

Sommelsdijk West

Stedenbouwkundig kader



Colofon

Dit rapport is opgesteld door ir. Karen van Vliet, stedenbouwkundig adviseur Stichting Dorp, Stad & Land in samenwerking met ir. Suzanne Loen, adviseur Landschap en Cultuurhistorie Stichting Dorp, Stad & Land en tlu landschapsarchitecten



Sommelsdijk West

Stedenbouwkundig kader

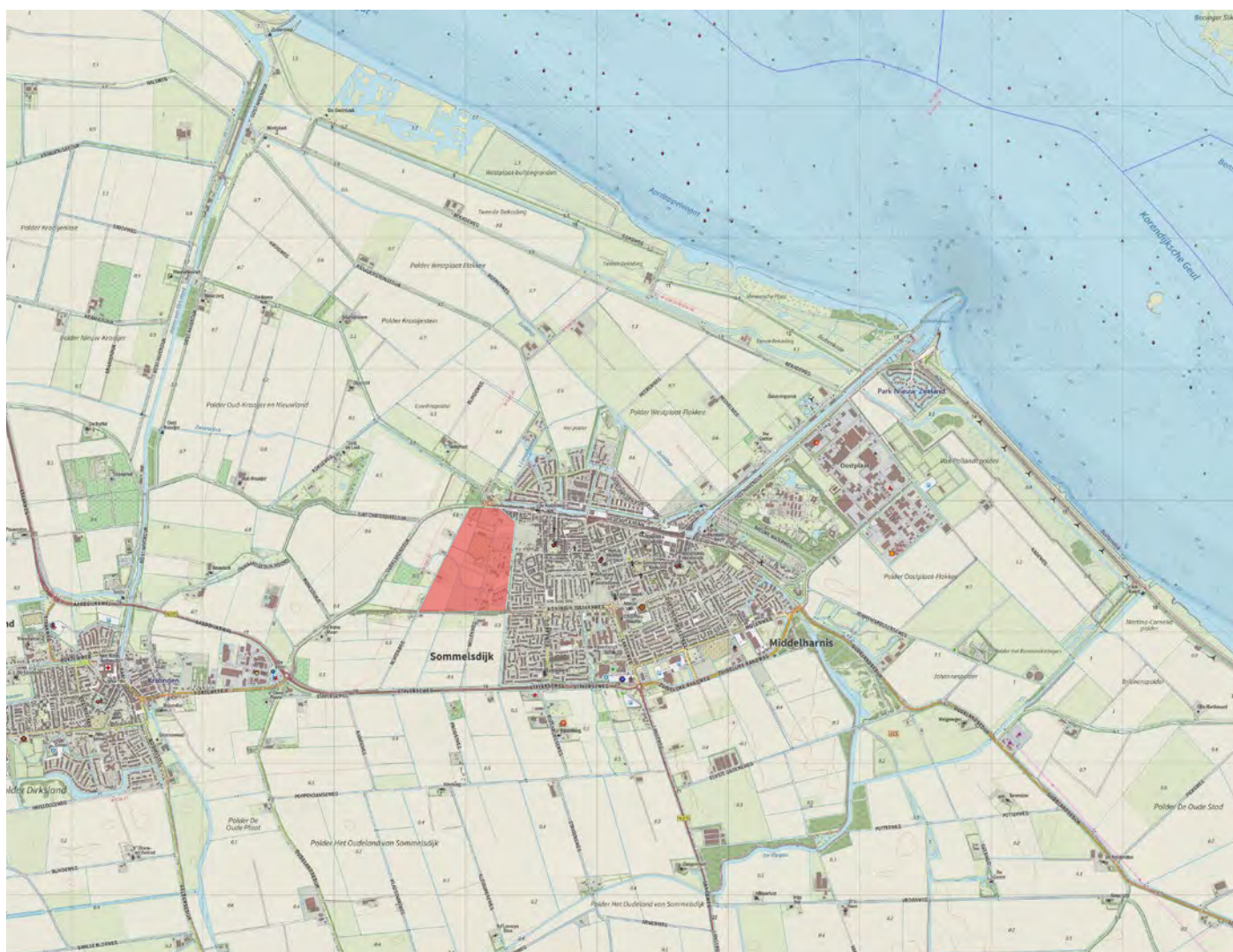
Sommelsdijk

Inhoudsopgave

1 	Inleiding	4
2 	Ligging in groter verband	5
3 	Concept	16
4 	Stedenbouwkundige opzet Sommelsdijk West	20
5 	Verbeelding	24
6 	Inspiratie	28
7 	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	34
7.1A 	Stedenbouwkundig kader deelgebied 1A	36
7.1B 	Stedenbouwkundig kader deelgebied 1B	38
7.1C 	Stedenbouwkundig kader deelgebied 1C	40
7.2A 	Stedenbouwkundig kader deelgebied 2A	42
7.2B 	Stedenbouwkundig kader deelgebied 2B	44

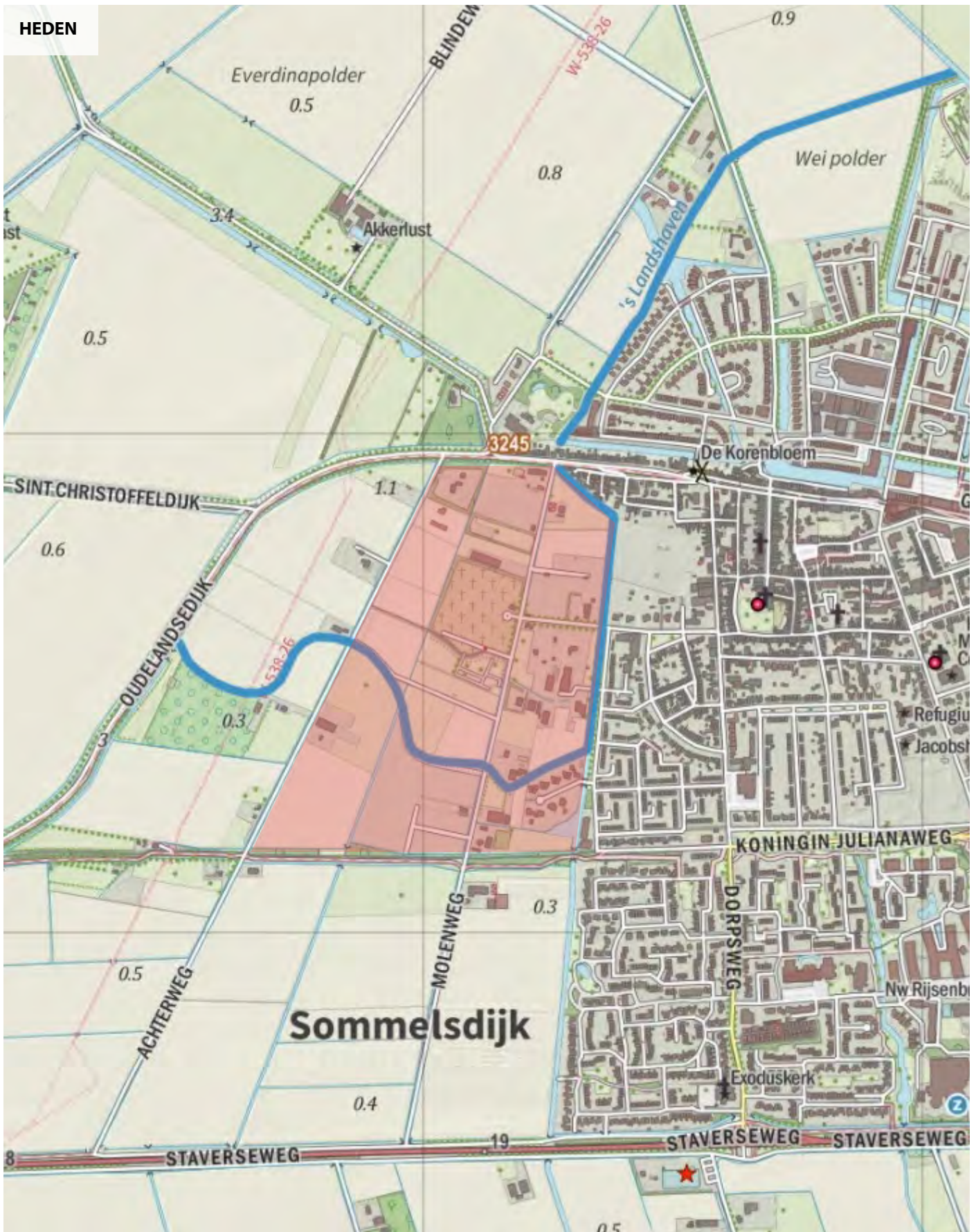
1 | Inleiding

In dit rapport is de toekomstvisie voor Sommelsdijk West opgetekend. De gemeente wil graag dit deel van Sommelsdijk met haar huidige ruimtelijke kenmerken voor het dorp behouden. Deze kenmerken vertegenwoordigen een grote kwaliteit waar de dorpingen, maar ook toeristische bezoekers, van kunnen genieten. Sommelsdijk West als dorpstuin. De tuin waar je groenten kunt kweken, waarin je een balletje kunt trappen. De tuin waar je doorheen kunt fietsen met prachtig zicht op de westelijke rand van de dorpskern. De tuin waarin je kunt dwalen langs historische waterlopen, over historische landpaden. De tuin waarin prachtige boomgaarden verscholen liggen en waar zwarte uiendroogschuren als iconen van de landbouw staan. Om deze tuin in stand te houden en de verborgen kwaliteiten naar voren te halen, zijn ontwikkelingen nodig. Ontwikkelingen in de buitenruimte, zoals de aanleg van paden en voetgangersbruggen om de dorpstuin intensiever te kunnen gebruiken. Maar ook ontwikkelingen in de bebouwing. De leegstaande land- en tuinbouwschool zoekt een nieuwe bestemming. Bebouwde plekken die ruime doorzichten belemmeren slopen. Verouderde bebouwing vernieuwen. Het afgelopen jaar is onderzocht wat er zou moeten gebeuren en welke mogelijkheden er zijn om Sommelsdijk West aan te pakken. Het resultaat treft u hier aan.



