

DE
MOLEN
WIEK



KAVELPASPOORT
INSPIRATIEDOCUMENT KAVELNUMMERS 27 EN 28

16 DECEMBER 2019



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3	Belangrijke richtlijnen	9
Toelichting	4	Artikel 4 Waarde - Archeologie	
Bestemmingsplan	5	4.1 Bestemmingsomschrijving	
Artikel 3 Woongebied		Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	
3.1 Bestemmingsomschrijving		8.1 Vrijwaringszone - molenbiotop	
Bouwregels	6	8.1.1 Aanduidingomschrijving	
3.2 Bouwregels		8.1.2 Bouwregels	
3.2.1 Hoofdgebouwen voor woningen		Aanvullende richtlijnen	10
3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen	7	Aanvullende richtlijnen ten behoeve van de beeldkwaliteit	
3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	8	Inspiratie	11
3.3 Specifieke gebruiksregels		Colofon	12
3.3.1 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven			



INLEIDING

Voor u ligt het 'Kavelpaspoort' ten behoeve van de realisatie van de vrij te ontwikkelen kavels, bouwnummers 27 en 28, in het plan Molenwiek aan de Molenweg te Mijsheerenland.

In dit document worden stedenbouwkundige, architectonische en bouwkundige spelregels vastgelegd. Het vormt een verduidelijking en aanvulling op het bestemmingsplan Molenwiek Mijsheerenland (vastgesteld op 13-12-2018).

Door middel van richtlijnen geeft dit 'kavelpaspoort' inzicht in de gewenste richting van de te ontwikkelen vrijstaande of 2-onder-1-kapwoningen. Het beoogt te inspireren tot een kwalitatief hoogwaardige architectuur en inrichting, zodanig dat bewoners trots zijn op hun wijk en woonomgeving, deze goed onderhouden en de woonkwaliteit zo op een hoog niveau houden. Een prettige woonomgeving voor in lengte van jaren.





TOELICHTING

'De Molenwiek bevindt zich aan de Molenweg 1 in Mijnsheerenland. Het Plangebied ligt in het oosten van Mijnsheerenland. Rond het plangebied zijn met name woningen gesitueerd.' De kavels worden aan de westzijde ontsloten door de Molenweg met daaraan dorpse, veelal vrijstaande bebouwing. De licht slingerende weg komt uit op het erf met molen 'De Goede Hoop'. Aan de zuidzijde van de kavels ligt een uitloper van de Molenweg welke fungeert als toegang van de ten zuiden liggende woningen. Aan de noord- en oostzijde worden de kavels omsloten door 1-laagse bungalowwoningen op ruime kavels.

Het gebied kenmerkt zich door voornamelijk woningen van één laag met kap. Verder karakteriseert de omgeving zich door het vele groen middels de ruime voor- en zijtuinen omzoomd door groene lage en hoge hagen. Deze beleving en kwaliteit sluit aan bij de dorpse omgeving. Ten behoeve van de eenheid en de kwaliteit van de woonomgeving te waarborgen worden in de volgende hoofdstukken enige spelregels gegeven ten behoeve van de ontwikkeling van deze vrije kavels.





BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader waarbinnen dit kavelpaspoort valt. Het bestemmingsplan stelt echter geen eisen aan de architectuur en de kwaliteit van de inrichting van het gebied, dit valt onder een beeldkwaliteitplan. Op hoofdlijnen maakt het bestemmingsplan bebouwing mogelijk binnen de hieronder genoemde kaders. Voor de juridische tekst en volledige regelgeving verwijzen wij naar het bestemmingsplan 'de Molenwiek Mijsheerenland' (vastgesteld 13-12-2018). Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de vrije kavels met bouwnummers 27 en 28.

ARTIKEL 3 WOONGEBIED

3.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden woningen;
- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in de categorie 1 van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- d. parkeer- en speelvoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overkappingen, tuinen en erven.

