





ligging locatie

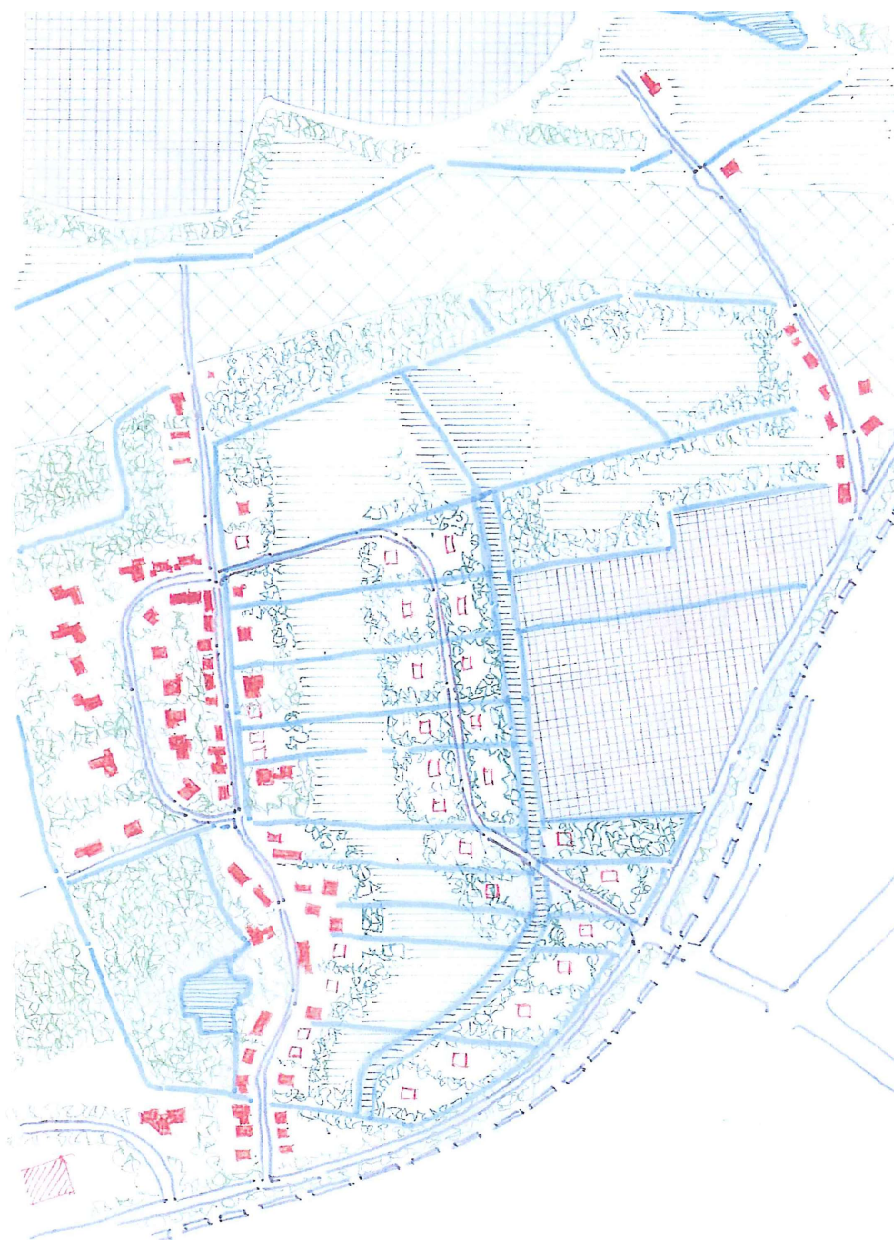
Huidige situatie

Het perceel molendijk 28 ligt in het buitengebied Albrandswaard Noord. De straat heet Molendijk, maar is niet herkenbaar als dijk omdat deze in het verleden is afgegraven. Wel heeft dit stuk van de Molendijk nog een landelijke uitstraling.