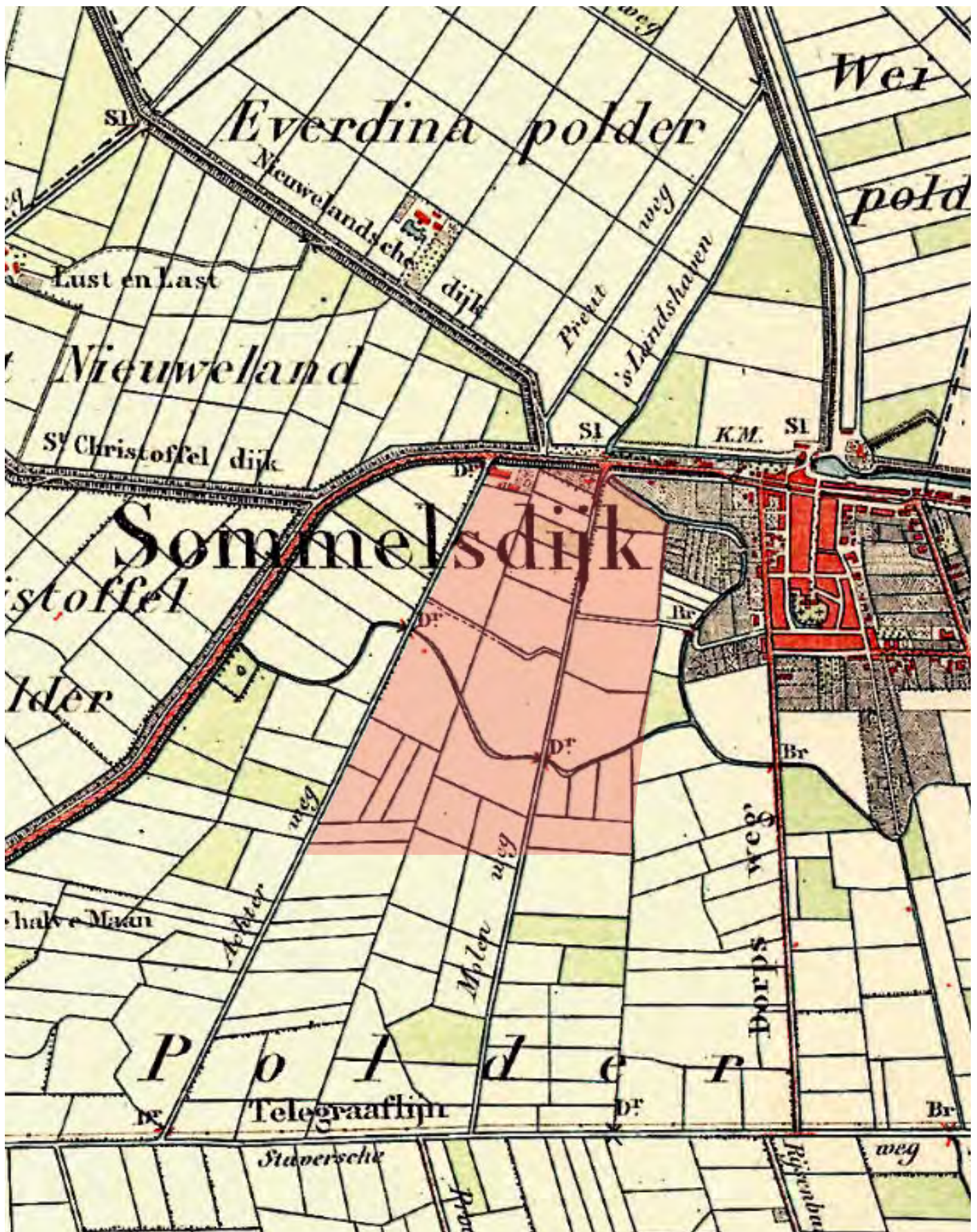
Ligging Sommelsdijk en Sommelsdijk West

2 | Liggig in groter verband

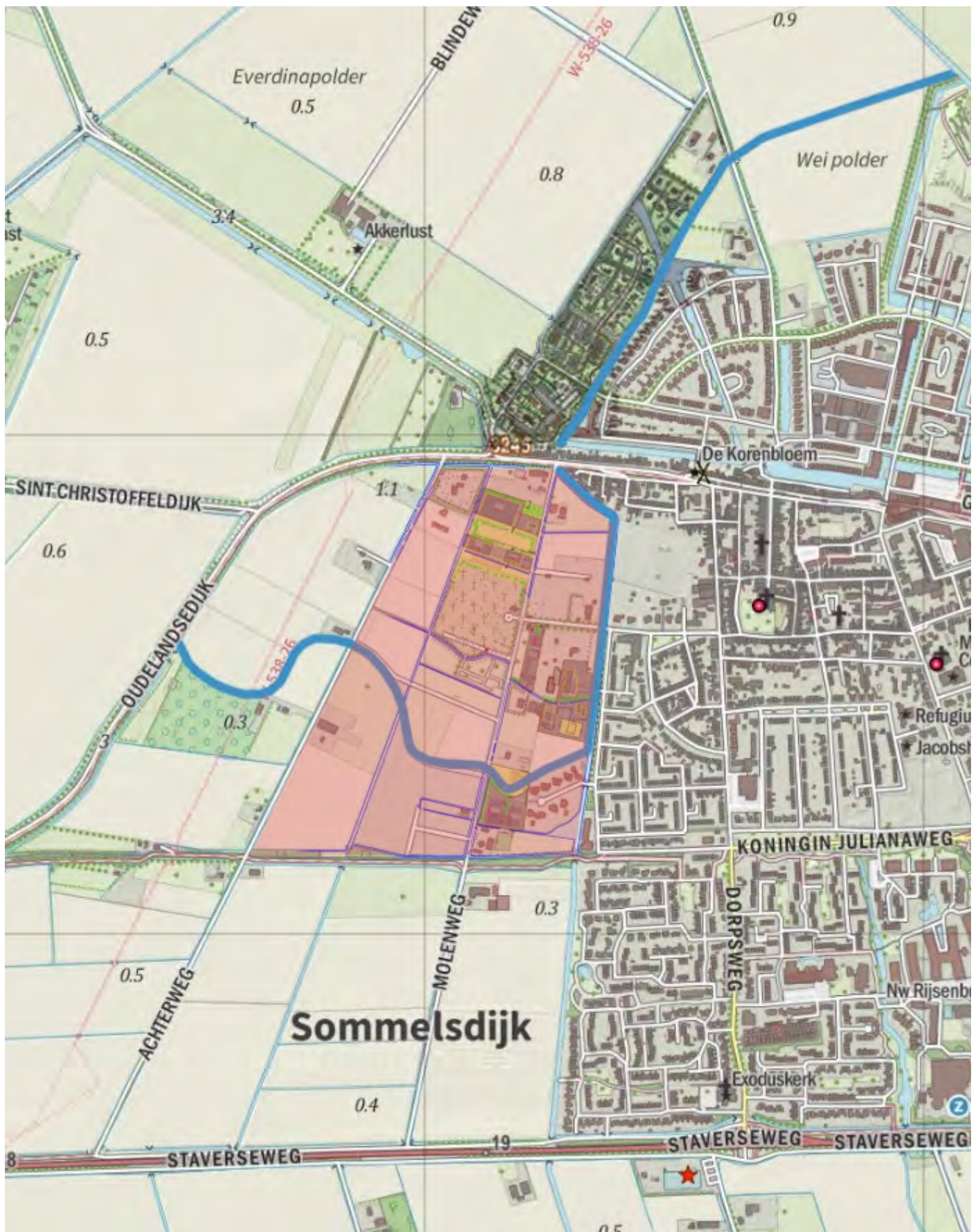


Sommelsdijk West met huidige overblijfselen krekenselsel

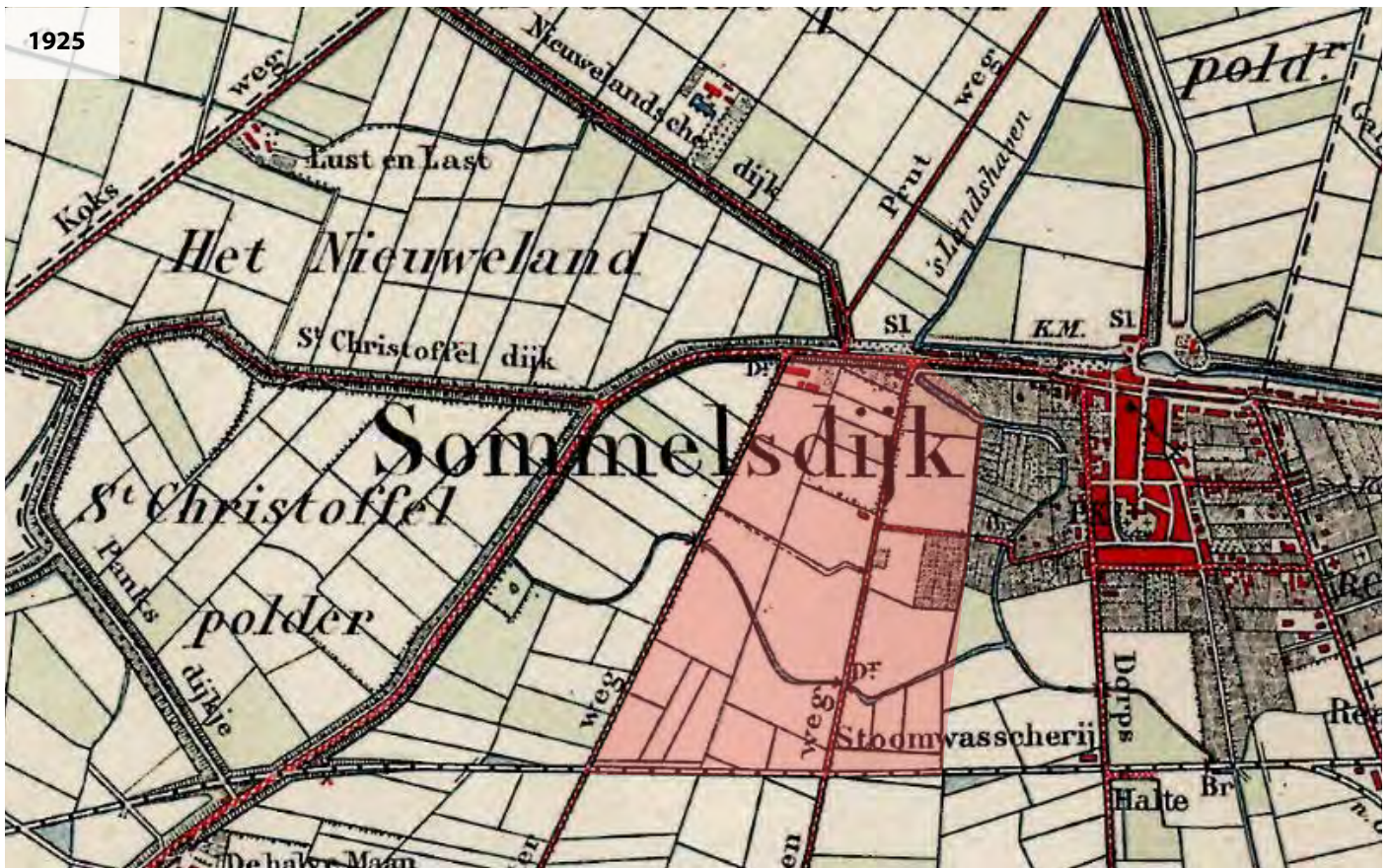
Sommelsdijk West anno 1890



Toekomst Sommeldijk West 2024



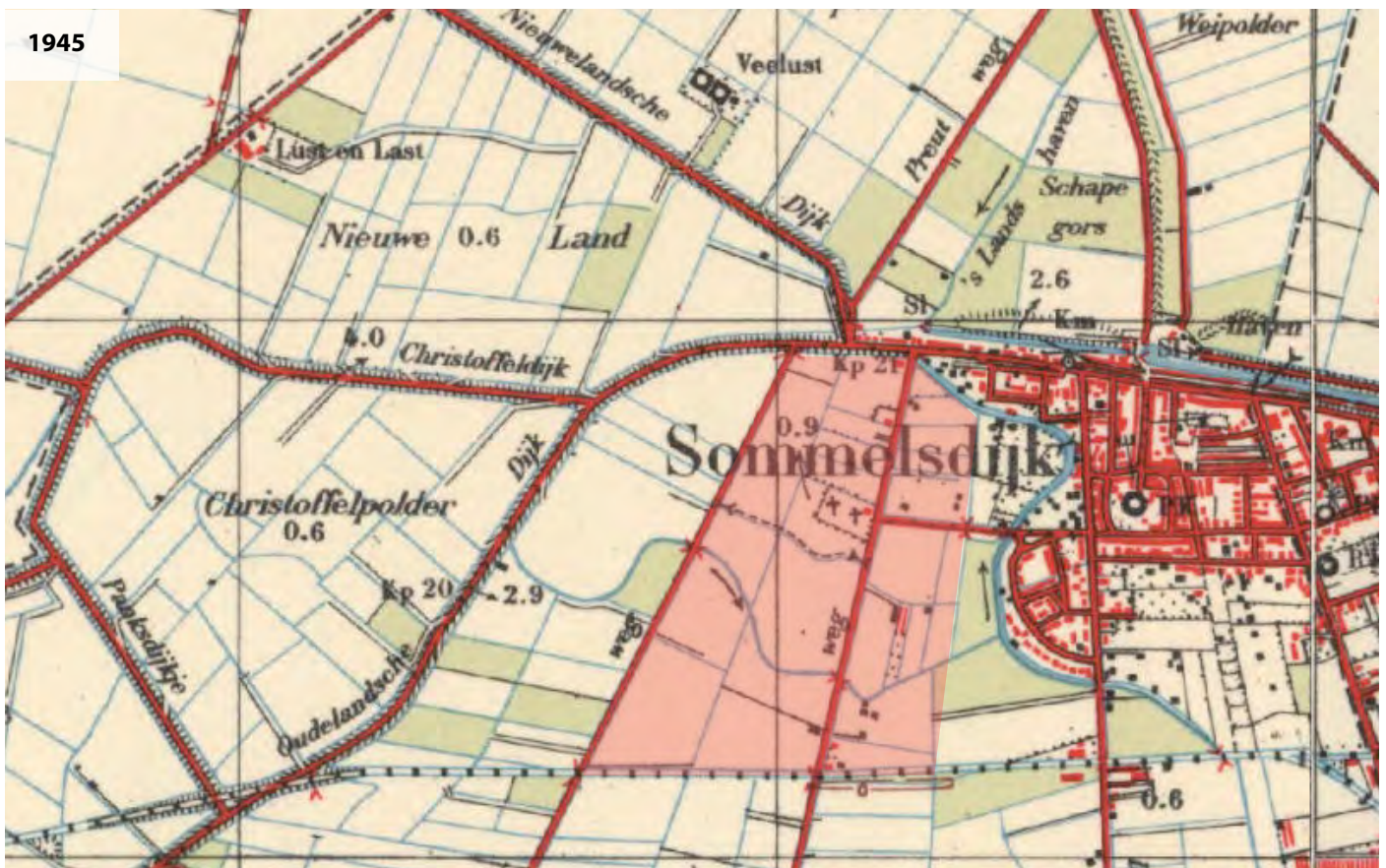
Ontwikkelingsgeschiedenis Sommelsdijk West



Sommelsdijk in 1925

Het Sleuteldorp Sommeldijk. Opvallend zijn de haven en de kerk die met elkaar zijn verbonden door de Voorstraat. Kenmerkend voor het dorp zijn de boerderijen en voorraadschuren als dorpskernbebouwing. De dorpskern wordt omgeven door moestuinen, weilandjes, boomkwekerijen en varkenspoelen. Ligusterhagen begrenzen de kavels. Ze werden gebruikt om de was op te drogen en te bleken.

1945

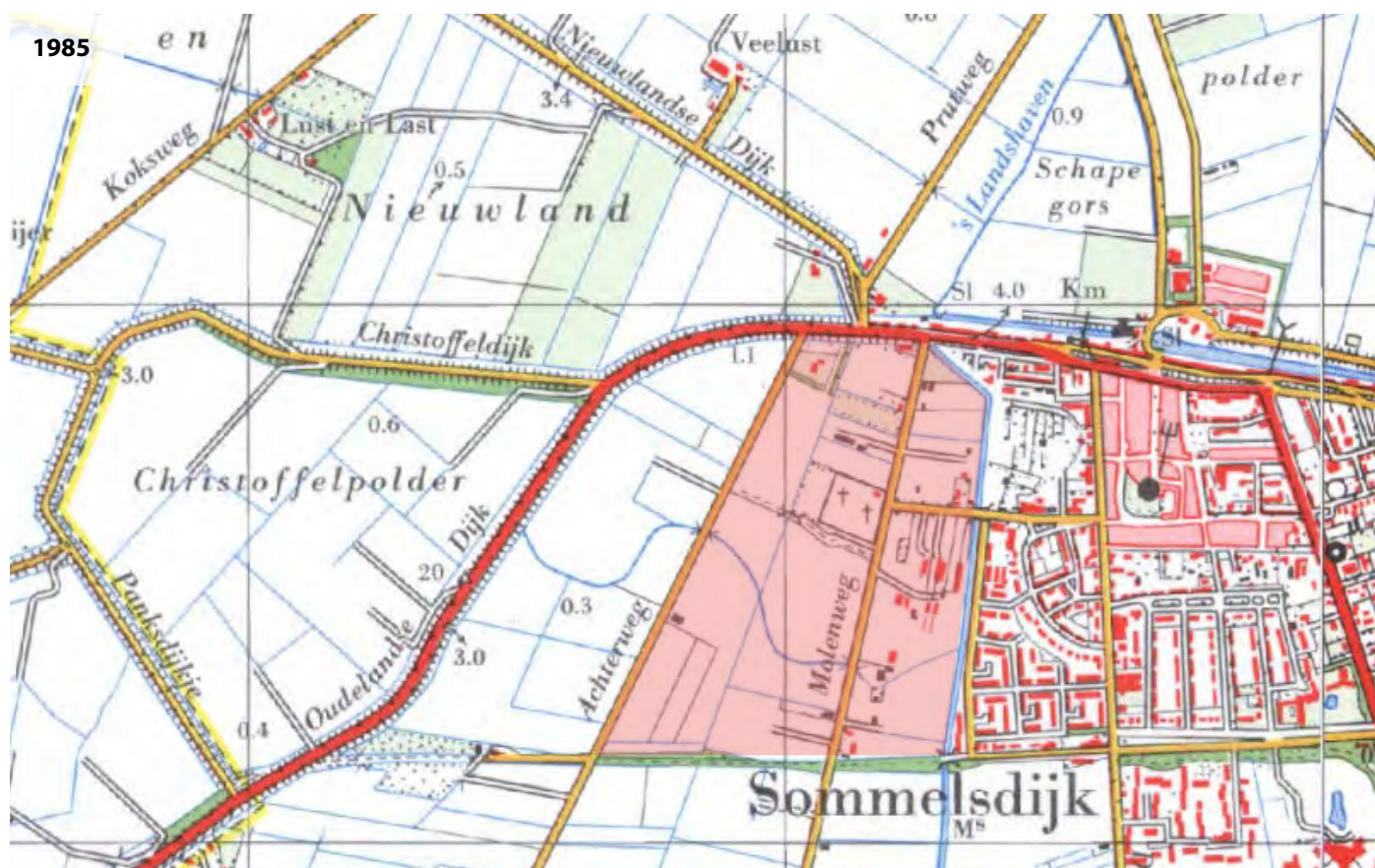


Sommeldijk in 1945

In westelijke richting breidt het dorp uit tot aan de Wildemanskreek, die vanuit het zuiden in de richting van de Oudedijk slingert en daar uitwatert in 's Landshaven.