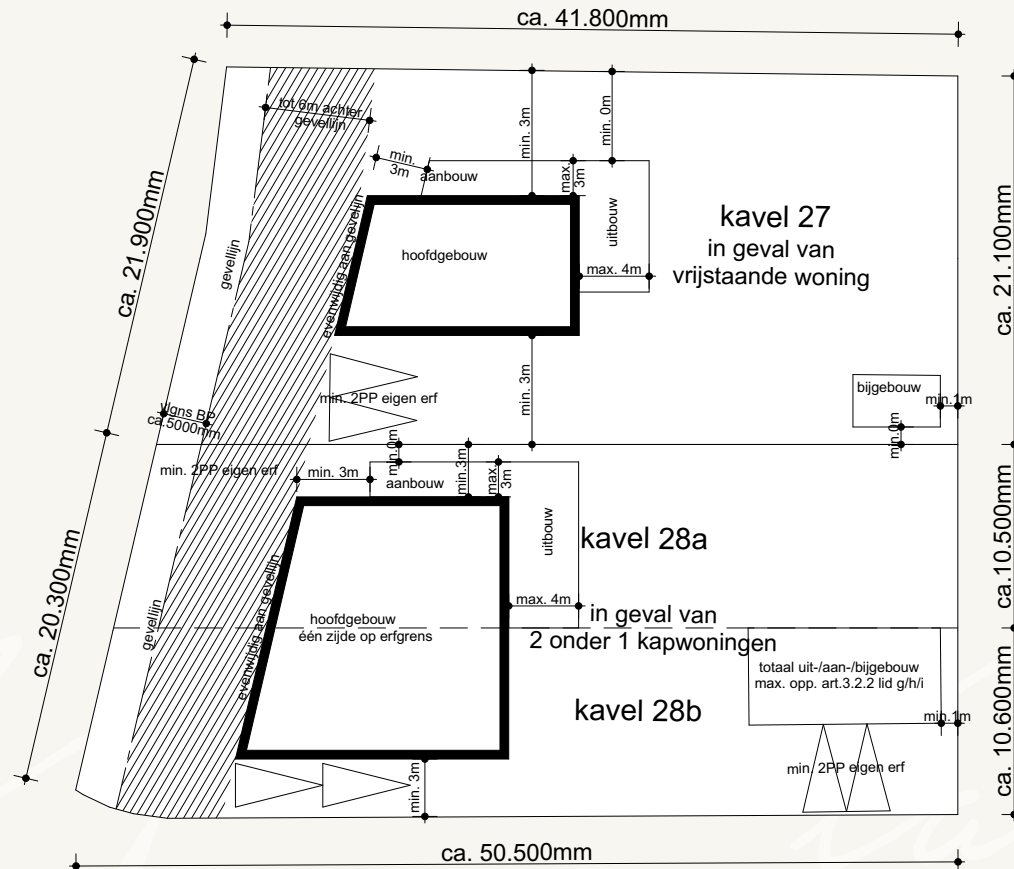
BOUWREGELS

3.2 BOUWREGELS

3.2.1 HOOFDGEBOUWEN VOOR WONINGEN

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd binnen het bouwvlak;
- de voorgevel wordt gebouwd in een zone van ten hoogste 6 meter achter en evenwijdig aan de gevellijn;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' zijn ten hoogste het aangegeven aantal woningen toegestaan;
- afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens is bij:
 - vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 3 m;
 - twee-aan-eengebouwde woningen aan de niet-aangebouwde zijde minimaal 3 m;
 - aan-eengebouwde woningen aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 3 m;
- de maximale diepte van rijwoningen bedraagt 11 meter;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' zijn ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- de maximale goothoogte bedraagt maximaal 3 meter ten hoogte van de gevellijn;
- de maximale goothoogte neemt lineair toe, waarbij voor iedere meter dat het hoofdgebouw verder van de weg komt te staan de goothoogte maximaal 0,5 meter mag toenemen tot een maximale goothoogte van 6 meter;
- minimale dakhelling bedraagt 0° en de maximale dakhelling bedraagt 60°.