Dit gedeelte kent twee verschillende sfeergebieden. Aan de westkant grenst de Molendijk aan het bosgebied van het Kasteel van Rhooen waardoor dit deel een vrij besloten karakter heeft. Aan de oostzijde van de Molendijk ligt een open polderlandschap. Vanaf de Molendijk is dit te zien door de verschillende doorkijkjes tussen de bebouwing. Het perceel Molendijk 28 ligt aan de oostzijde van de dijk.

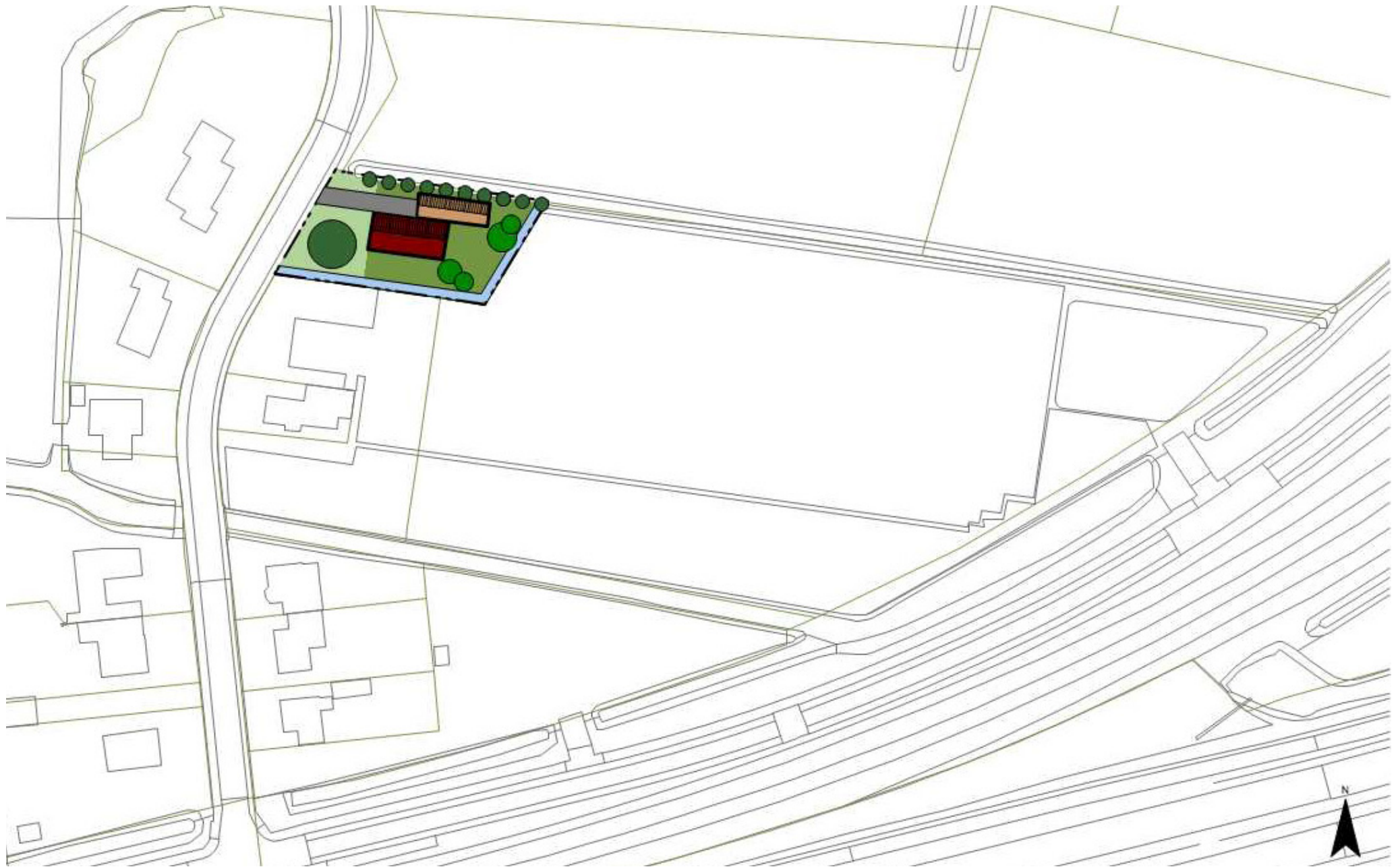
In de huidige situatie staat op het perceel één vrijstaande woning bestaande uit één bouwlaag met kap. Daarnaast staat op het perceel nog een opslagschuur met daarachter een oppervlakte van ruim 7000 m² met kassen. Rond het perceel van Molendijk 28 staan enkele vrijstaande woningen achter de dijksloot, bestaande uit één bouwlaag met kap. Een groot deel van deze woningen staan haaks op de dijk. Deze woningen zouden getypeerd kunnen worden als dijkwoning in de polder (BKP Albrandswaard Noord blz 54).