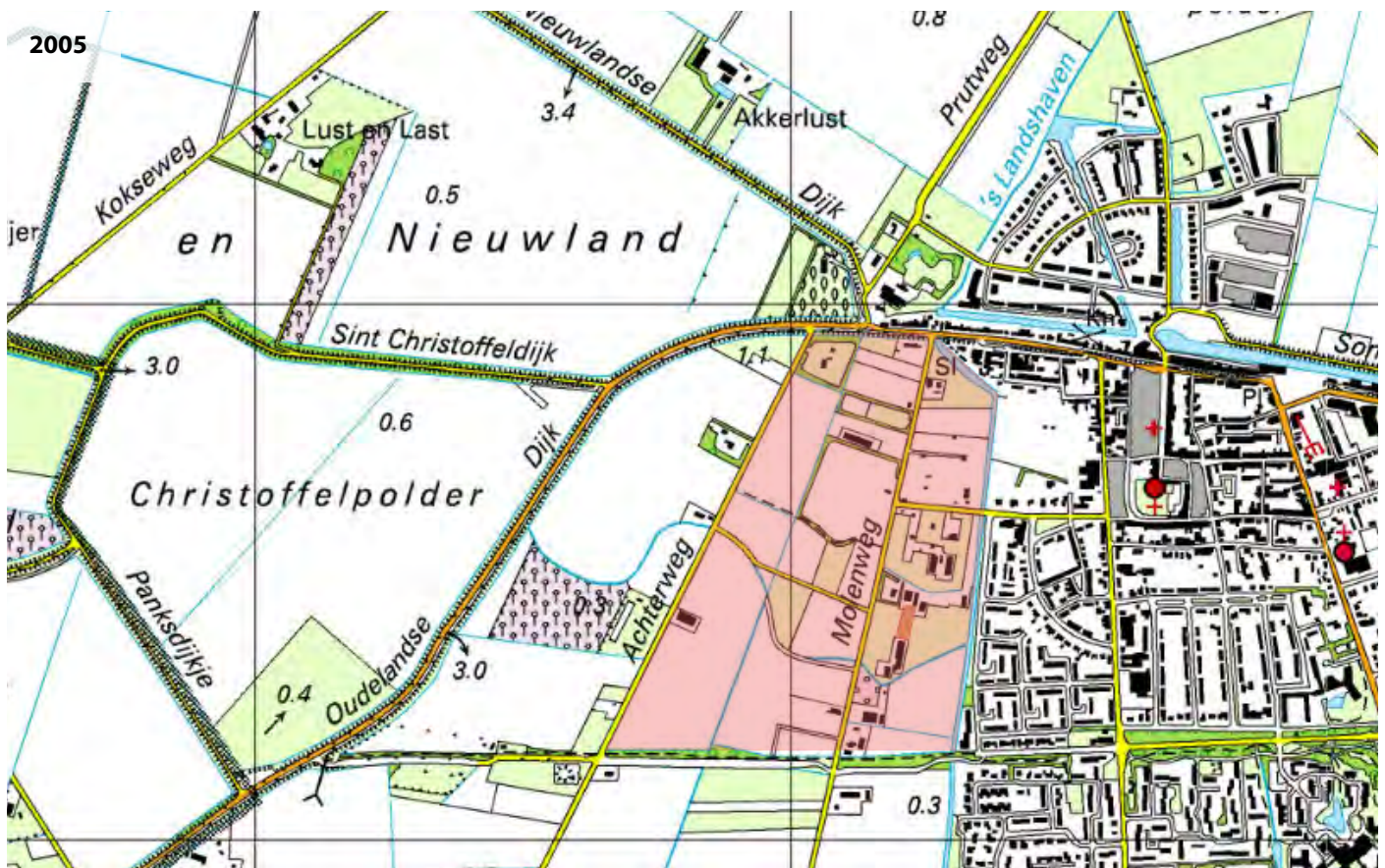


Ontwikkelingsgeschiedenis Sommeldijk West



Sommeldijk in 1985

De loop van de Wildemanskreek is recht getrokken. Sommeldijk groeit verder in zuidwestelijke richting. De plantenbuurt vult de ruimte tussen de voormalige loop van de Wildemanskreek en de nieuwe waterloop langs de Groene Zoom.



Sommelsdijk in 2005

Na de uitbreiding van het dorp in zuidelijke richting is nu de 'sprong over de Oudelandse dijk' gemaakt. In de Everdinapolder wordt, ten westen van 's Landshaven, de nieuwste uitbreidingswijk gerealiseerd.

Sommelsdijk West

Het gebied gelegen tussen de Oudelandsedijk en de bebouwde westelijke dorpsrand is een deel van het poldergebied ten westen van Sommelsdijk. Dit deel heeft een grote cultuurhistorische betekenis. Deels valt het onder het Beschermd Dorpsgezicht van Sommelsdijk. In het Transformatiekader & Visie, uitgebracht door de Stichting Dorp, Stad en Land op 8 juni 2018, wordt beschreven welke ruimtelijke karakteristieken Sommelsdijk West vroeger had en wat daarvan in het huidige gebied nog aanwezig is of wat er nog aan herinnert.

Vroeger vonden in dit gebied de typisch Sommeldijkse landbouwactiviteiten plaats: tuinbouw, fruitteelt en boomkwekerijen van de boerderijen, die met de voorraadschuren en stallen voor kleinvee in het dorp stonden. Nu is dit nog zichtbaar aan de dicht opeen gebouwde stallen, schuren en schuurtjes die de historische dorpsrand vormen langs de voormalige loop en het restant van de Wildemanskreek. Over de Wildemanskreek voeren de schepen waarmee de landbouwproducten naar de klanten werden gebracht.

Vanaf verschillende plekken op de Molenweg is er heden ten dage een prachtig zicht op de karakteristieke westelijke dorpsrand, met op de voorgrond dicht opeen gebouwde schuren, stallen en boerderijen en op de achtergrond de molen aan de Oudelandsedijk en de kerktoren in het dorpscentrum. Vanaf de Molenweg is ook de uitwateringssluys van de Wildemanskreek naar de Landsgraaf, die in noordelijke richting het buitengebied instroomt.

De inrichting van het gebied herinnert aan het vroegere gebruik. Nutstuinen en restanten van vroegere boomgaarden en boomkwekerijen bieden een gevarieerd beeld van verschillende soorten groen, hoge en lage begroeiing, openheid en beslotenheid. De vroegere tuinbouwgebieden heetten de hoven of hofjes. De hofjes werden afgewisseld met open gebieden die in gebruik waren als weiljes of meetjes. Daar graasde kleinvee op. Opstallen, zoals de uiendroogschuren en enkele woningen in het poldergebied werden omgeven met hoog opgaand groen. We noemen ze de groene kamers.

De compositie van hoven, weiljes en kamers was gevat in de structuur van het orthogonaal ontgonnen land, waarin de kavels zijn gevormd tussen afwisselend lange sloten en zandwegen in noord-zuid richting en weer zijn onderverdeeld door greppels en paden in oost-west richting. Daarmee is een karakteristieke blokstructuur in de polder ontstaan. De Wildemanskreek bewoog zich daar met zwerfende bochten doorheen. Deze ontginningsstructuur is nu nog goed herkenbaar in het gebied.

De tuin van Sommelsdijk

Sommelsdijk West wordt gewaardeerd door de Sommerdiekers; het functioneert heden ten dage als de tuin van het dorp. Een tuin waarin wordt gewandeld door de besloten groene Molenlaan, over de Molenweg met een weids zicht op de bebouwde dorpsrand, over paadjes tussen de nutstuinen door, langs de kreek en over de begraafplaats. Een paardenbak en een trapveld gelegen ten noorden van de begraafplaats vormen de 'speelplaatsen' in deze tuin.

De tuin in de toekomst: rijker en toegankelijker

De gemeente stelt zich tot doel om het karakter van het gebied te behouden door instandhouding en versterking van de ruimtelijke structuur en inrichting om zo de mogelijkheden van dit gebied te versterken als dorps tuin voor de dorpelingen. De bedoeling is dat er meer ommetjes gelopen kunnen worden en meer getuinierd kan worden, meer fruit wordt geoogst en meer dieren in de wei kunnen worden gehouden.

Het karakteristieke, afwisselende, groene karakter van het gebied wil de gemeente behouden en versterken met nieuwe groen- en water elementen, die de structuur van het gebied versterken. Maar ook door beeldverstorende bebouwing en groen af te breken en te verwijderen, in ruil voor het realiseren van gebiedseigen groenvoorzieningen en bouwtypen (rood voor rood en groen voor groen).



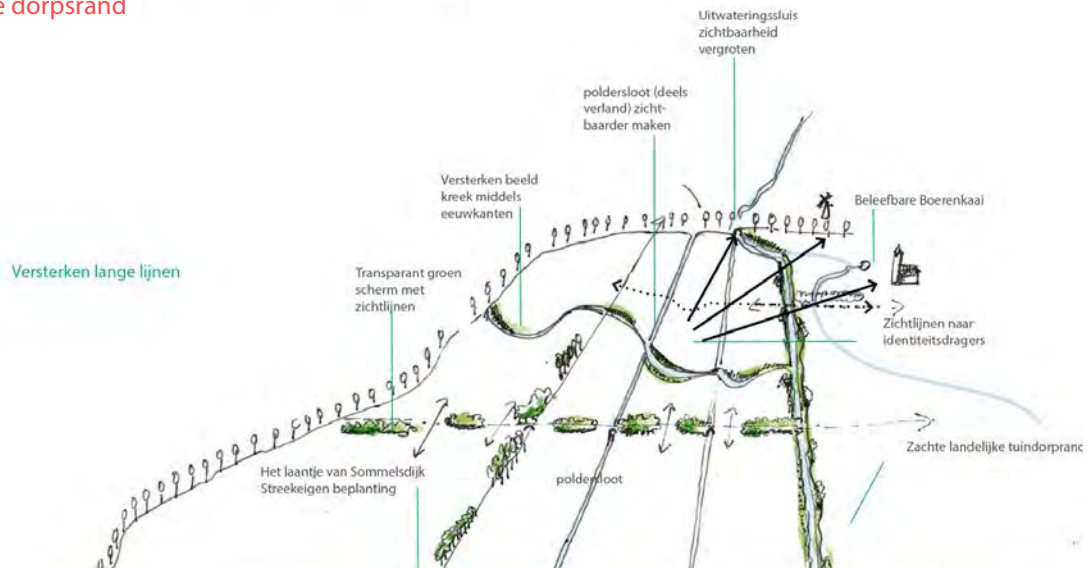
Routes



Molenweg met zicht op groene kamer links en begraafplaats rechts

Kleinschalige gebiedsontwikkeling wordt ingezet om, stap voor stap, de landschappelijke kwaliteit van Sommelsdijk West te versterken. Voor twee deelgebieden is daartoe een stedenbouwkundig kader vervaardigd. Beoogd wordt om met de ontwikkelingen daar zowel de kwaliteit van deze twee deelgebieden te versterken, als ook structuur versterkende maatregelen in de overige delen van Sommelsdijk West te realiseren. Dit betreft vooral de aanleg van informele wandelpaden en de kleinschalige, open, agrarische structuur.

Zicht op historische dorpsrand



De dorpsrand van Sommeldijk is altijd natuurlijk begrensd geweest door de Wildemanskreek. De bebouwing van de dorpsrand is informeel en verspreid met een (historisch) agrarisch karakter. Enkele boerderijplaatsen hebben het karakter van groene kamers in het open landschap en geven zo schaal en maat aan het open landschap.

Loop van de oude Wildemanskreek



De Wildemanskreek is een kreekrestant die als hoofdwatering is opgenomen in het watersysteem van de polder die loosde op de haven. Vroeger was het een bevaarbare route die via het Nauwe Kreekje diep de polder in liep met een kleine haven bij de dorpskern. De watergang is later verlegd, rechtgetrokken en opgenomen in het poldersysteem als hoofdwatering. De loop van de Wildemanskreek heeft altijd de natuurlijke gens gevormd tussen dorp en buitengebied.

Informele wandelroutes en paden



De ontsluiting van de kamers en hofjes gaat via bruggen over de kreek en landpaden voor wandelaars. De polderwegen en landpaden hebben een informeel agrarisch karakter (zie foto hiernaast).

Kamers en hofjes



De kamers en hofjes zijn ontstaan doordat dorpsboeren die in het dorp woonden geen grond in het dorp hadden. Zij huurden een hof buiten de dorpskern. Zo'n hof bestond uit een boomgaard, houtopstand, een moestuin of bomenweide, hokken voor de opslag van oogst en gereedschap, en het houden van huisdieren en varkens. De kamerstructuur ontstond doordat de verkavelingsblokken zijn opgedeeld in de kleinere perceeltjes voor de hofjes. Deze percelering heeft de vorm van een blok- of kamerstructuur met begrenzingen van ligusterhagen en greppels/sloten.

3 | Concept

Ruimtelijk raamwerk

Sommelsdijk West behoudt de lange zichtlijnen in noord-zuid richting over de Achterweg en de Molenweg, langs de kreek en over de sloot tussen de Achterweg en de Molenweg ter plekke van kruisingen met oost-west gesitueerde paden door het gebied. En verkrijgt lange zichtlijnen in noord-zuid richting door paden langs de sloot tussen de Achterweg en de Molenweg en langs de kreek. In oost-west richting worden zoveel mogelijk informele wandelpaden aangelegd tussen genoemde noord-zuid gelegen wegen en paden. Bij de inrichting van percelen in het gebied wordt een afwisseling nagestreefd van open en gesloten terreinen, waarbij de open terreinen zich uitstrekken in oost-westrichting. Waar mogelijk in elkaars verlengde zodat, naast lange lijnen in noord-zuid richting, ook lange zichtlijnen in oost-west richting in het gebied aanwezig blijven.