3.2.2 AAN- EN UITBOUWEN, BIJGEBOUWEN EN OVERKAPPINGEN BIJ WONINGEN

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

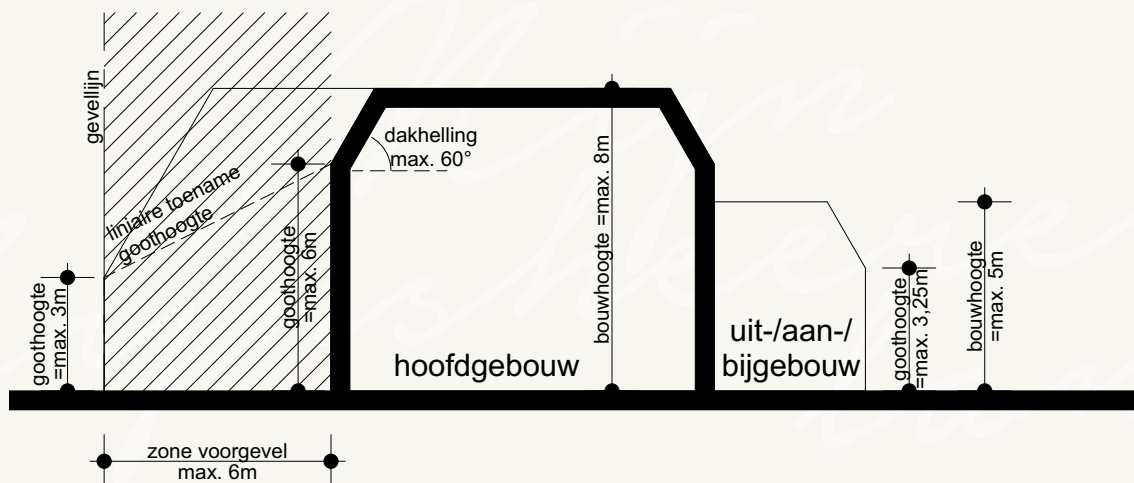
- a. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. vrijstaande bijgebouwen mogen alleen op het achtererf gebouwd worden;
- c. de diepte van aan- en uitbouwen of een aangebouwde overkapping aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag, gemeten uit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 4 m;
- d. de breedte van een aan- of uitbouw aan de zijgevel, gemeten uit de oorspronkelijke zijgevel, niet meer mag bedragen dan 3 m;
- e. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 m;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m;
- g. het gezamenlijke oppervlak, voor zover gebouwd per hoofdgebouw, bedraagt bij:
 1. vrijstaande woningen:
 - 40 m² indien het zij- en achtererf gezamenlijk minder bedraagt dan 400 m²;
 - 50 m² indien het zij- en achtererf gezamenlijk meer dan 400 m² en minder dan 500 m² bedraagt;
 - 70 m² indien het zij- en achtererf gezamenlijk meer dan 500 m² en minder dan 700 m² bedraagt;
 - 80 m² indien het zij- en achtererf gezamenlijk meer dan 700 m² bedraagt;

2. twee-aan-eengebouwde woningen: 40 m²;

3. aaneengebouwde woningen:

- 30 m² bij tussen woningen;
- 40 m² bij eindwoningen;

- h. het zij- en achtererf mag bij woningen voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dit met uitzondering van vrijstaande woningen, hiervoor geldt dat deze niet meer dan voor:
 1. 40% mogen worden bebouwd indien het zij- en achtererf gezamenlijk minder bedraagt dan 400 m²;
 2. 35% mogen worden bebouwd indien het zij- en achtererf gezamenlijk meer bedraagt dan 400 m²;
- i. het overblijvende onbebouwde en onoverdekte gedeelte op het achtererf mag niet minder bedragen dan 25 m² aaneengesloten oppervlak;
- j. de afstand van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse bouwperceelgrens danwel de achterbouwperceelgrens dient 0 m danwel minimaal 1 m te bedragen.



3.2.3 BOUWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

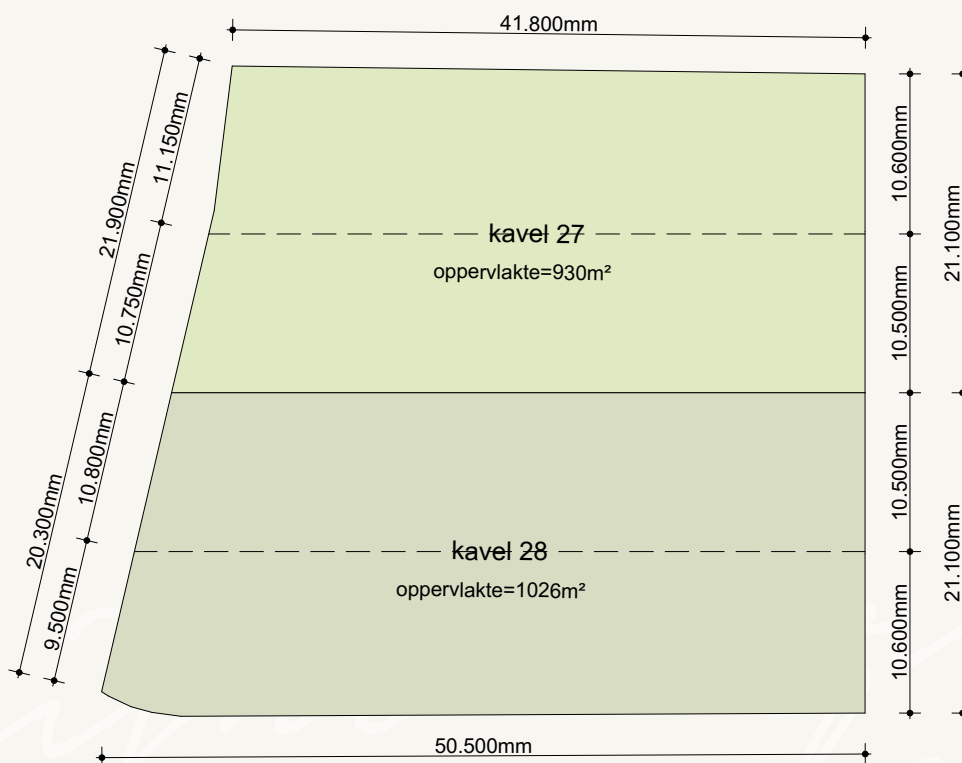
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het gebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het gebouw mag niet meer dan 2 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat overige bouwwerken geen gebouwen zijnde uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van het gebouw mogen worden gebouwd.

