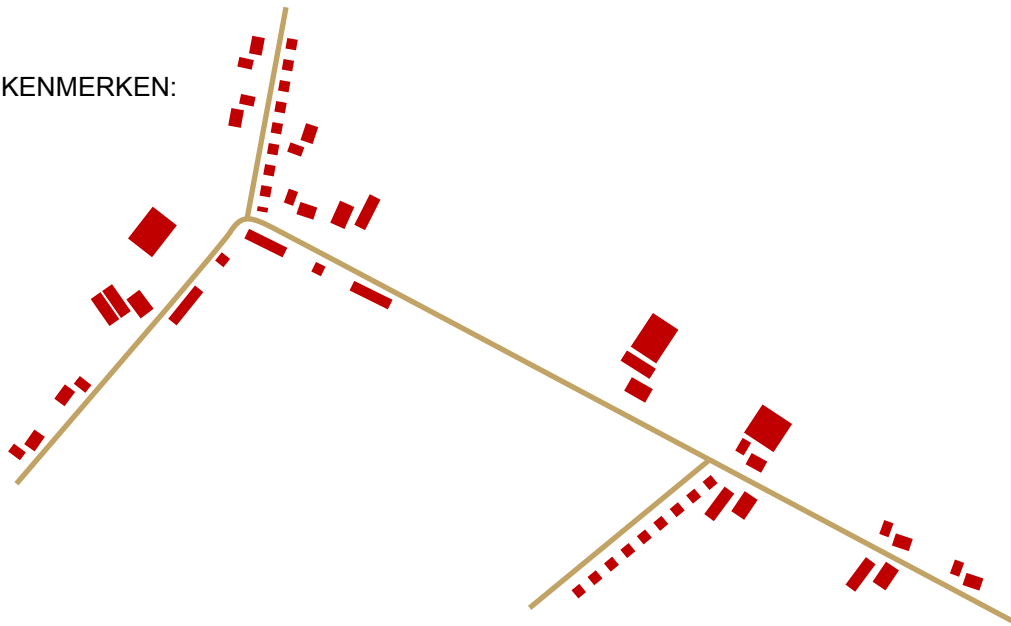
- Mogelijkheden tot verdichting van de bebouwingstructuren
- Geen ontwikkelingen binnen de open wiggen en aandacht voor het vrij houden van zichtlijnen
- De kreeklopen de Rode Kreek en de Amer zo breed mogelijk vrij houden
- Ontwikkelingen ook als mogelijkheid om cultuurhistorische waarden en beeldbepalende bebouwing te behouden en te restaureren



13 ZWINGELSPAAN



KENMERKEN:



- Oude lintstructuur aan de Drogedijk, de Zwingelspaansedijk en de Tonsedijk
- Enkele stukken woonlinten met bebouwing voornamelijk op het voorerf
- Losse lintstructuren met dieper in het landschap gesitueerde erven
- Omgeving gekenmerkt door fruitteelt en opslagloodsen
- Open wiggen van verschillende breedte
- Aanwezigheid van beeldbepalende / monumentale bebouwing
- Soms sprake van onvoldoende landschappelijke inpassing bij bedrijfsbebouwing

MOGELIJKHEDEN VOOR ONTWIKKELING:

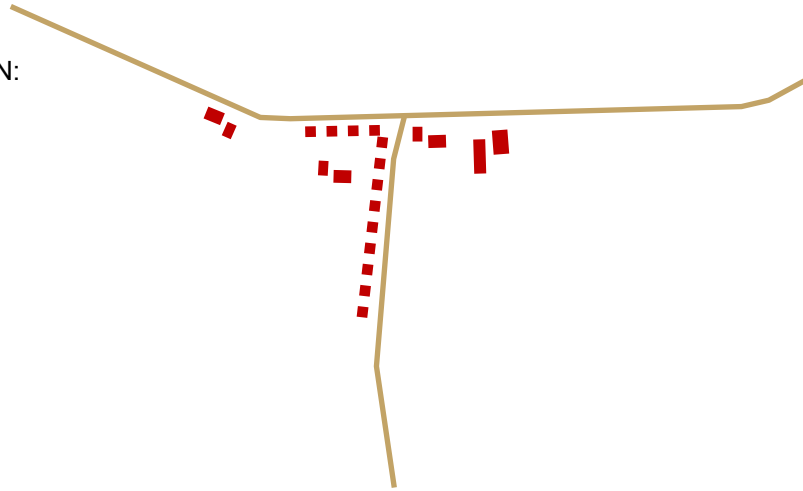
- Mogelijkheden tot verdichting van de woonlinten voornamelijk op het voorerf (bij de Noordlangeweg ook op het achtererf)
- Geen ontwikkelingen binnen de open wiggen
- Ontwikkelingen voornamelijk gewenst bij aandachtsgebieden



14 TONNEKREEK



KENMERKEN:



Oude compacte bebouwingsconcentratie aan het kruispunt Oostdijk, Buitendijk West en Tonnekreek

Duidelijke begrenzing van de bebouwingsconcentratie

Dubbele bomenrijen aan de randen van de bebouwingsconcentratie

Over het algemeen fraaie landschappelijk ingepaste erven

Aanwezigheid van beeldbepalende / monumentale bebouwing

Waardevolle zichtlijnen vanaf de hoge Oostdijk en Buitendijk West (tussen de bomen door naar het landschap en in het verlengde van de kreeklopen)

MOGELIJKHEDEN VOOR ONTWIKKELING:

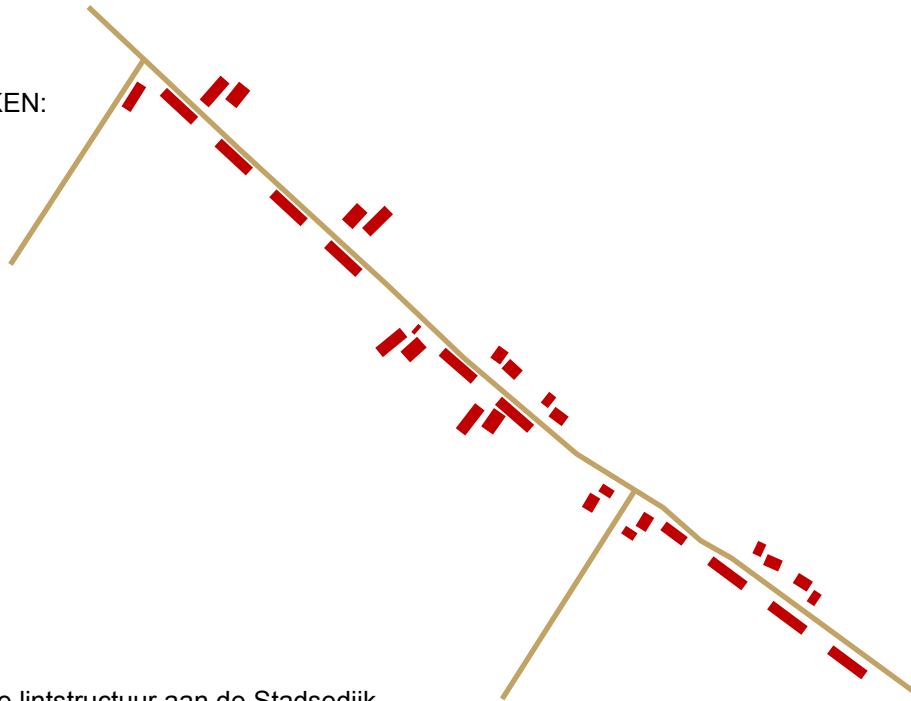
Mogelijkheden tot verdichting bij behoud van de beeldbepalende en cultuurhistorische waarden



15 STADSEDIJK



KERMERKEN:



Oude lintstructuur aan de Stadsedijk

Enkele stukken woonlinten met bebouwing voornamelijk op het voorerf

Losse lintstructuren met dieper in het landschap liggende erven

Kreeklopen de Breede Gat en de Gat van Boslust als waardevolle landschappelijke structuur

Open wiggen van verschillende breedte

Aanwezigheid van beeldbepalende / monumentale bebouwing

Over het algemeen fraaie landschappelijk ingepaste erven met bijzondere tuinen

Soms sprake van afwezigheid van landschappelijke inpassing bij achterliggende bedrijfsbebouwing

MOGELIJKHEDEN VOOR ONTWIKKELING:

Mogelijkheden tot verdichting van de woonlinten op het voor- of achtererf

Geen ontwikkelingen binnen de open wiggen

Open houden van de kreeklopen in de brede landschappelijke context

Ontwikkelingen voornamelijk gewenst bij aandachtsgebieden

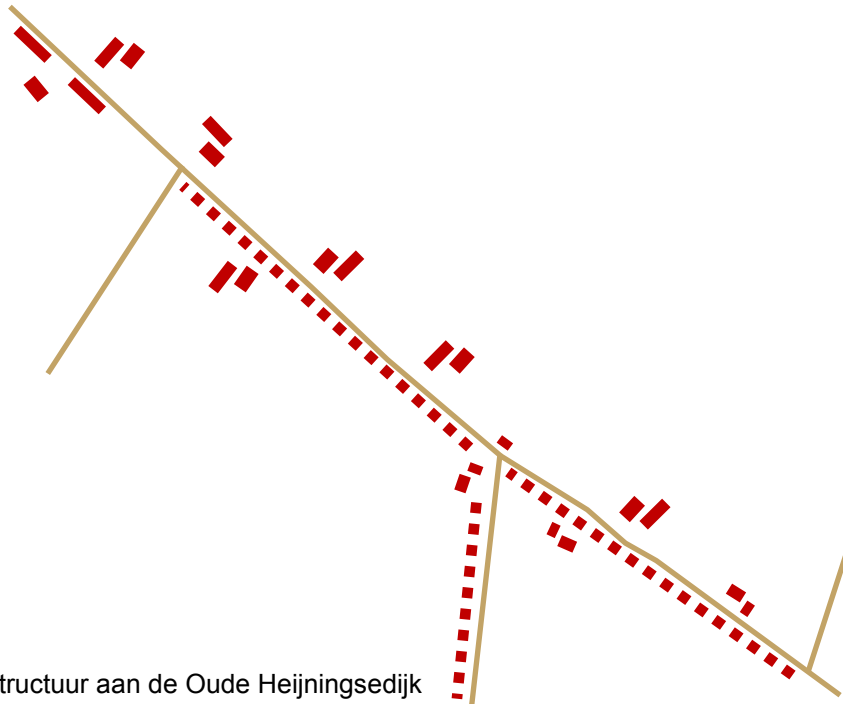


Stadsedijk

16 OUDE HEIJNINGSEDIJK



KENMERKEN:



Oude lintstructuur aan de Oude Heijningsedijk

Zuidkant als woonlint met bebouwing voornamelijk op het voorerf

Noordkant als losse lintstructuur met dieper in het landschap liggende erven

Kreekloop het Brede Gat als waardevolle landschappelijke structuur

Open wiggen van verschillende breedte

Aanwezigheid van beeldbepalende / monumentale bebouwing

Minder rustige uitstraling en soms sprake van onvoldoende landschappelijke inpassing van de kassen

MOGELIJKHEDEN VOOR ONTWIKKELING:

Mogelijkheden tot verdichting van de woonlinten op het voor- of achtererf

Geen ontwikkelingen binnen de open wiggen

Open houden van de kreeklopen in de brede landschappelijke context (geen verdere uitbreiding van de fruitteelt)

Ontwikkelingen voornamelijk gewenst bij aandachtsgebieden

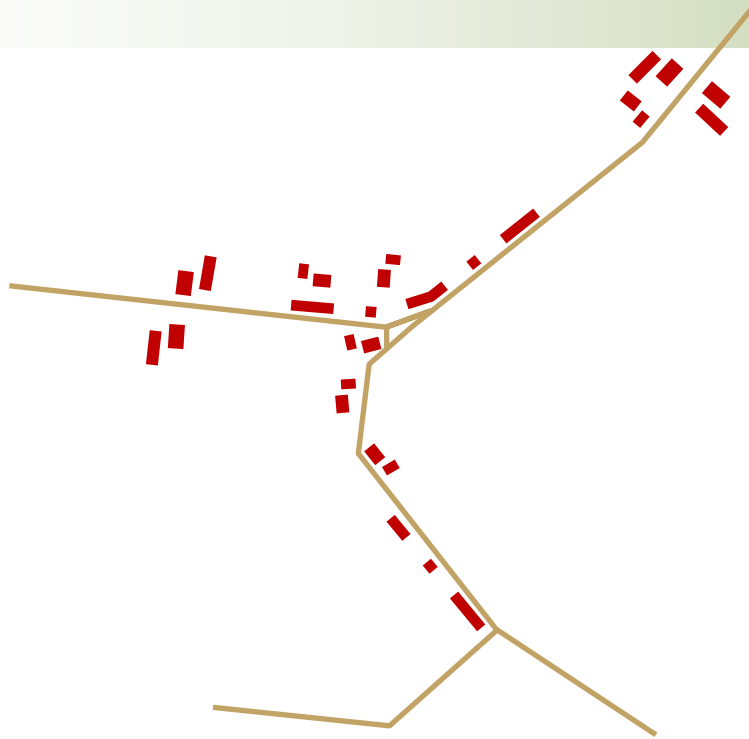


Oude Heijningedijk (Uitsnede)

17 ORANJEHOOD



KENMERKEN:



- Oud los dijklint aan de Kraaiendijk met verdichtingen bij het kruispunt met de Volkerakweg
- Bebouwingsstructuren afwisselend: dicht bij de weg of op diepere kavels
- Aanwezigheid van beeldbepalende / monumentale bebouwing met waardevolle tuinen en landschappelijke inpassing
- Soms sprake van verrommeling
- Kreeklomp de Vleij loopt vrijwel ongemerkt tussen de erven door

MOGELIJKHEDEN VOOR ONTWIKKELING:

- Mogelijkheden tot verdichting van de linten
- Geen ontwikkelingen binnen de open wiggen
- Aandacht voor de Vleij

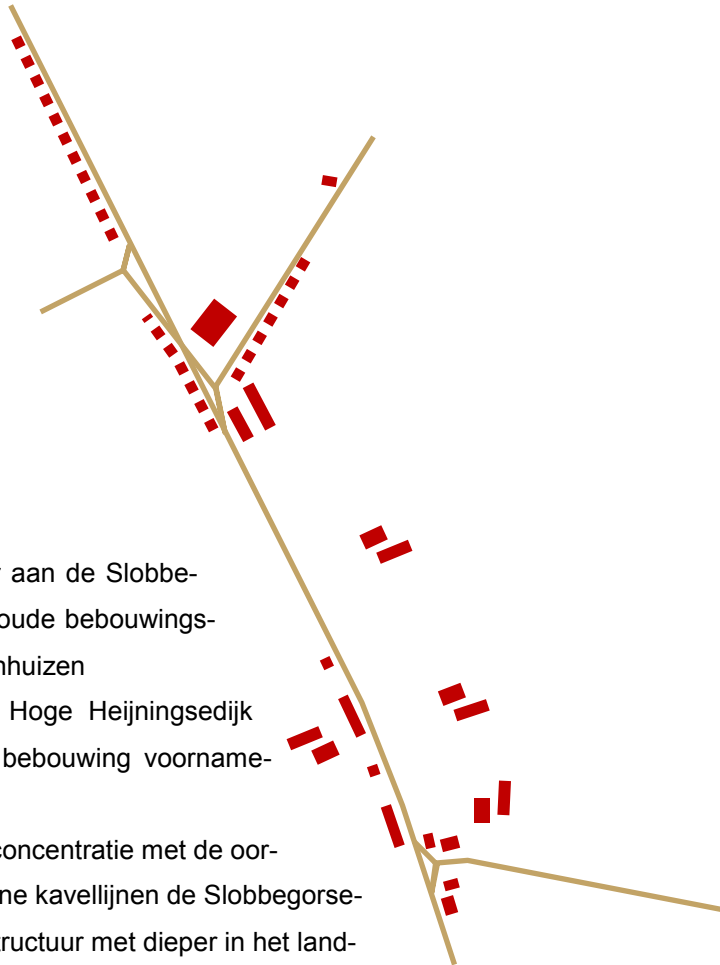


18 ZEVENHUIZEN



KENMERKEN:

Oude lintstructuur aan de Slobbegorsedijk en een oude bebouwingsstructuur bij Zevenhuizen
Zuidkant van de Hoge Heijningsedijk als woonlint met bebouwing voornamelijk op het voorerf
Zevenhuizen als concentratie met de oorspronkelijke schuine kavellijnen de Slobbegorsedijk als losse lintstructuur met dieper in het landschap gesitueerde erven en kreeklopen
Open wiggen met verschillende breedten
Aanwezigheid van beeldbepalende / monumentale bebouwing
Sprake van verrommeling rond de bedrijfsbebouwing van Zevenhuizen



MOGELIJKHEDEN VOOR ONTWIKKELING:

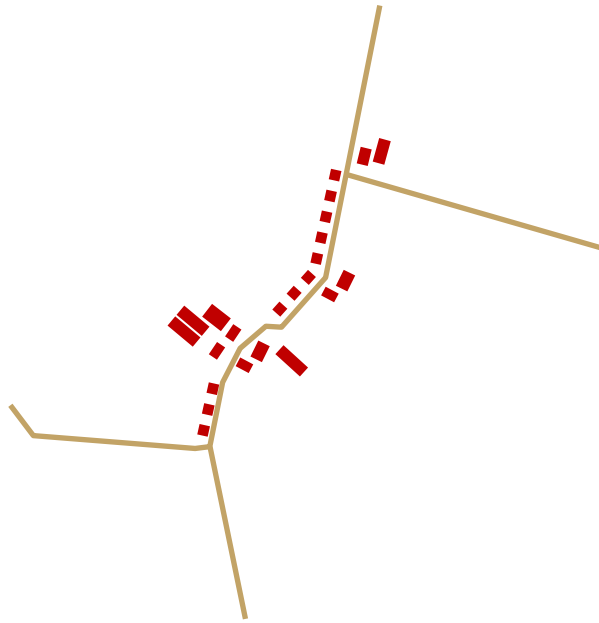
Mogelijkheden tot verdichting van de woonlinten op het voor- of achtererf
Geen ontwikkelingen binnen de open wiggen
Aandacht voor de kreeklopen
Ontwikkelingen voornamelijk in Zevenhuizen



19 KWARTIER



KENMERKEN:



Oude en compacte lintstructuur aan de Kwartiersedijk
Duidelijke begrenzing van de bebouwingsconcentratie
Bebouwingsstructuren afwisselend: dicht bij de weg of op diepere kavels
Smalle open wiggen

MOGELIJKHEDEN VOOR ONTWIKKELING:

- Mogelijkheden tot verdichting van de linten op het voor- of achtererf
- Voldoende afstand houden tot de kreekloop aan de oostzijde
- Geen ontwikkelingen binnen de open wiggen
- Aandacht voor de kreeklopen



3.3 Stedenbouwkundige typologieën

1. Aaneengesloten bebouwingslint met voornamelijk woonfuncties aan een kant van de weg / dijk (aaneengesloten woonlint)



2. Niet aaneengesloten bebouwingslint met gemengde functies aan een kant van de weg / dijk (los bebouwingslint)



Niet aaneengesloten bebouwingslint met gemengde functies aan beide kanten van de weg / dijk (tweezijdig los lint)

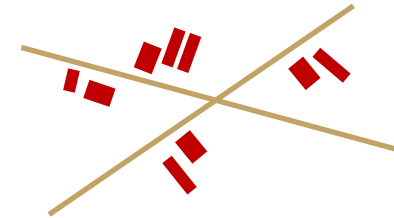


3. Combinatie van een aaneengesloten woonlint aan een kant van de weg / dijk en een los bebouwingslint aan de andere kant van de weg / dijk (combinatielint)

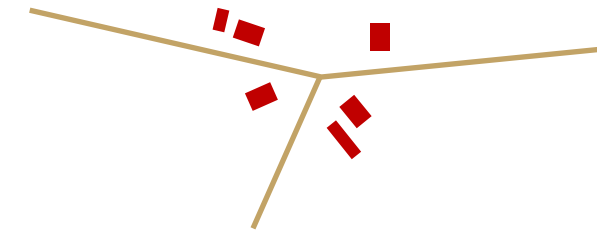


Meestal aan een kruispunt van wegen in de loop der tijd gegroeide verzameling van bebouwing, die zich echter nooit tot een kern heeft ontwikkeld. De vorm is organisch en de erven staan in onderlinge samenhang tot elkaar.