De gemeente streeft er naar om de huidige sfeer in Sommeldijk West in stand te houden. Dit betekent dat de bestaande wegen en paden hun huidige smalle landelijke profiel behouden en dat de open gebieden, bestaande uit weiltes en nutstuinen, open blijven zodat zicht op de skyline van het dorp vanuit verschillende plekken in de polder blijft. Dit betekent dat de gemeente in het gebied ten oosten van de Molenweg, tussen de Oudelandsedijk en de Molenlaan, geen bebouwing wil toevoegen. De profielen van de Achterweg en de Molenweg zijn niet geschikt voor een zwaardere belasting met autoverkeer. In dit gebied wil de gemeente graag dat deze wegen voor (toeristisch) langzaam verkeer gebruikt worden. Daartoe wil de gemeente ook een voetpad aanleggen langs de Wildemanskreek. Ook ziet zij de kreek hier graag terug met haar voormalige verlaagde oevers, waar kleinvee graasde. Deze zogenaamde eeuwkanten brengen een karakteristiek beeldelement van Sommeldijk West terug, en dragen ook bij aan de biodiversiteit van beplanting en dieren en aan de verbetering van de mogelijkheden voor wateropvang.



Het bestaande open gebied tussen de Molenweg en de Groene Zoom wil de gemeente ook daadwerkelijk groen houden en zo inrichten dat er vrij zicht op het dorp blijft vanaf de Molenweg. Fietsend of lopen op de Molenweg moet je het gevoel hebben dat je in de polder bent. Om dat te bereiken mag er niets meer gebouwd worden in de bestaande onbebouwde stukken tussen de Molenweg en het dorp.

De Molenweg zelf mag weer als lange lijn zichtbaar worden als een bomenrijke laan. De gemeente stimuleert de aanplant van fruitbomen langs deze weg op de ontwikkellocaties aan de Molenweg. Laantjes dwars op de Molenweg zullen gemarkeerd worden door boombeplanting erlangs.

Inrichting

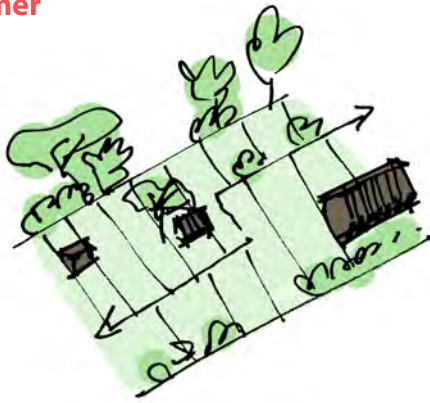
In de ontwikkelgebieden van Sommeldijk West wordt een kleinschalige afwisseling van kamers, hoven en weiljes nagestreefd. Buiten de ontwikkelingsgebieden wordt instandhouding van een grootschaliger afwisseling van gesloten groene kamers, open hoven, weiden en akkers nagestreefd.

Om zo veel mogelijk gebiedseigen groen te kunnen realiseren wordt uitgegaan van een collectieve inrichting van het groen rondom meerdere woningen in een deelontwikkelgebied. Dit kan themagewijs, bijvoorbeeld als 'wonen in een boomgaard' of 'wonen in de groentetuin' of 'wonen tussen boomsingels'.

Karakteristieke bebouwing in Sommeldijk West waren schuurtjes, schuilplekken, de droogschuren voor uien en landbouwschuren. Ze hebben van oudsher een langgerekte vorm en stonden haaks op de hoofdwegen en paden. In het deel van de polder ten oosten van de Molenweg staat de bebouwing haaks op de Molenlaan, de hoofdweg van dit deel. In het deel ten westen van de Molenweg staat de bebouwing haaks op deze weg en heeft een oost-west oriëntatie. Zo divers als de beplanting in het gebied is, zo divers zijn ook de opstallen; ze variëren in grootte van extra small tot extra large. Nieuwe bebouwing in het gebied refereert aan deze 'schuurbebouwing' met eenvoudige hoofdvormen en hout als hoofdmateriaal.



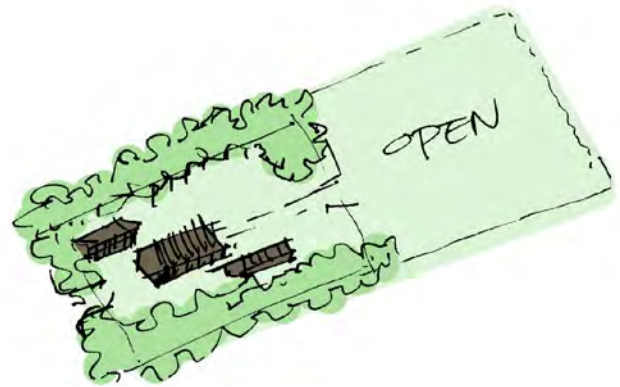
Hovenkamer



Hovenkamer

- half openstructuur
- semi openbaar karakter
- bebouwing < 10%
- gemengd groen - nutstuin / gemengde ligusterhagen

Woon- of boerenstede



Woon- of boerenstede

- besloten kamer met open weide/meetje
- privaat karakter
- bebouwing < 50%
- groen bestaat uit siertuin, windsingels, moestuin

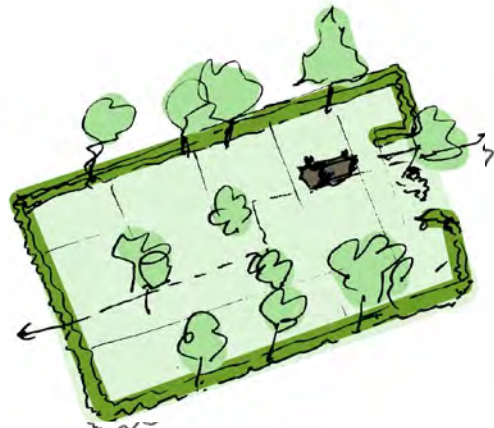
Fruitkwekerij



fruitkwekerij

- besloten kamer met boomgaard
- privaat karakter
- bebouwing < 5
- groen bestaat uit fruitbomen (laagstam) en hagen/ windsingels

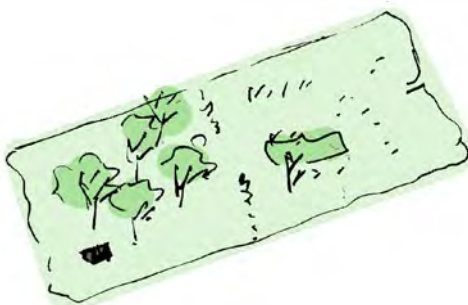
Begraafplaatskamer



Begraafplaatskamer

- half openstructuur
- semi openbaar karakter
- bebouwing < 10%
- tuinaanleg met sierbeplanting

Boomgaard met weide/meetje



Boomgaard met weide/meetje

- open structuur
- privaat karakter
- bebouwing < 5 %
- fruitbomen / hoogstam / ligusterhagen

'Hofje' anno 2020



Bestaande nutstuinen herinneren aan vroege 'hofjes'

Karakteristieke beplanting Sommeldijk West

ligusterhagen &
knotwilgen

bessen- en
streekeigen struiken

boomgaarden

bessen- en
streekeigen struiken

zwarte populieren/
abelen solitair of als
windsingel

knotessen

Karakteristieke bebouwing Sommeldijk West

XS - dierenhokken &
putten

S - gereedschapshuisjes
& broeikasjes

M-L - (uien) schuren &
kleine loodsen

L-XL - grote schuren &
loodsen

XS

S

M-L

XL

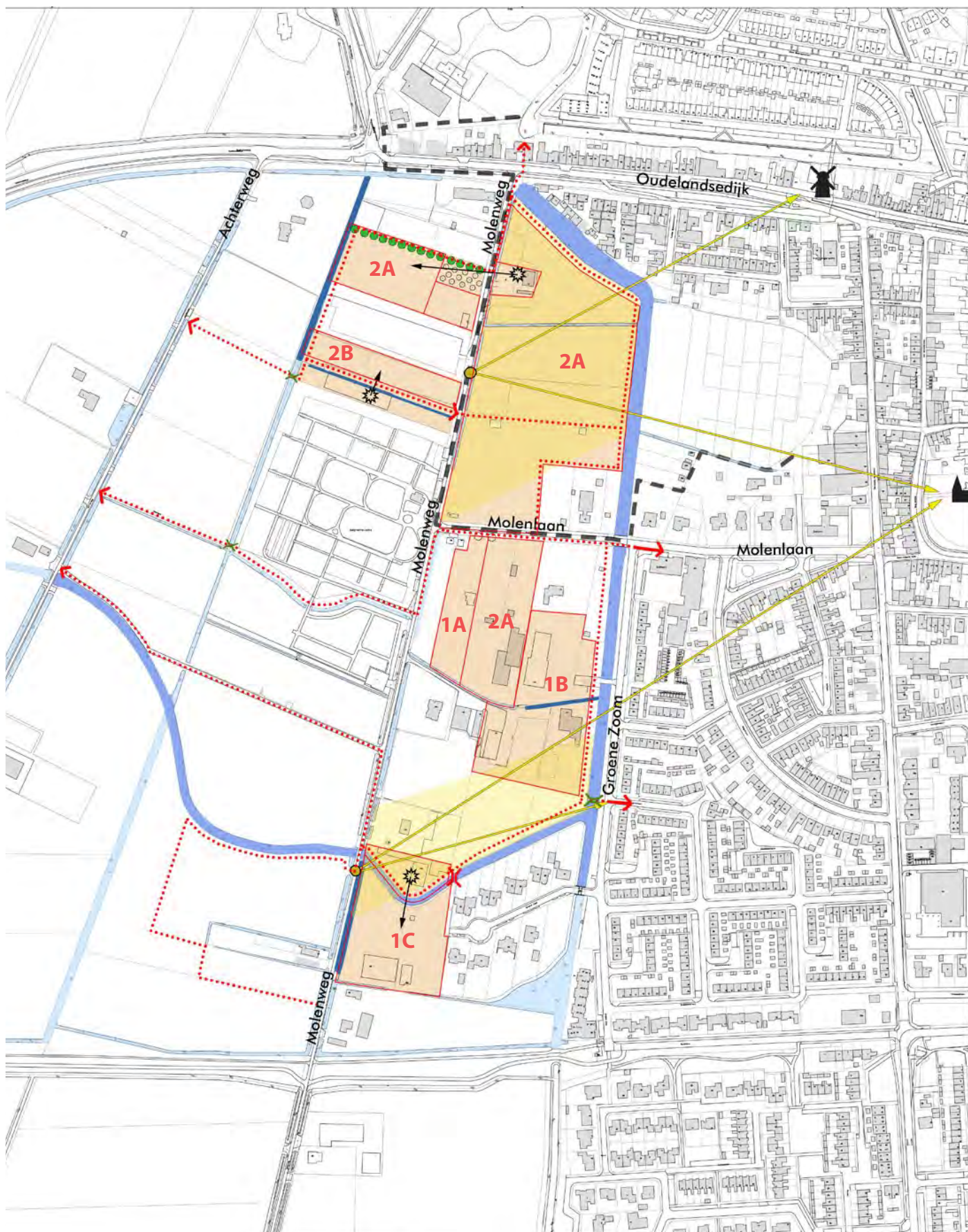


Bestaande karakteristieke uiendroogschuur (rechts)



Molenlaan karakteristieke erfbeplanting

4 | Stedenbouwkundige opzet Sommelsdijk west



Twee deelgebieden, vijf ontwikkelingslocaties

In Sommelsdijk west is bebouwing toevoegen niet gewenst. De gemeente wil dit alleen mogelijk maken als er in landschappelijke zin iets tegenover staat. Dit kan zijn het verwijderen van niet bij het gebied passende bebouwing, het aanleggen van groenstructuren of het realiseren van recreatieve routes. Voor ontwikkeling komen, in dit kader, vijf ontwikkelingslocaties in aanmerking in twee deelgebieden:

In deelgebied 1 zijn drie ontwikkellocaties. De ontwikkelingen op deze locaties maken de realisatie van wandelpaden langs de kreek mogelijk. Daarnaast waarborgen ze ruim zicht vanaf de Molenweg op de westelijke dorpsrand met de kerktoren op de achtergrond en maken de aanleg van een speelveld mogelijk bij de nieuwe basisschool, wat, buiten schooltijden, door buurtkinderen kan worden gebruikt. Wellicht is in de toekomst ook een doorgaand wandelpad te realiseren tussen Molenweg en Groene Zoom, ter hoogte van de nieuwe basisschool, langs een bestaande sloot en het verlengde ervan over het nieuwe schoolterrein.

In deelgebied 2 worden er een aantal niet passende schuren en loodsen gesaneerd. Ook wordt het wandelnetwerk naar de Achterweg en langs de Wildemankreek uitgebreid en wordt er geïnvesteerd in de groenstructuur. Om dit te bereiken wordt er de mogelijkheid geboden om een aantal woningen te realiseren.

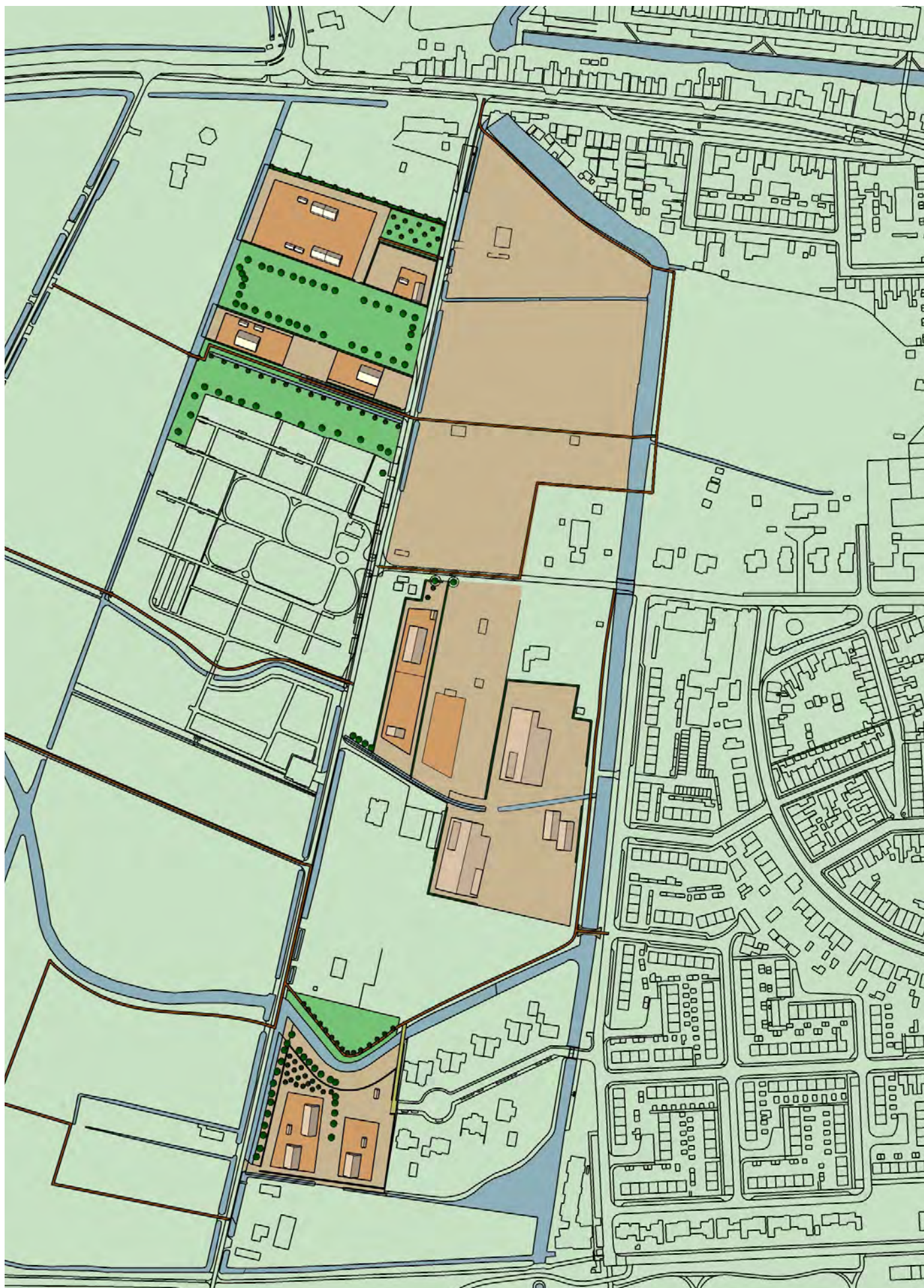
Ontsluiting van de nieuwe percelen

Voor de ontwikkeling van beide deelgebieden zijn een klein aantal woningen voorzien, en in deelgebied 1B de realisatie van een basisschool. Via bestaande wegen worden de woningen en de school ontsloten. Deelgebied 2 met twee aansluitingen op de Molenweg en deelgebied 1 met één aansluiting op de Molenlaan en twee op de Groene Zoom; een voor de basisschool en een via het woonpad van de vrijstaande nieuwbouw.