3.3 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

3.3.1 AAN-HUIS-VERBONDEN BEROEPEN EN BEDRIJVEN

Onder de uitoefening van aan huis verbonden beroepen/bedrijven in samenhang met het wonen, wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan huis verbonden beroepen/bedrijven voor zover:

- het vloeroppervlak in gebruik voor aan huis verbonden beroepen niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen, tot een maximum oppervlak van 50 m²;
- ten behoeve van aan huis verbonden beroepen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ongeschikt is aan het uitoefenen van het aan huis verbonden beroep of bedrijf.



alle maatvoeringen en oppervlakten zijn circa



BELANGRIJKE RICHTLIJNEN

ARTIKEL 4

WAARDE - ARCHEOLOGIE

4.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden.

Bij aantonen van de gestelde voorwaarden en adviezen uit het archeologisch onderzoek wordt een omgevingsvergunning in ieder geval verleend.

ARTIKEL 8

ALGEMENE AANUIDINGSREGELS

8.1 VRIJWARINGSZONE - MOLENBIOTOOP

8.1.1 AANUIDINGOMSCHRIJVING

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

8.1.2 BOUWREGELS

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet hoger worden gebouwd dan:

binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen danwel de bestaande hogere bouwhoogte; binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met $1/30$ van de afstand tussen het bouwwerk en de molen dan wel de bestaande hogere bouwhoogte.

De locatie ligt +/-250m van de molen vandaan, hierdoor is de max. bouwhoogte: onderzijde wiek $+1/30 \times 250 = +/-8,3m$, deze wordt met de vastgestelde maximale bouwhoogte van 8m beperkt (art. 3.2.1f)

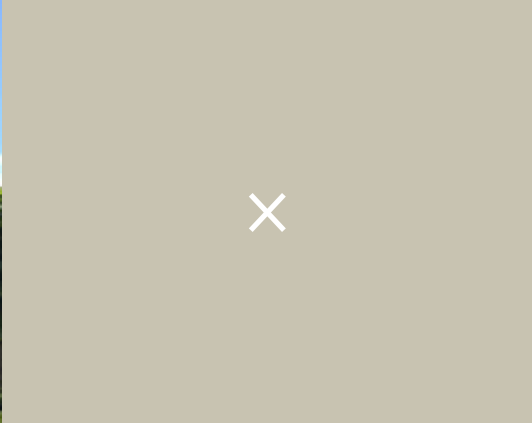




AANVULLENDE RICHTLIJNEN

AANVULLENDE RICHTLIJNEN TEN BEHOEVE VAN DE BEELDKWALITEIT

- De woning oriënteert zich bij voorkeur richting openbaar gebied (Molenweg) met een duidelijke voorgevel.
- Gevels richting openbaar kennen voldoende dieptewerking middels; uitstekende goten, erkers, pennanten, negges en/of luifel o.i.d.
- Bebouwing is in eenheid van vorm en materiaalgebruik.
- Gevelmateriaal is overwegend genuanceerd metselwerk in aardetint of wit gekeimt.
- Kaprichting bij voorkeur evenwijdig aan de Molenweg.
- Kaphelling is vrij, met een maximum van 60° als vastgelegd in het bestemmingsplan.
- Dakhelling bijgebouwen 0° of gelijk aan hoofdgebouw.
- Erfgrenzen openbaar-privé worden vormgegeven door middel van hagen, minimaal onderbroken door inritten.
- Hagen ter plaatse van voorgevel min. 300 mm en max. 1000 mm hoog
- Hagen ter plaatse van zijerf tot voorzijde woning min. 1000 mm en max. 2000 mm hoog.
- Op privé terrein moeten minimaal twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd, bij voorkeur niet voor het hoofdvolume van de woning.





COLOFON

**OPDACHTGEVER**

VORM Ontwikkeling B.V.
Veerweg 165
3351 HC Papendrecht

**GEMEENTE**

Mijnsheerenland, gemeente Hoeksche Waard
Postbus 2003
3260 EA, Oud Beijerland

SCHIPPERS ARCHITECTEN BNA

**ONTWERP**

Schippers Architecten BNA
Javastraat 76
2585 AS Den Haag

*Schippers Architecten BNA is
niet juridisch aansprakelijk voor
de inhoud van dit document*