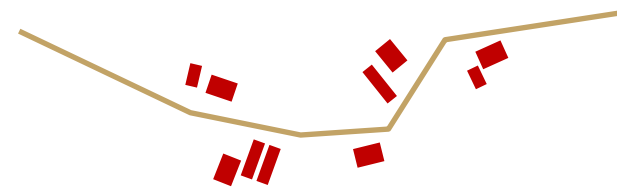
4. Aan een kruispunt ontstaan



Aan een T-kruising ontstaan



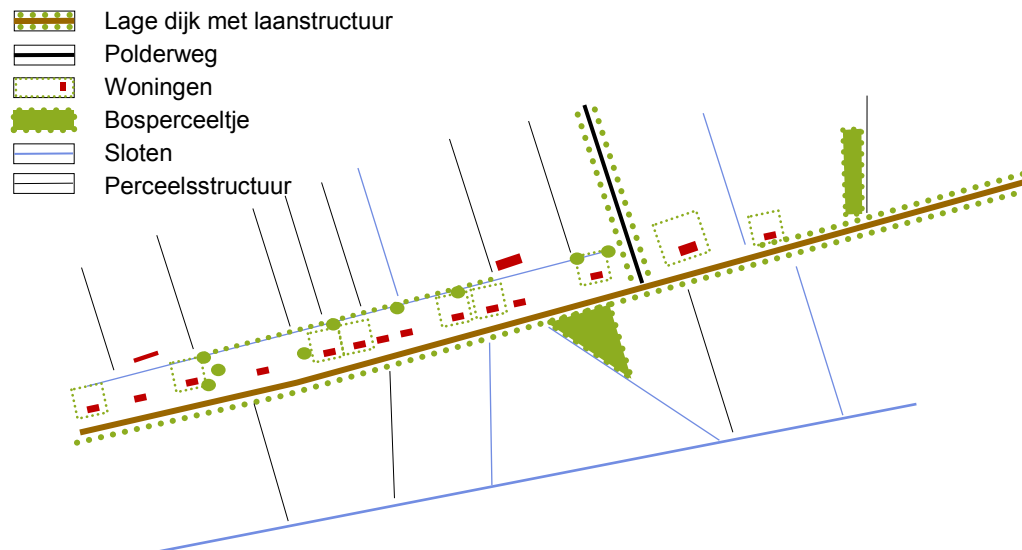
5. Aan een bochtige weg gelegen



3.4 Voorbeelduitwerkingen

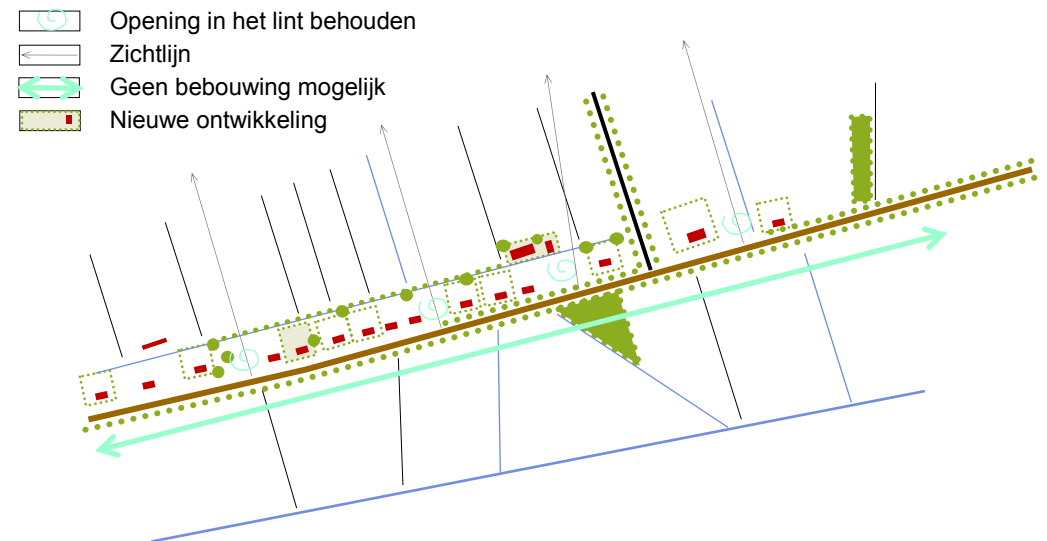
1. KERNMERKEN AANEENGESLOTEN WOONLINT

- Woonbebouwing staat dicht op de weg
- Bebouwing staat op korte afstand van elkaar
- Bij openingen in het lint ontstaan vergezichten naar het landschap
- Bebouwde kavels zijn ondiep
- Soms verrommeling door bijgebouwen of gebiedsvreemde beplanting
- Soms is ondergeschikte bebouwing op het achtererf gesitueerd
- Oude smalle wegen (plaatselijk met bijzondere kasseienverharding) of dijken als ontsluiting
- Plaatselijk laanbeplanting



MOGELIJKHEDEN / RICHTLIJNEN AANEENGESLOTEN WOONLINT

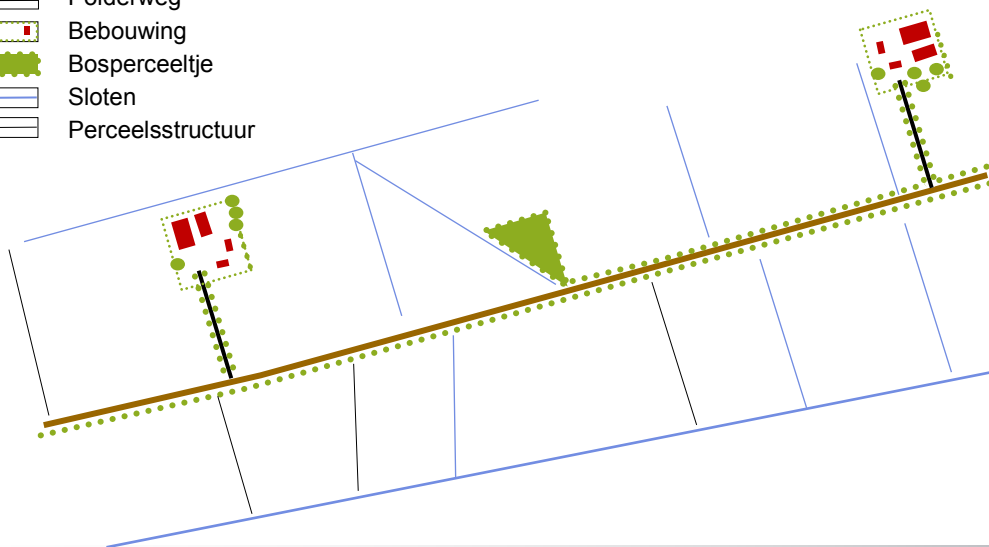
- Het lint niet helemaal dichtbouwen, openingen met vergezichten behouden
- Nieuwe ontwikkeling moet bijdragen aan de verbetering van de landschappelijke en gebouwde structuren
- Nieuwe bebouwing (woning) moet passen in het stedenbouwkundige stramien en indien van toepassing binnen een rooilijn
- Nieuwe bebouwing (woning) moet aansluiten bij de bestaande bouwtypologie
- Behoud van cultuurhistorische, beeldbepalende en waardevolle structuren
- Respecteren van het kavelpatroon
- Behoud en versterking van de laanbeplantingen
- Geen verkeer aantrekkende nieuwe functies en parkeerbehoefte volledig op eigen erf
- Passende landschappelijke inpassing (zie LKP)