Uitgangspunt is daarbij het behoud van het karakter en de daarbij behorende profielen van deze wegen. Dit is mogelijk doordat de toegangen verspreid komen aan verschillende bestaande straten en doordat het om kleinschalige woningbouwontwikkelingen gaat. De nieuwe basisschool levert in de ochtendspits wel een piek op in de parkeerdruk en de verkeersbelasting. Daarvoor zal

LEGENDA





Plattegrond deelgebieden 1 en 2

met verkeersmaatregelen op de Groene zoom en de inrichting van het schoolterrein een veilige oplossing gevonden moeten worden.

Inrichting van de nieuwe percelen

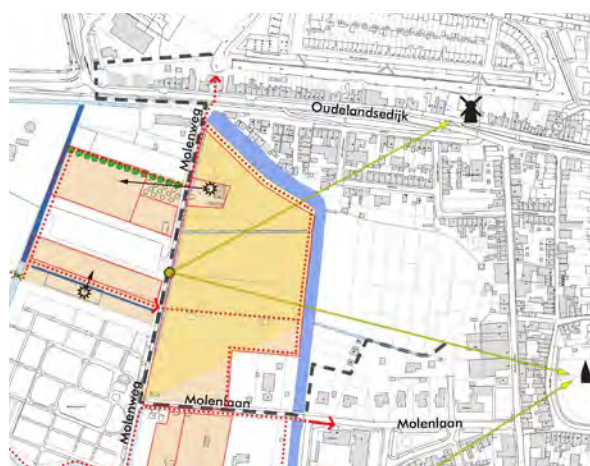
De hoofdopzet bestaat uit een verdeling van open 'hoven' en besloten 'kamers'. De nieuw te ontwikkelen percelen worden, net zoals bestaande percelen, onderverdeeld in hoven en kamers. Het hof bestaat uit een erf omgeven door lage hagen en/of 'boeren' hekken. Een kamer bestaat uit een erf omgeven door hoog opgaande beplanting met onderbeplanting. In de hoven of kamers kunnen één of meerdere woningen worden gebouwd. Elk perceel heeft een erf dat gezamenlijk wordt ingericht en gebruikt. Bijgebouwen worden ook collectief gebruikt.

De nieuwe bebouwing op de percelen refereert in vorm, kleur, materialisering en detaillering aan de karakteristieke schuren in Sommeldijk West. Bebouwing langs de Molenweg refereert ofwel aan de schuren ofwel aan een eenvoudige boerenwoning.

De inrichting en de erfscheidingen van de ontwikkellocaties passen naadloos bij de kleinschalige informele inrichting van de percelen in de omgeving. Het betreft een eenvoudige, informele kavelindeling. Hierbij past het toepassen van dezelfde gebiedseigen beplanting en van gebiedseigen erfscheidingen.



Beschermd dorpsgezicht



5 | Verbeelding

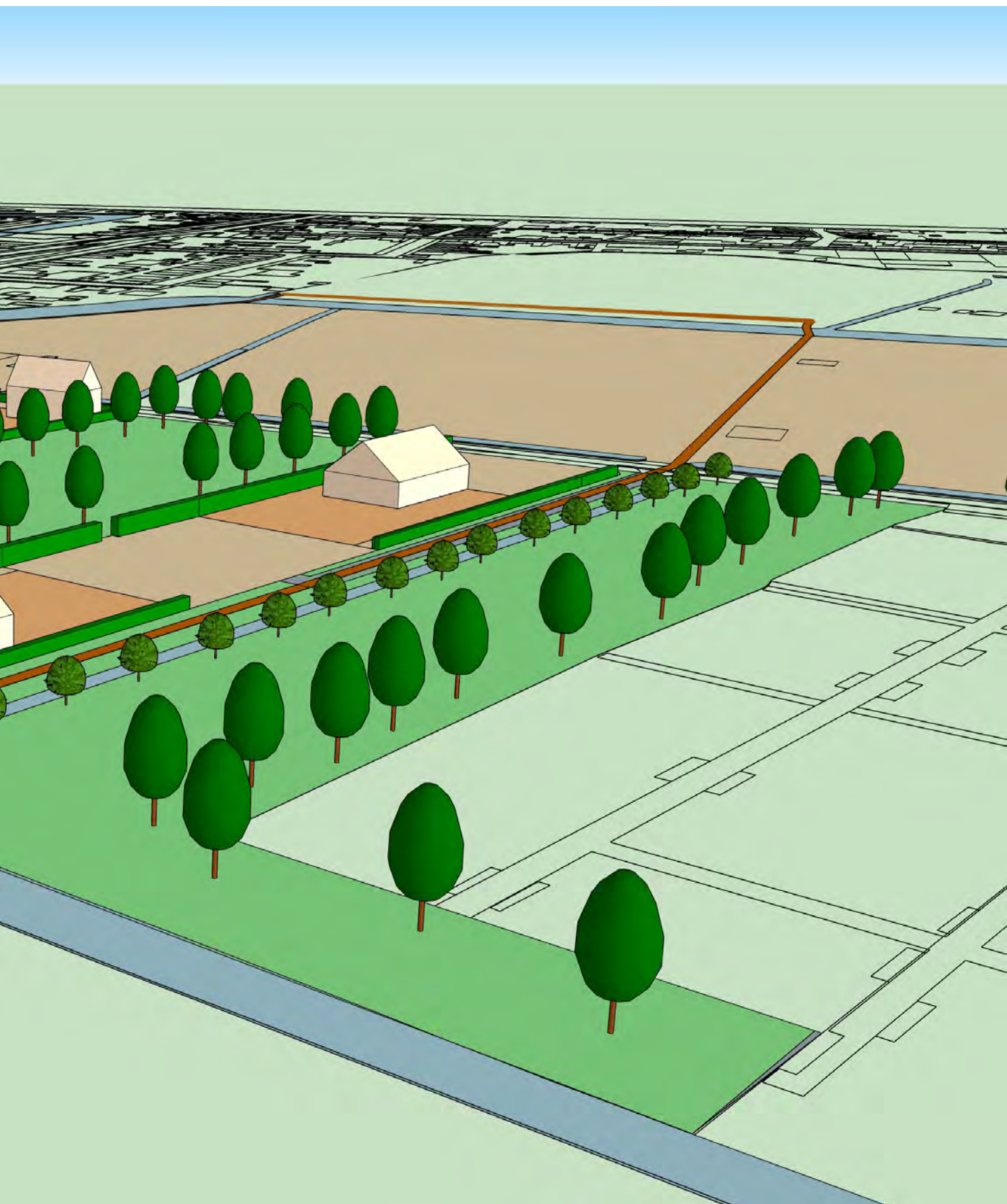


Vogelvlucht deelgebied 1





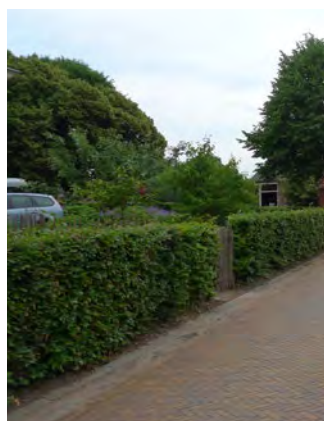
Vogelvlucht deelgebied 2

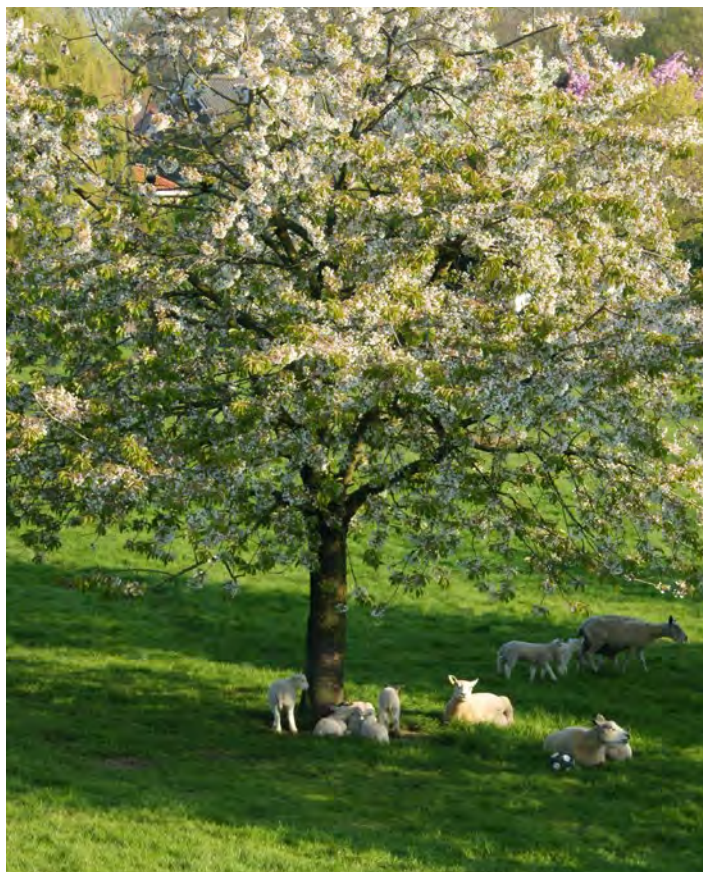




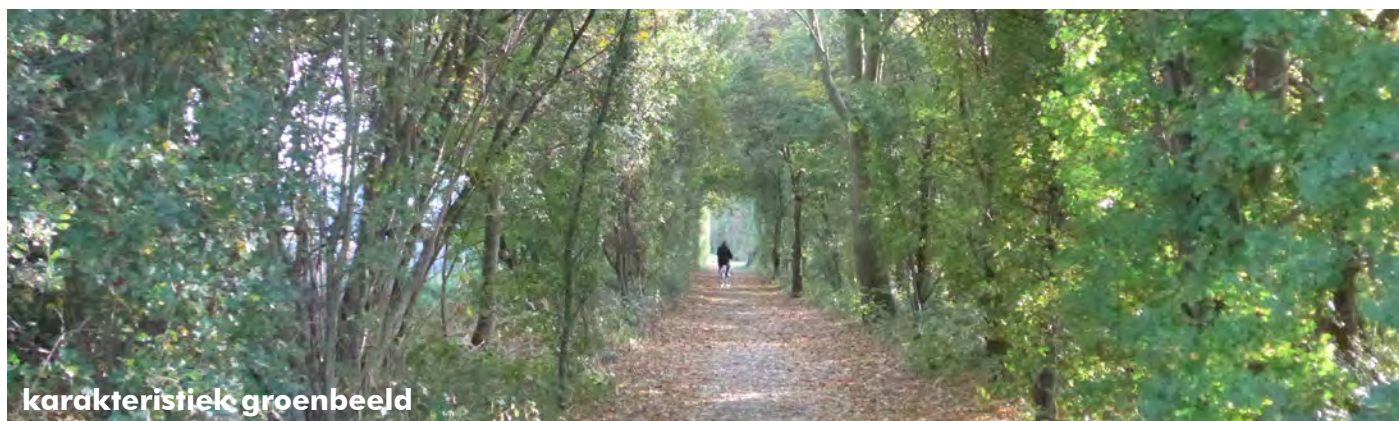
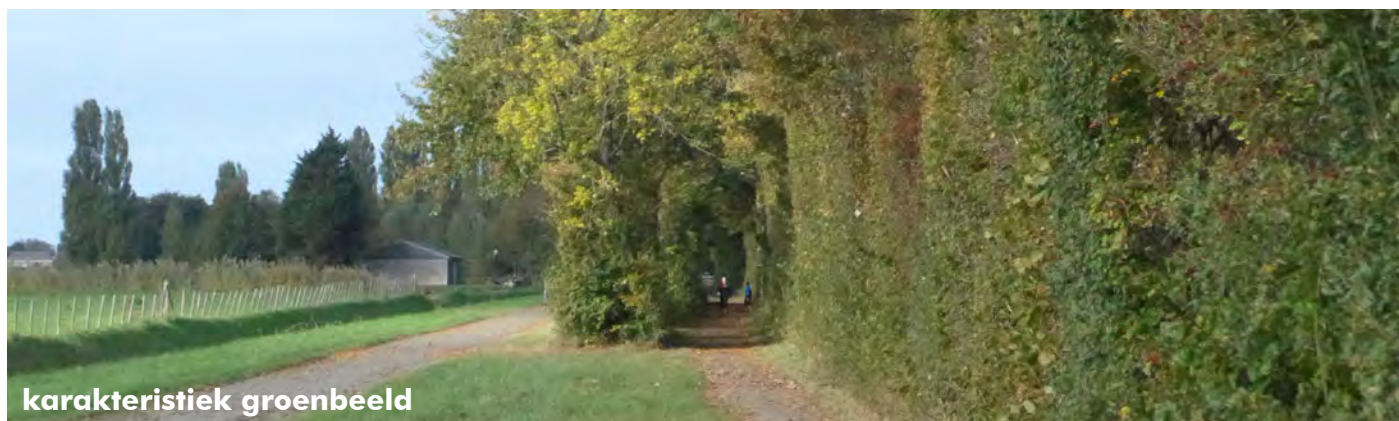