De kas zal gesloopt worden en zal er één woning worden toegevoegd. De visie Molendijk (2020) laat zien dat een extra woning in het lint passend is. Voor deze ontwikkeling zijn deze stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. De opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden passen binnen de bestaande kaders van de visie Molendijk (2020) en het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord (2015).

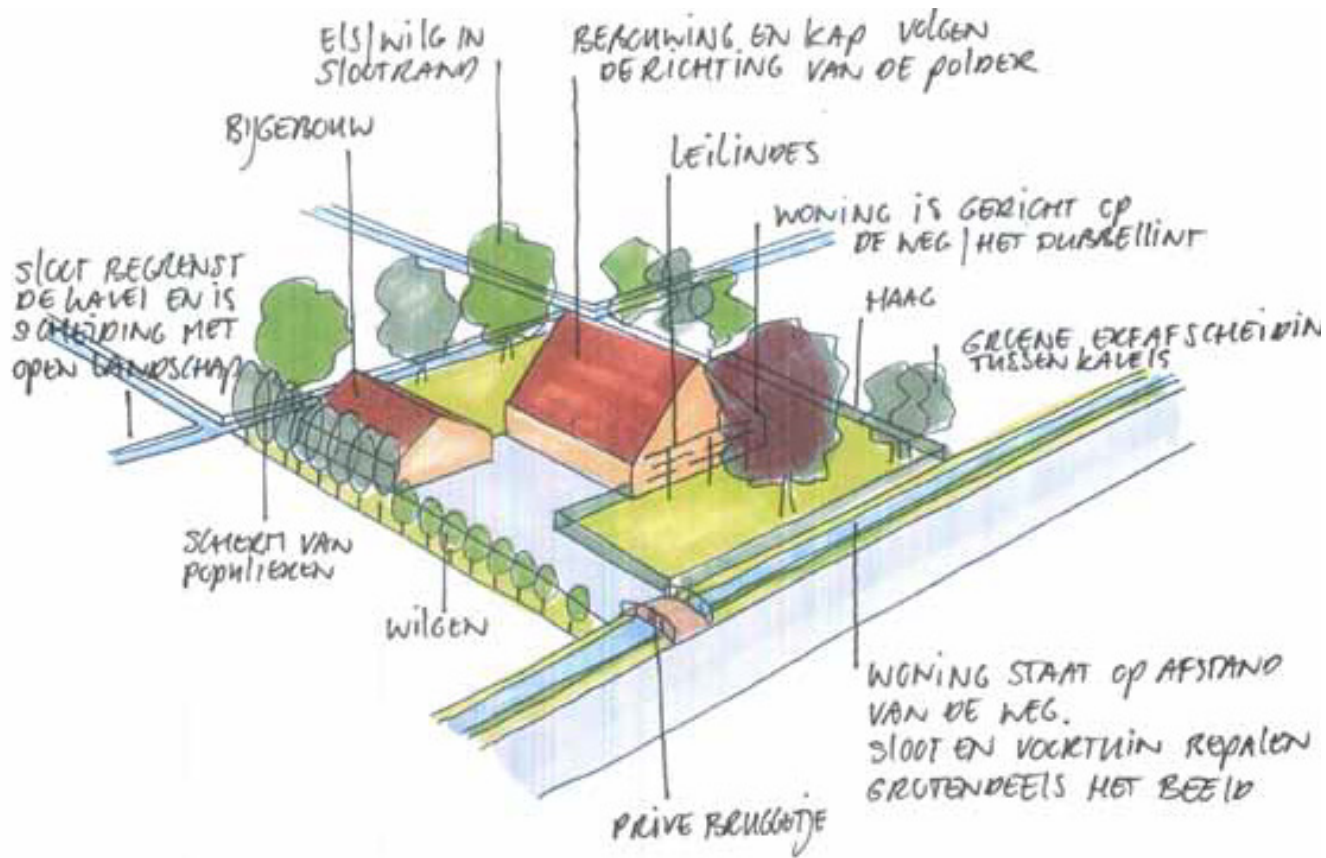


plankaart visie Molendijk 2020

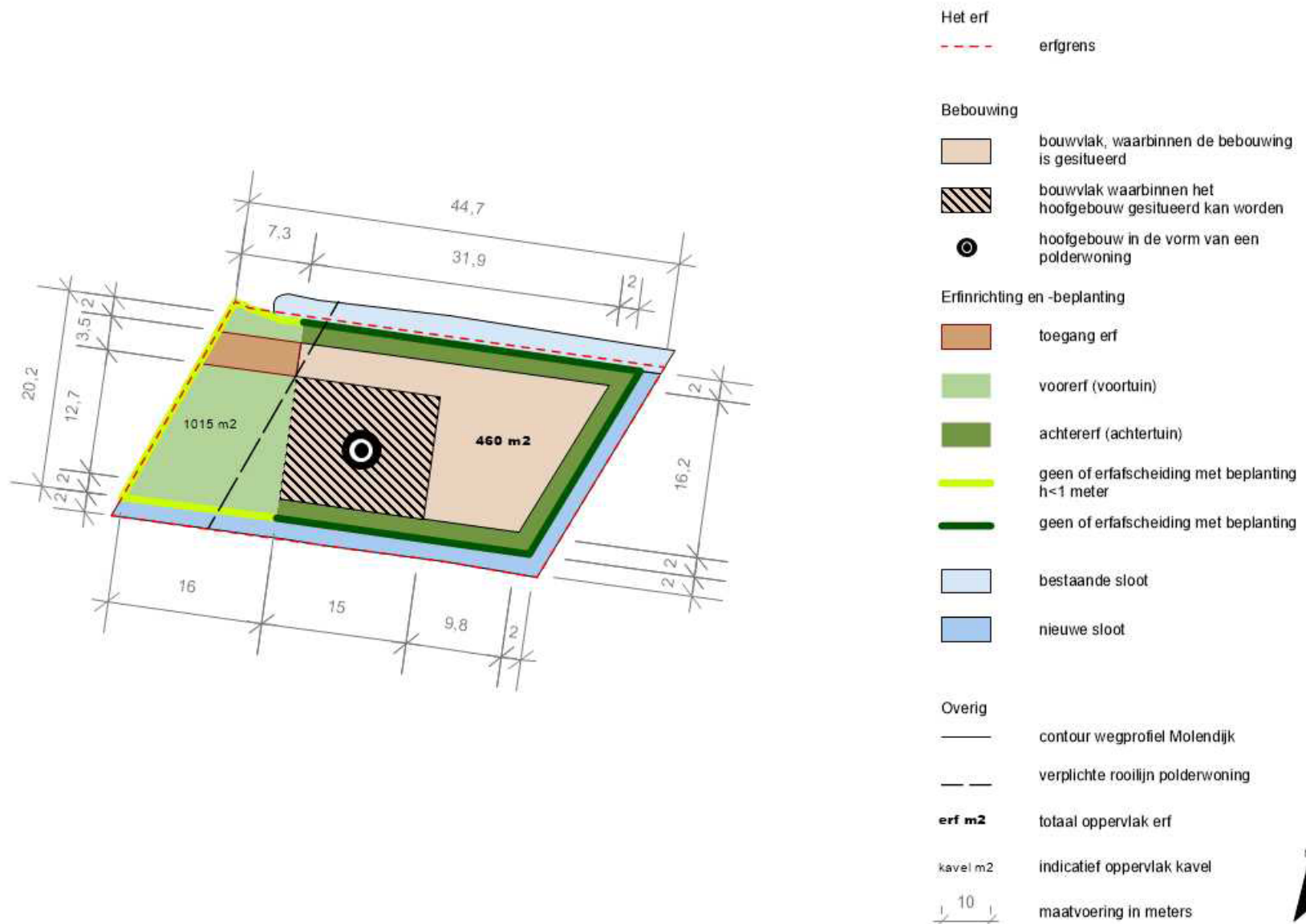
Locatieschets (indicatief)