2. KERNMERKEN LOS BEBOUWINGSLINT





- Bebouwing staat op enige afstand van de weg
- Bebouwing staat op afgebakende erven
- Brede openingen in het lint bieden vrije zicht naar het landschap
- Bebouwde kavels / erven relatief groot
- Verschillende functies (wonen, agrarische bedrijven en niet agrarische bedrijven)
- Soms sprake van verrommeling of onvoldoende landschappelijke inpassing bij bedrijfsbebouwing
- Aan dijken, kaden of polderwegen gelegen met eigen ontsluiting
- Plaatselijk laanbeplanting
- Komt voor als eenzijdig of tweezijdig los bebouwingslint

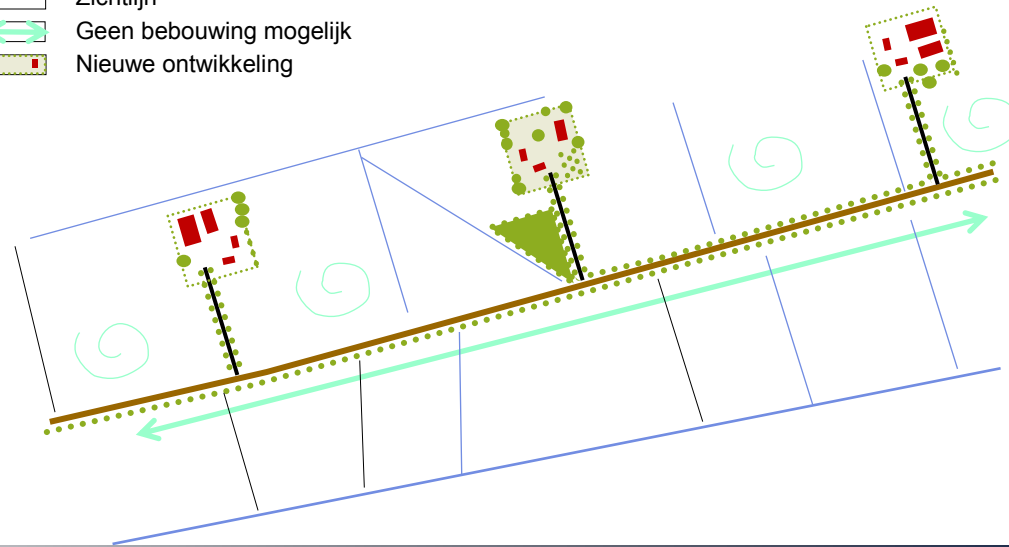
-  Dijk met laanstructuur
-  Polderweg
-  Bebouwing
-  Bosperceeltje
-  Sloten
-  Perceelsstructuur



MOGELIJKHEDEN / RICHTLIJNEN LOS BEBOUWINGSLINT

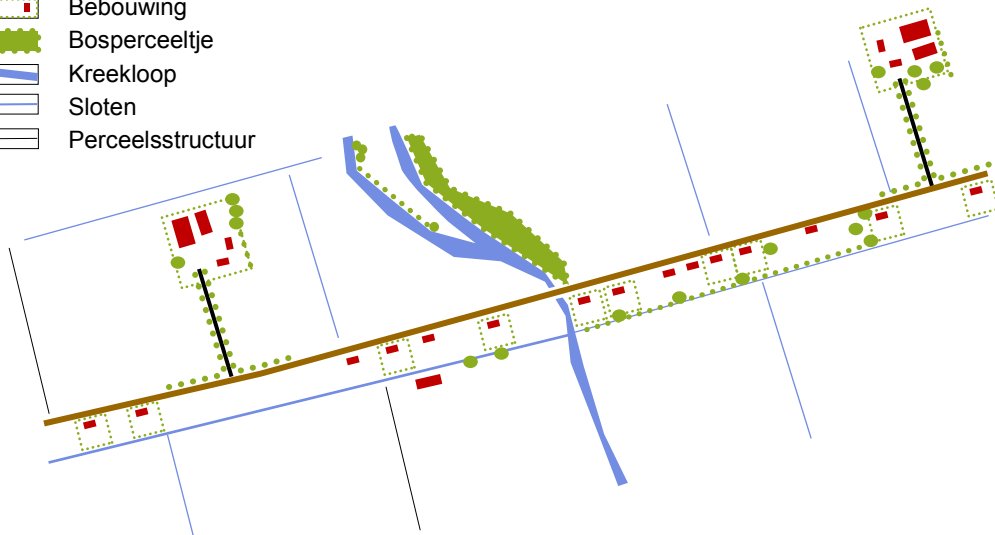
- Behoud van openingen afhankelijk van het bestaande stedenbouwkundige ritme (minimaal een kavel) en aanwezige waardevolle gebieden / elementen
- Nieuwe ontwikkeling moet bijdragen aan de verbetering van de landschappelijke en gebouwde structuren
- Nieuwe bebouwing passend in de “één-erf-gedachte” met landelijk karakter
- Nieuwe bebouwing (woning) moet aansluiten bij de bestaande bouwtypologie
- Behoud van cultuurhistorische, beeldbepalende en waardevolle structuren
- Respecteren van het kavelpatroon
- Behoud en versterking van de laanbeplantingen
- Parkeerbehoefte volledig op eigen erf
- Passende landschappelijke inpassing (zie LKP)