Buitenruimte



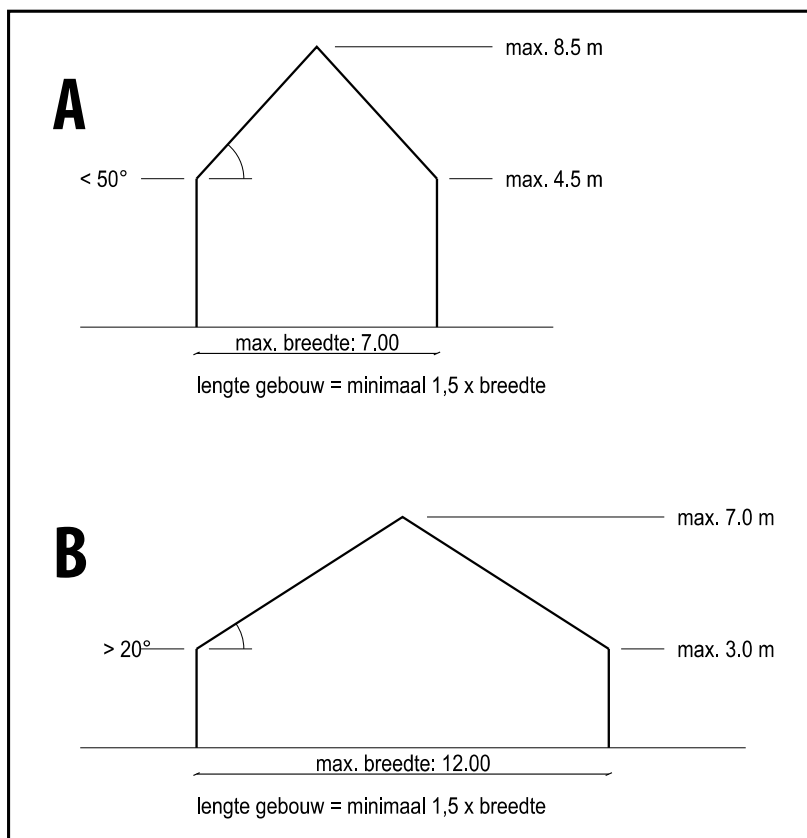


Beplanting



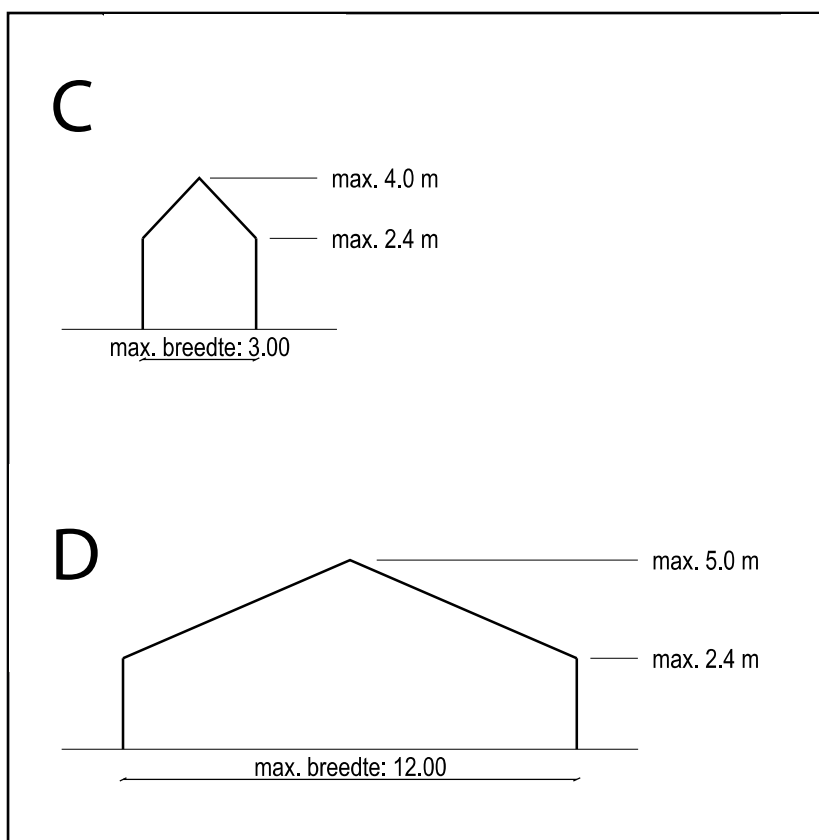


7 | Stedenbouwkundige randvoorwaarden



Regels voor de hoofdgebouwen





Regels voor de bijgebouwen

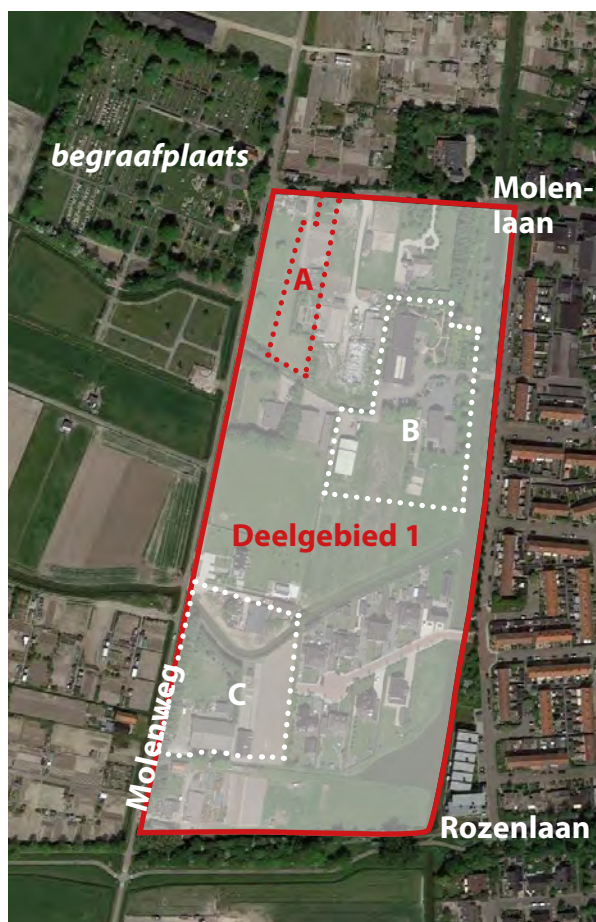
Voor elk perceel in de twee ontwikkelingsgebieden in Sommelsdijk West zijn ruimtelijke uitgangspunten opgesteld die de randvoorwaarden vormen voor de bebouwing en inrichting van de percelen. Het betreft randvoorwaarden over het hoofdbouwvolume, verbeeld met **A** en **B** uitgedrukt in een bebouwingsoppervlak, toe te passen goothoogte en nokhoogte. Verder de volume eisen van de bijgebouwen, verbeeld met **C** en **D** en de inrichtingseisen met betrekking tot de erfgrenzen en suggesties voor de erfinrichting. Tezamen met de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige ontwikkeling uit hoofdstuk 4 vormen deze randvoorwaarden het Stedenbouwkundig Ontwikkelingskader voor elk perceel. Tevens is de bijgebouwenregeling uit het bestemmingsplan van toepassing.

In de ontwikkelingsgebieden wordt een gebiedseigen groene inrichting toegepast, zowel in het openbaar gebied als in de uit te geven groene kamers en hoven. Vanwege het belang van de groene inrichting, die past bij het huidige karakter van het gebied, wordt door de gemeente gevraagd om tegelijkertijd met het plan voor de bebouwing een inrichtingsplan voor het eigen terrein te ontwikkelen. In de plannen dient ook de vormgeving van de bijgebouwen meegenomen te worden en de vormgeving van de erfscheidingen en eventuele toegangshekken. Bij de bouwaanvraag worden al deze onderdelen integraal getoetst. Let op: de bijgebouwen C en D, mogen niet als zelfstandige woonruimten worden gebruikt!

Parkeren

Parkeergelegenheid voor woningen en basisschool wordt op uitgegeven terrein gerealiseerd. Voor het parkeren worden de CROW normen gehanteerd. Uitgangspunt voor de ontwikkelgebieden is dat er per perceel collectief wordt geparkeerd op een gemeenschappelijk erf waar meerdere woningen aan liggen.

7.1A Stedenbouwkundige opzet deelgebied 1A



Nodig voor realisatie

SLOOP

Alle op het perceel aanwezige opstallen

AAN TE LEGGEN INFRA

n.v.t.