Referentiebeelden



Kavelpaspoort



Toelichting

Omgeving

Ondanks dat de Molendijk niet meer herkenbaar is als dijk, valt deze dijk met aangrenzende kavels nog wel binnen het dijkenlandschap. Gezien de stedenbouwkundige opzet van directe omgeving, zal de woning zich invoegen in deze structuur. De nieuwe woning zal dan ook moeten worden vormgegeven als type dijkwoning in de polder. De nieuwe woning dient onderaan en haaks op de dijk komen te staan. Tevens zal de nieuwe woning zo moeten worden gepositioneerd dat er een doorkijk blijft bestaan tussen de nieuwe woning en de eventueel toekomstige woning op het naastgelegen perceel nr 30. De nieuwe woning heeft een verplichte rooilijn die overeenkomt met de rooilijn van de bestaande woningen nr 18-22 en nr 28.

Bebouwing

De maximale footprint van de nieuwe woning is 125 m² en de maximale inhoud is 650 m³. De nieuwe woning bestaat uit één laag met kap. De woningen in de polder zijn doorgaans van baksteen of houten delen. De kap bestaat uit keramische pannen. Eventuele bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de woning, ogen kleiner en de architectuur is afgestemd op de stijl van de nieuwe woning. De bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

Erfinrichting en beplanting

Er wordt op eigen terrein geparkeerd. De geparkeerde auto's staan achter de voorgevellijn van de woning zoveel mogelijk uit het zicht. Eventuele opslag en vuilcontainers staan ook zoveel mogelijk uit het zicht. Zorg voor tenminste één echt grote boom waar de woning onder wegvalt. Gebruik sloten als erfgrans en beplant deze met meer informele

bomen en struiken van één soort of gemengd. Dit kan in rijen, nonchalant verspringend of als gesloten windsingel (landschappelijke beplanting). Zo krijgt de kavel een groen kader en is er veel vrijheid om de tuin binnen dat kader in te richten.

Handreiking ruimte voor ruimtelijk kwaliteit

De handreiking *ruimte voor ruimtelijke kwaliteit* is een inspiratiekader voor de architectuur en de inrichting en beplanting van een dijkerf (met name hoofdstuk 6.1 dijkenlandschap). Dit document en bijbehorende folder is te downloaden op:

<http://www.mooijsselmonde.nl/meer-informatie>

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord is een uitwerking van de bovenstaande handreiking. Voor het bouwen van de nieuwe woning is met name hoofdstuk 5.2 van belang, dijkwoningen in de polder. Het beeldkwaliteitsplan is te downloaden op: https://www.albrandswaard.nl/_flysystem/media/bkp_albrandswaard_noord_kl.pdf

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Albrandswaard Noord is van toepassing. Het volledige bestemmingsplan is te bekijken via de onderstaande website: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>

Vergunningsvrij bouwen

De voorwaarden voor vergunningsvrij bouwen zijn de vinden op onderstaande website: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/checken-of-vergunning-nodig-is-voor-ver-bouwen/vergunningsvrij-bouwen-en-verbouwen>