-  Opening in het lint behouden
-  Zichtlijn
-  Geen bebouwing mogelijk
-  Nieuwe ontwikkeling



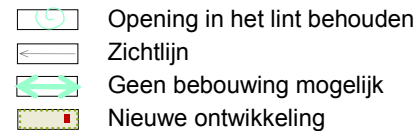
3. KERNMERKEN COMBINATIELINT

- Aan een dijk gelegen met aan een zijde een aaneengesloten woonlint aan de bovenkant van de dijk en aan de overkant los liggende erven op afstand van de dijk
- Kenmerken zoals beschreven voor een aaneengesloten woonlint
- Kenmerken zoals beschreven voor een los bebouwingslint



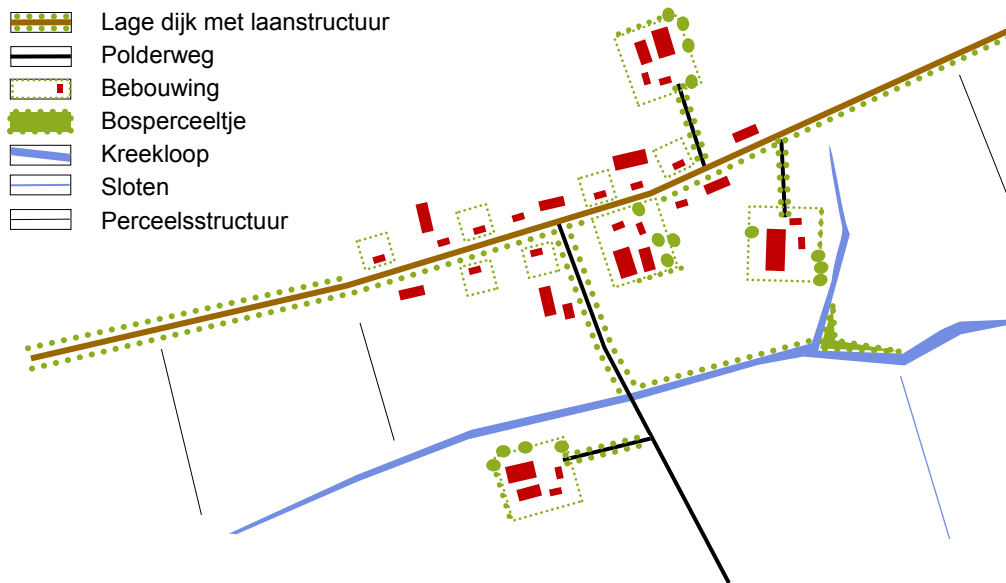
MOGELIJKHEDEN / RICHTLIJNEN COMBINATIELINT

- Behoud van openingen afhankelijk van het bestaande stedenbouwkundige ritme (minimaal een kavel) en aanwezige waardevolle gebieden / elementen
- Nieuwe ontwikkeling moet bijdragen aan de verbetering van de landschappelijke en gebouwde structuren
- Nieuwe bebouwing passend in de aanwezige stedenbouwkundige structuren
- Nieuwe ontwikkelingen binnen het aaneengesloten woonlint volgens de richtlijnen van een aaneengesloten lint
- Nieuwe ontwikkelingen binnen het los bebouwingslint volgens de “één-erf-gedachte”
- Geen verkeer aantrekkende nieuwe functies en parkeerbehoefte volledig op eigen erf
- Passende landschappelijke inpassing (zie LKP)