AAN TE LEGGEN GROENSTRUCTUUR

Groenstructuur rond kavel conform tekening



Boomgaard



ontsluiting voor auto's

max. goothoogte en max.
bebouwingshoogte hoofdgebouw

max. goothoogte en max.
bebouwingshoogte bijgebouw

max. bebouwingspercentage
voor bijbehorende bebouwingstype

max. aantal gebouwen
toegestaan op het perceel

max. aantal woningen
toegestaan op het perceel

lengte richting hoofdgebouw

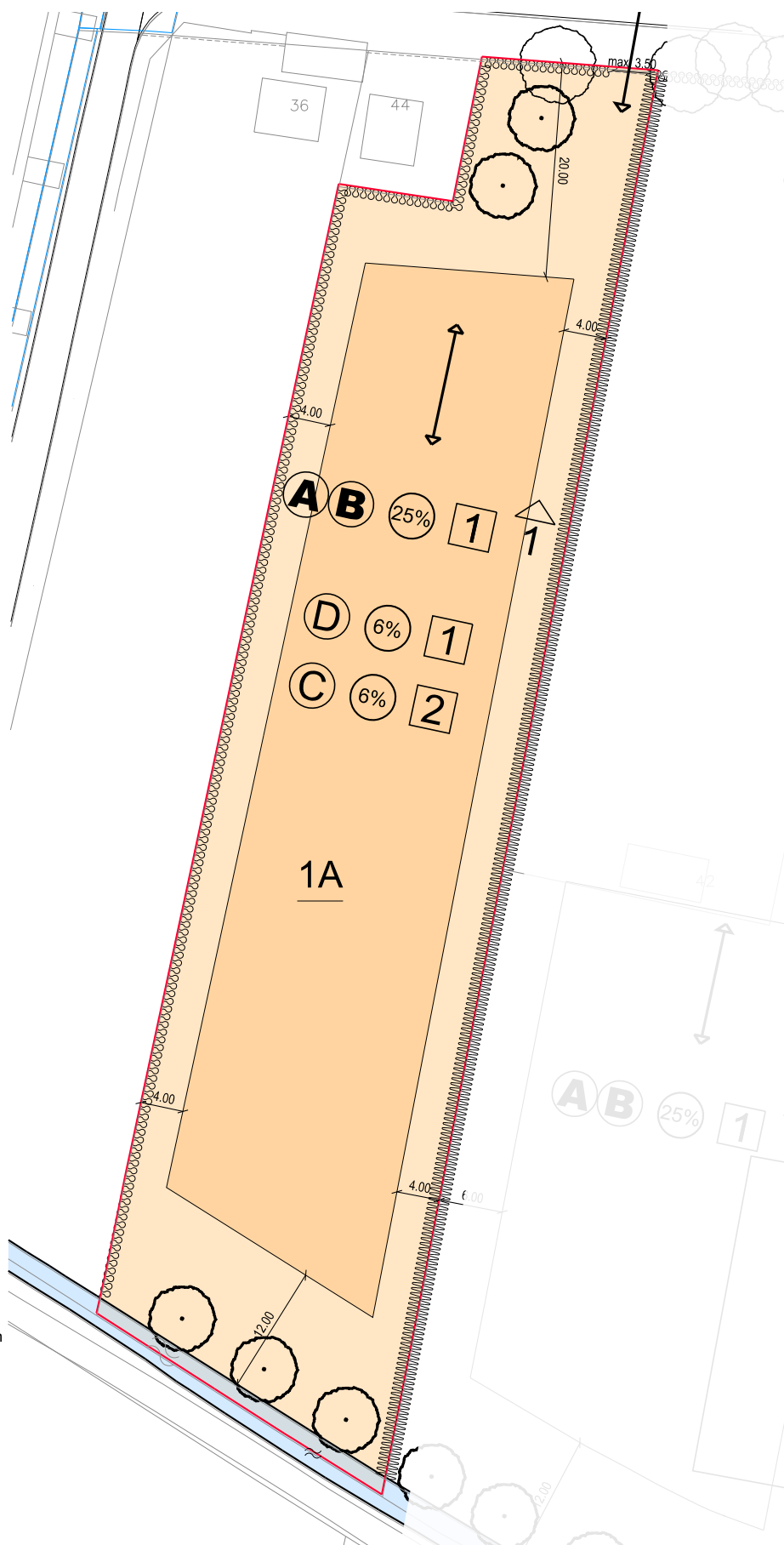
watergangen huidig

hagen, min. hoogte 1.50 m

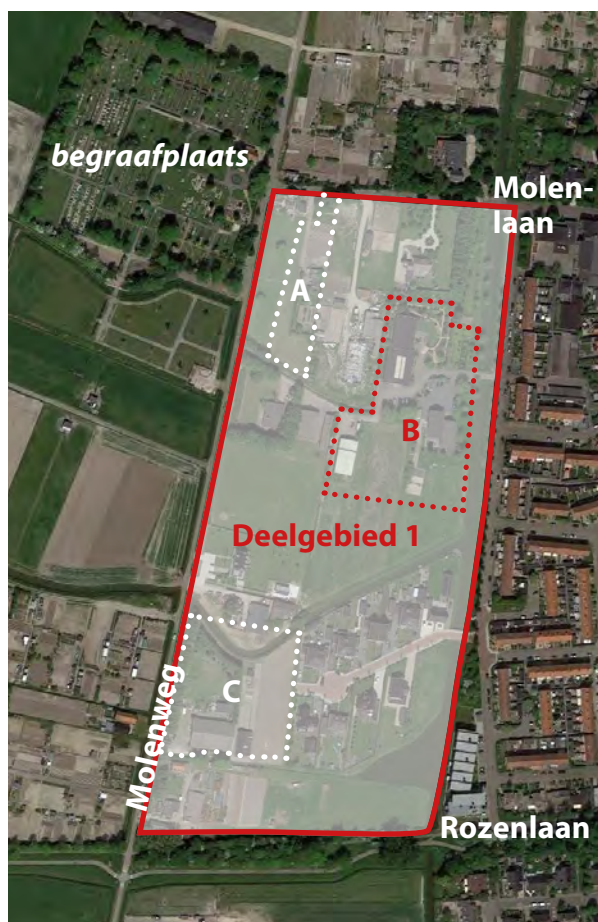
gemengde hagen, min. hoogte 2.50 m

bestaande boom

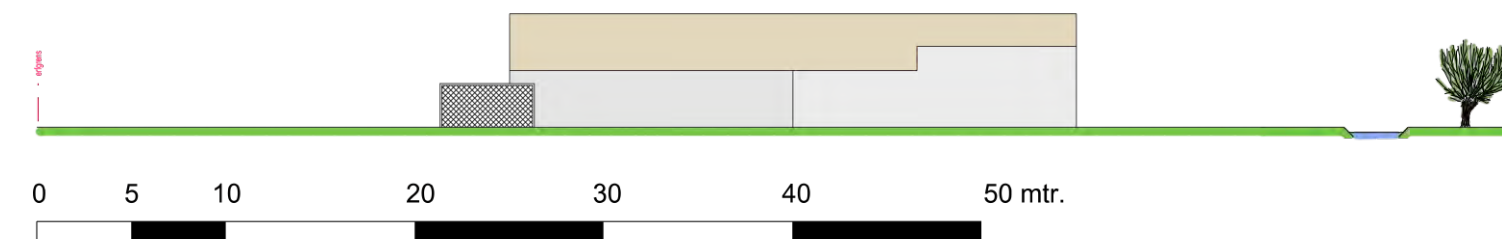
nieuwe boom



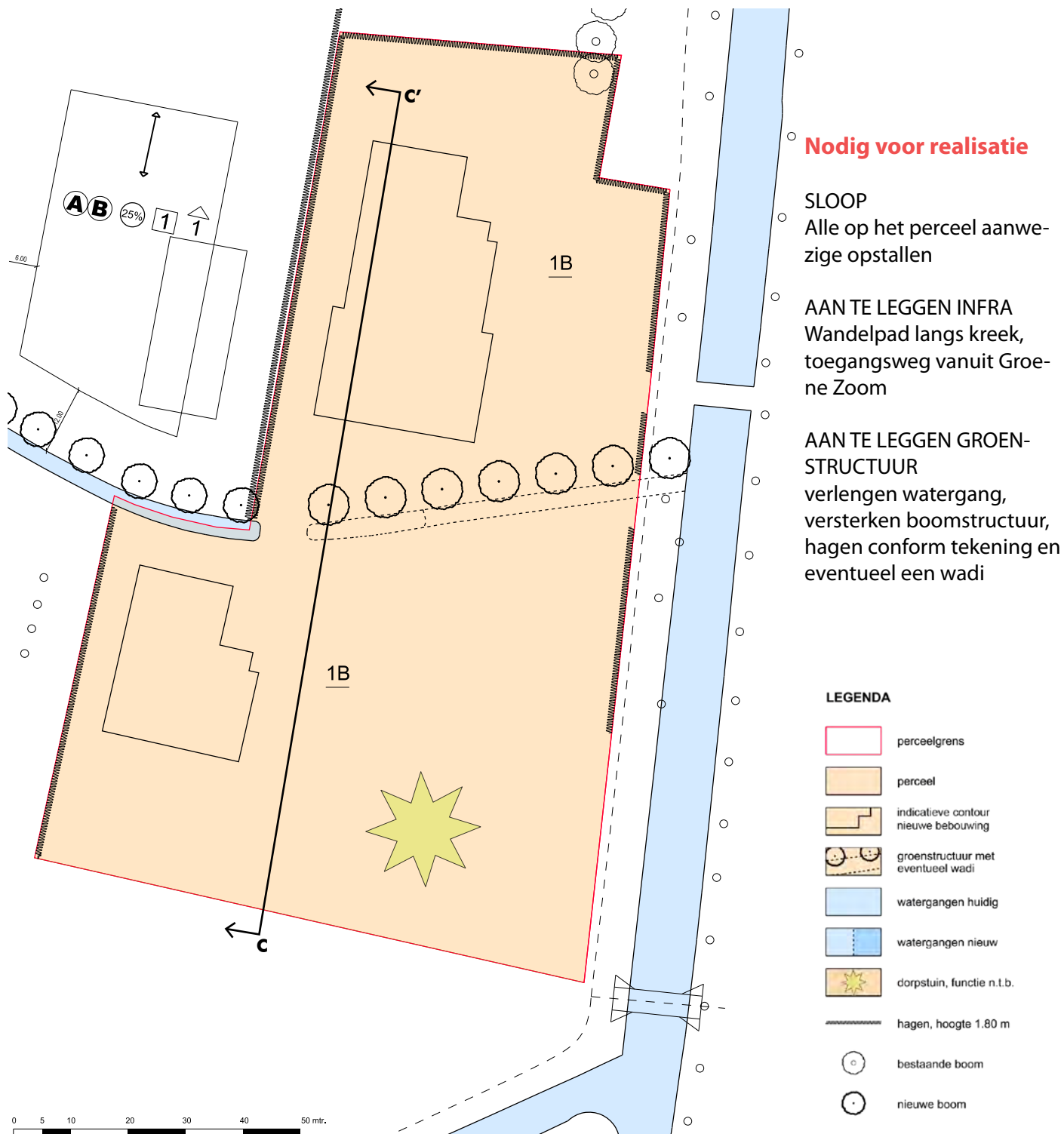
7.1B Stedenbouwkundige opzet deelgebied 1B



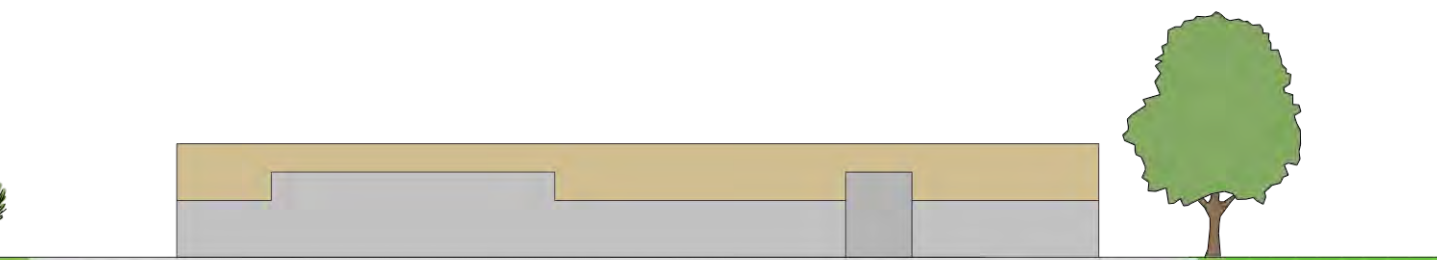
Referentiebeelden schuurscholen



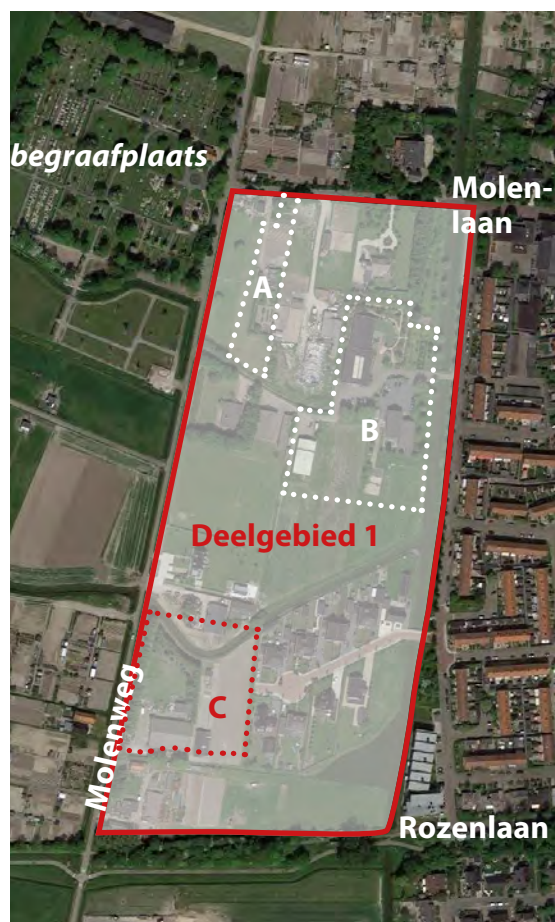
Profiel CC'



Stedenbouwkundige kaders deelgebied 1B



7.1C Stedenbouwkundige opzet deelgebied 1C



	perceelgrens		rijweg
	perceel		openbaar wandelpad
	bouwvlak op perceel		openbaar groen
	auto entree		weitje op eigen terrein
	max. goothoogte en max. bebouwingshoogte hoofdgebouw		hagen, min. hoogte 1.50 m
	max. goothoogte en max. bebouwingshoogte bijgebouw		gemengde hagen, min. hoogte 2.50 m
	max. bebouwingspercentage voor bijbehorende bebouwingstype		bestaande boom
	max. aantal gebouwen toegestaan op het perceel		nieuwe boom
	max. aantal woningen toegestaan op het perceel		
	lengte richting hoofdgebouwen		
	watergangen huidig		
	watergangen nieuw		
	brug		

Nodig voor realisatie

SLOOP

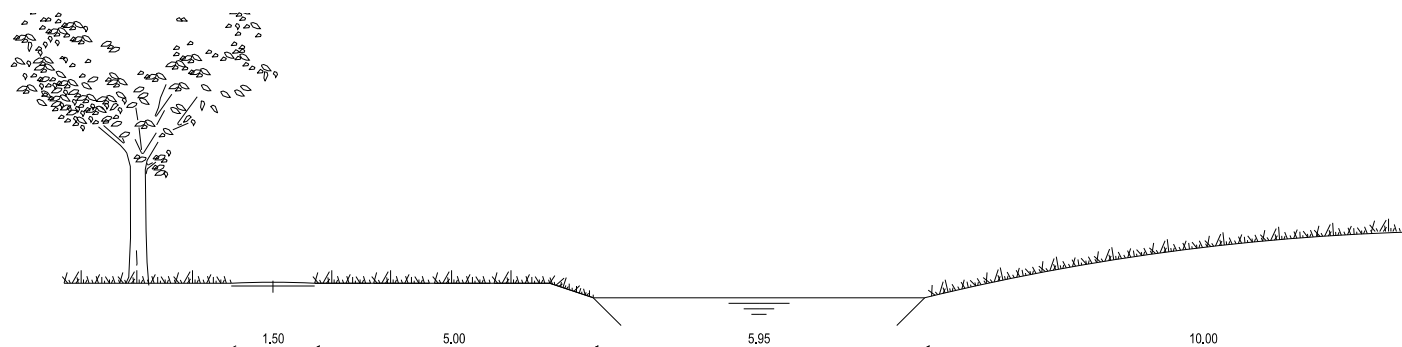
Alle op het perceel aanwezige opstallen

AANLEGGEN INFRA

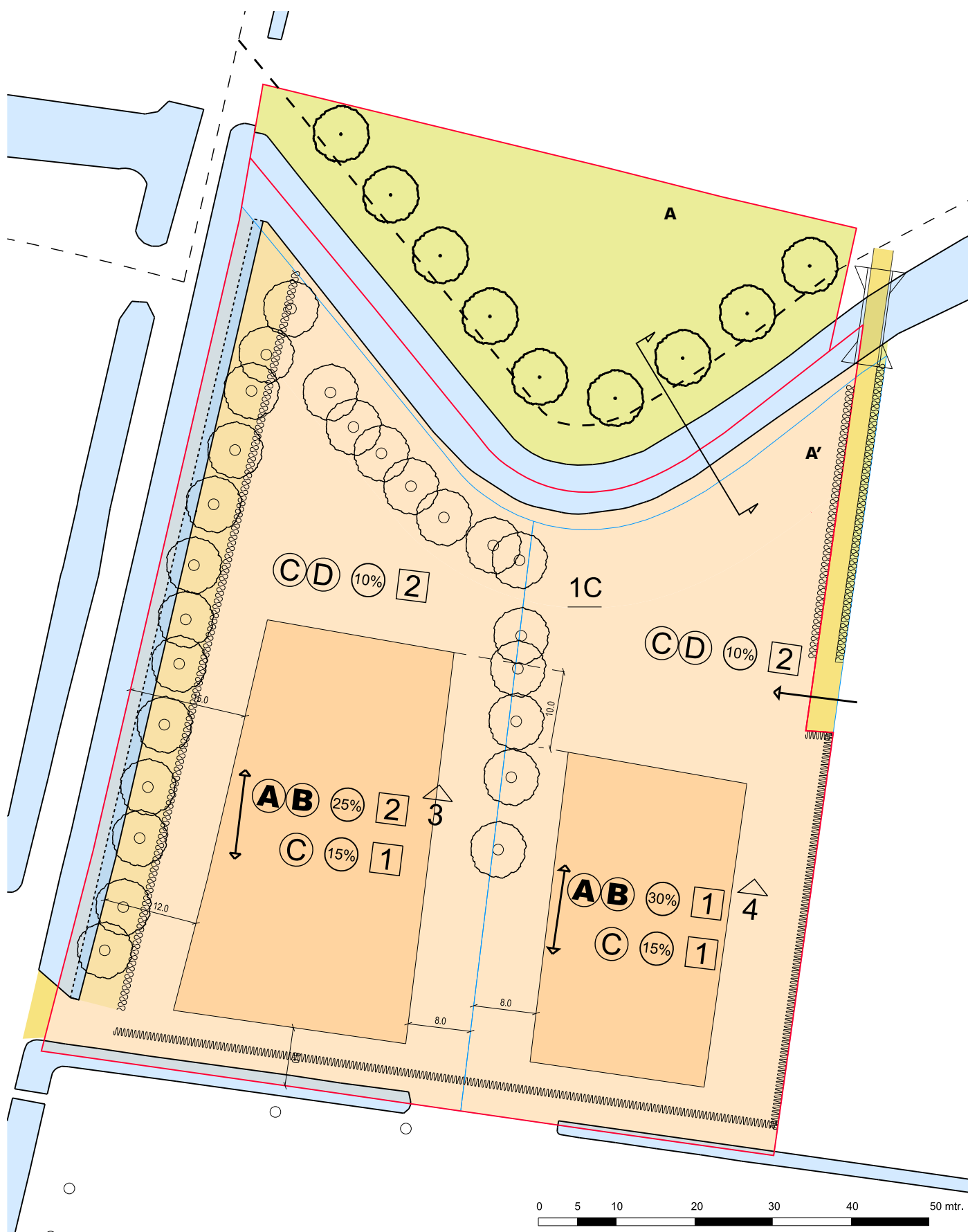
Wandelpad noordzijde kreek, rijweg entree Groene Zoom

AANLEGGEN GROENSTRUCTUUR

Groenstructuur rond kavel conform tekening



Profiel AA'



Stedenbouwkundige kaders deelgebied 1C

7.2A Stedenbouwkundige opzet deelgebied 2A



- perceelgrens
- perceel
- bouwvlak op perceel
- bestaande bebouwing op perceel
- max. goothoogte en max. bebouwingshoogte hoofdgebouw
- max. goothoogte en max. bebouwingshoogte bijgebouw
- max. bebouwingspercentage voor bijbehorende bebouwingstype
- max. aantal gebouwen toegestaan op het perceel
- max. aantal woningen toegestaan op het perceel
- lengte richting hoofdgebouwen
- ontsluiting voor auto's

Nodig voor realisatie

SLOOP

Alle aanwezige opstallen op Molenweg 8 en 10. De opstallen op Molenweg 3 dienen juist behouden te blijven.

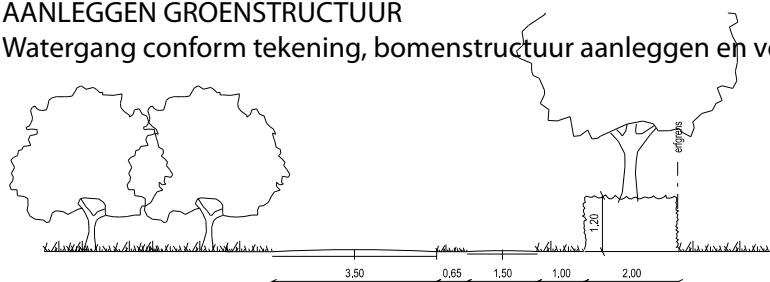
AANLEGGEN INFRA

Wandelpaden conform tekening, entree's vanaf Molenweg.

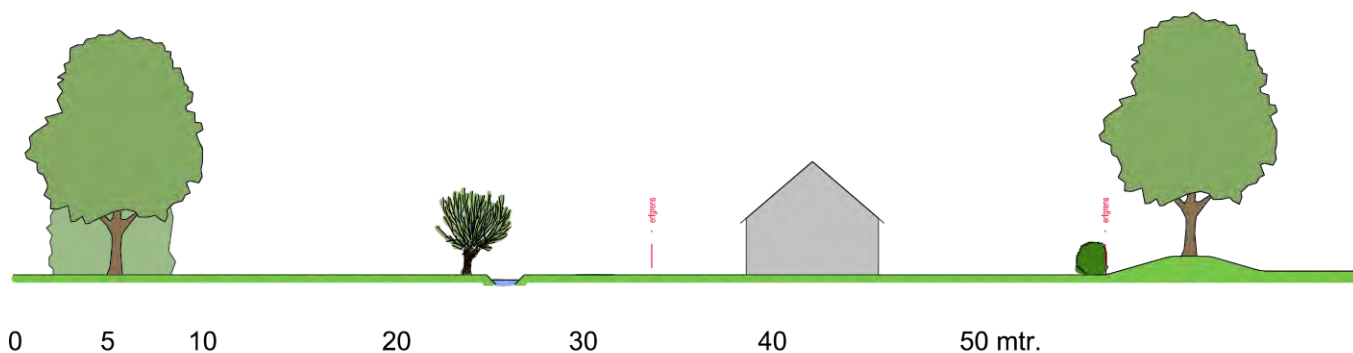
AANLEGGEN GROENSTRUCTUUR

Watergang conform tekening, bomenstructuur aanleggen en versterken

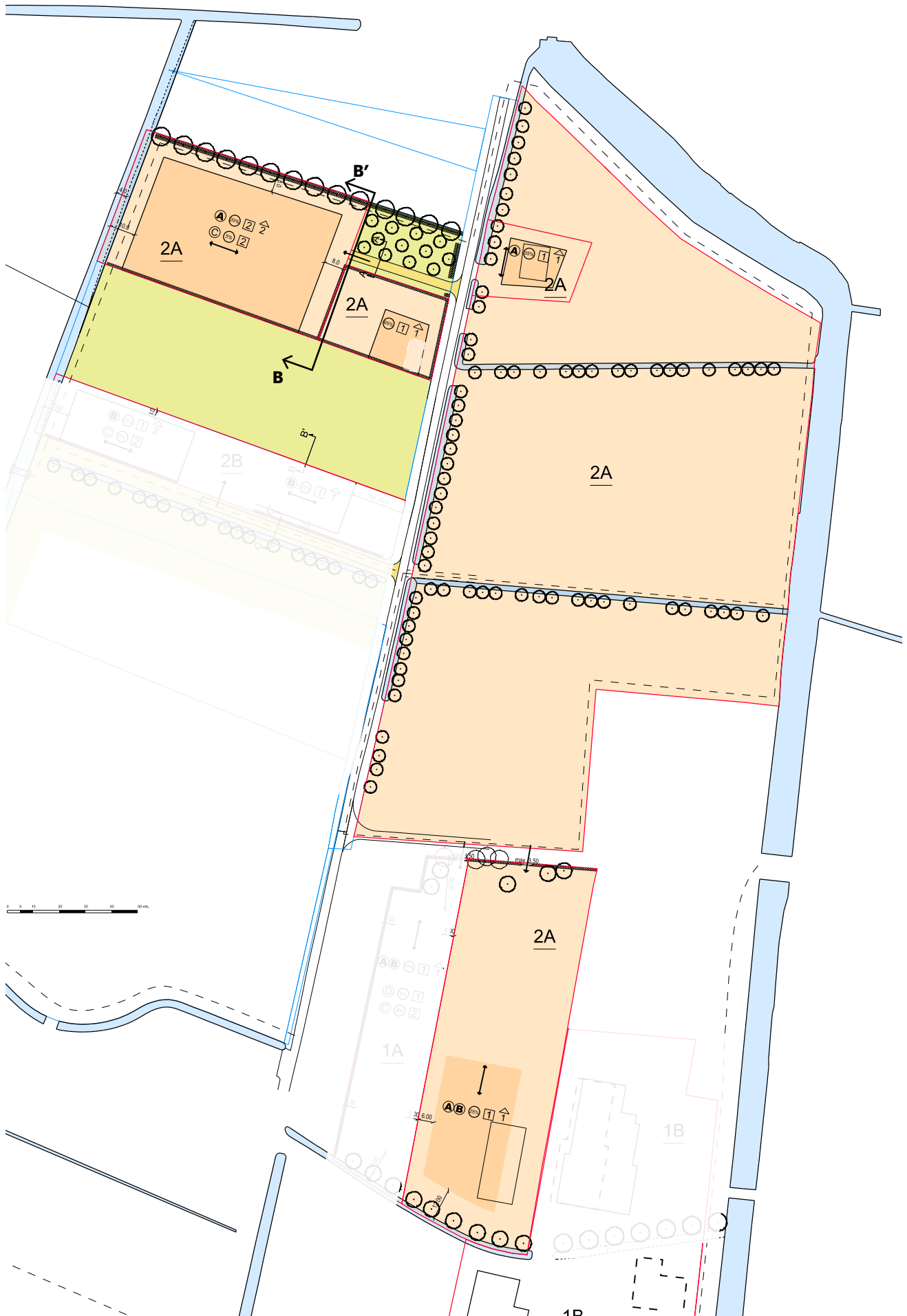
- watergangen huidig
- watergangen nieuw
- openbaar groen
- wandelpad met 'recht van overpad' voor wandelaars over particulier perceel (zie profiel A)
- rijweg (zie profiel C)
- hagen, hoogte 1.20 m
- hagen, hoogte 1.80 m
- bestaande boom
- nieuwe boom



Profiel AA'



Profiel BB'



Stedenbouwkundige kaders deelgebied 2A

7.2B Stedenbouwkundige opzet deelgebied 2B



- perceelgrens
- perceel
- bouwvlak op perceel
- bestaande bebouwing op perceel
- max. goothoogte en max. bebouwingshoogte hoofdgebouw
- max. goothoogte en max. bebouwingshoogte bijgebouw
- max. bebouwingspercentage voor bijbehorende bebouwingstype
- max. aantal gebouwen toegestaan op het perceel
- max. aantal woningen toegestaan op het perceel
- lengte richting hoofdgebouwen
- ontsluiting voor auto's

Nodig voor realisatie

SLOOP

Op het perceel aanwezige opstal

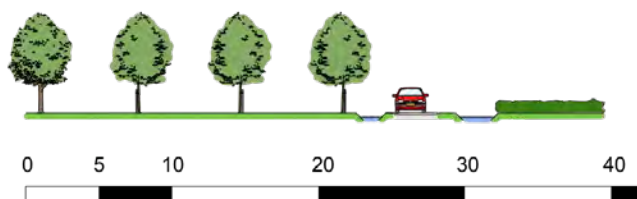
AANLEGGEN INFRA

Wandelpad/rijweg conform tekening

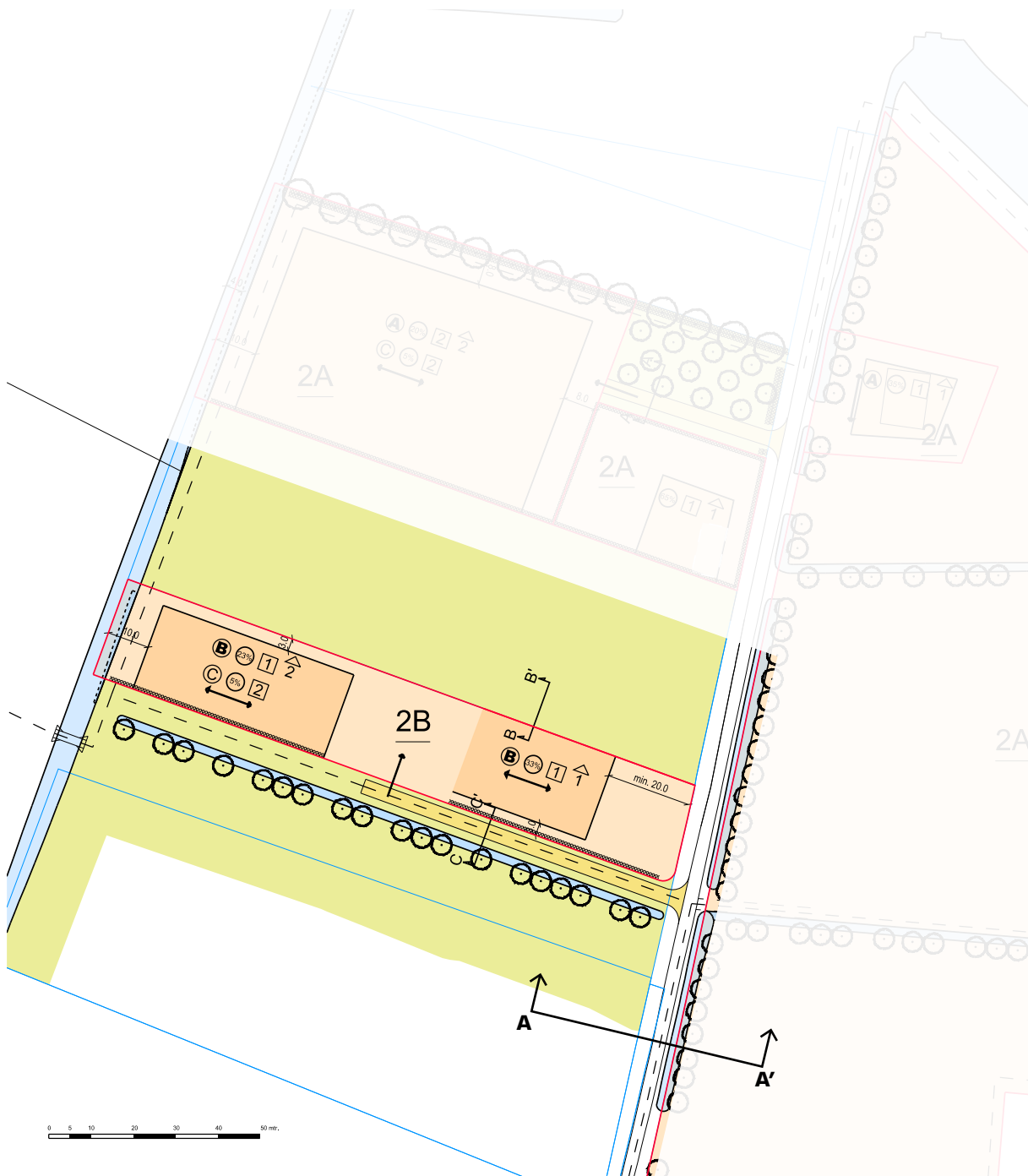
AANLEGGEN GROENSTRUCTUUR

Watergang conform tekening inclusief duiker en bomenstructuur aanleggen

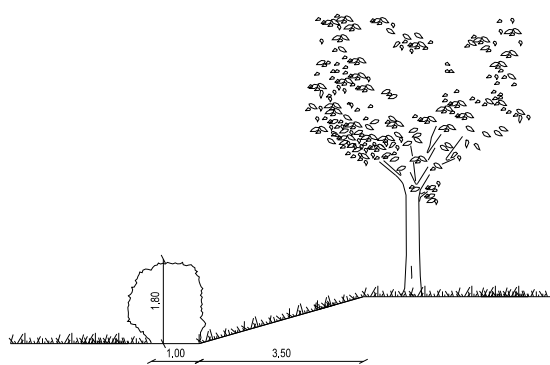
- watergangen huidig
- watergangen nieuw
- openbaar groen
- wandelpad met 'recht van overpad' voor wandelaars over particulier perceel (zie profiel A)
- rijweg (zie profiel C)
- hagen, hoogte 1.20 m
- hagen, hoogte 1.80 m
- bestaande boom
- nieuwe boom



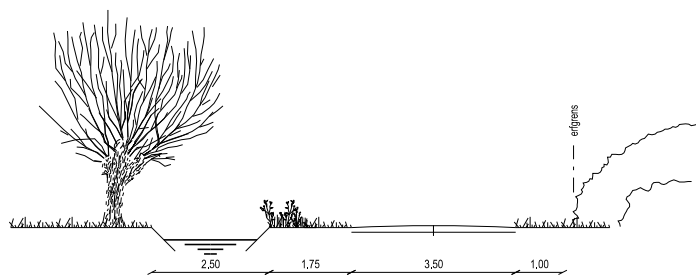
Profiel AA'



Stedenbouwkundige kaders deelgebied 2B



Profiel BB'



Profiel CC'

**DORP
STAD &
LAND**

AANDACHT VOOR
OMGEVINGSKWALITEIT