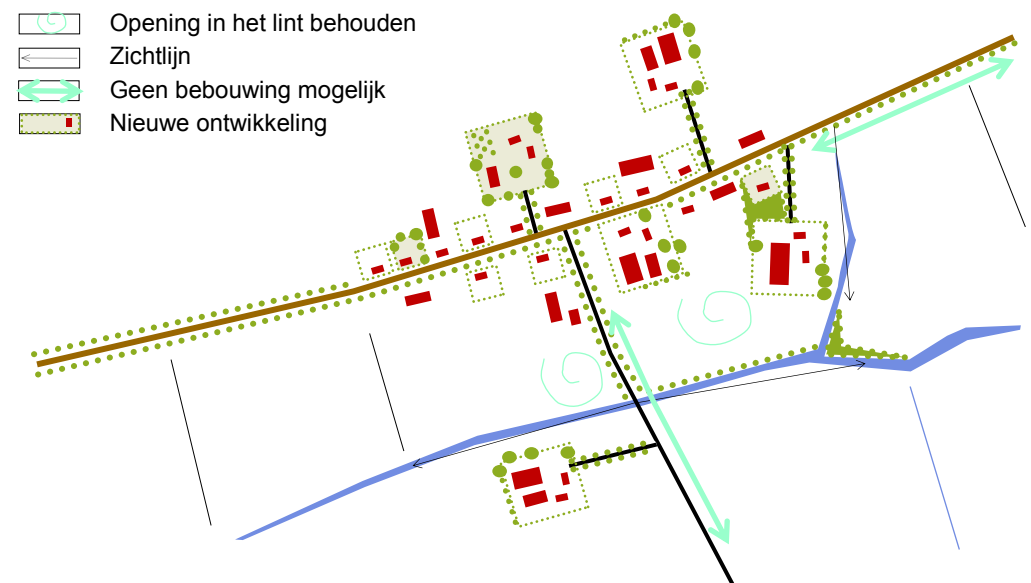
4. KERNMERKEN BEBOUWINGSCONCENTRATIE AAN EEN KRUISPUNT

- Bebouwing staat in onderlinge samenhang tot elkaar en vormt een geheel
- Hogere dichtheid en diversiteit aan bebouwing
- (Kleine) openingen bieden verrassende / fraaie zichten
- Verschillende functies komen voor (wonen, agrarische bedrijven en niet agrarische bedrijven)
- Sons sprake van verrommeling of onvoldoende landschappelijke inpassing bij bedrijfsbebouwing
- Plaatselijk laanbeplanting
- Oude structuren in de loop der tijd gegroeid aan het kruispunt van wegen en / of aan dijken



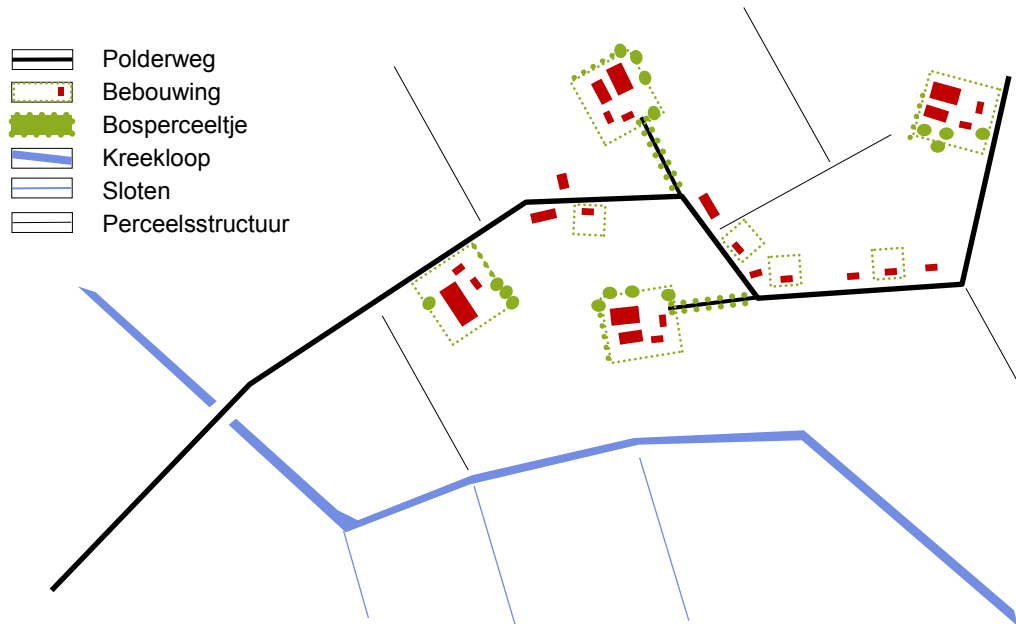
MOGELIJKHEDEN / RICHTLIJNEN AAN EEN KRUISPUNT

- Behoud van waardevolle openingen of zichten naar het landschap of bijzondere elementen
- Nieuwe ontwikkeling moet bijdragen aan de verbetering van de landschappelijke en gebouwde structuren
- Nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de bestaande bouwtypologieën
- Behoud van cultuurhistorische, beeldbepalende en waardevolle structuren
- Respecteren van het kavelpatroon
- Geen verkeer aantrekkende nieuwe functies en parkeerbehoefte volledig op eigen erf
- Passende landschappelijke inpassing (zie LKP)



5. KERNMERKEN ORGANISCHE CONCENTRATIE

- Bebouwing staat in onderlinge samenhang tot elkaar en vormt een geheel
- Hogere dichtheid en diversiteit aan bebouwing
- Verschillende functies komen voor (wonen, agrarische bedrijven en niet agrarische bedrijven)
- Soms sprake van verrommeling of onvoldoende landschappelijke inpassing bij bedrijfsbebouwing
- Meestal aan bochtige polderwegen gelegen
- Oude structuren in de loop der tijd gegroeid



MOGELIJKHEDEN / RICHTLIJNEN ORGANISCHE CONCENTRATIE

- Behoud van waardevolle openingen of zichten naar het landschap of bijzondere elementen
- Nieuwe ontwikkeling moet bijdragen aan de verbetering van de landschappelijke en gebouwde structuren
- Nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de bestaande bouwtypologieën
- Behoud van cultuurhistorische, beeldbepalende en waardevolle structuren
- Respecteren van het kavelpatroon
- Behoud en versterking van de laanbeplantingen
- Geen verkeer aantrekkende nieuwe functies en parkeerbehoefte volledig op eigen erf
- Passende landschappelijke inpassing (zie LKP)

