

An aerial photograph of a coastal residential area. In the foreground, there's a large, flat, light-colored area, possibly a field or a dry pond. To the right, a marina is filled with numerous sailboats docked at wooden piers. A road runs along the edge of the marina, with several cars parked. Behind the road, there's a row of houses with various roof colors (orange, grey, brown). Further back, there are more houses and some green spaces. The overall scene is a mix of urban development and natural coastal features.

# STEDENBOUWKUNDIG PLAN

## MOLENDIJK WEST 11 STAVENISSE

RHO ADVISEURS

23 NOVEMBER 2021

# RHO ADVISEURS

---

**PROJECT:** Stedenbouwkundig plan, Molendijk West 11,  
Stavenisse

**PROJECTNR:** 44002726 20200396.001

**PROJECTLEIDING:** ing. D. van Roij

**23 NOVEMBER 2021**

**Rho adviseurs B.V.**

Vestiging Eindhoven

Torenallee 20

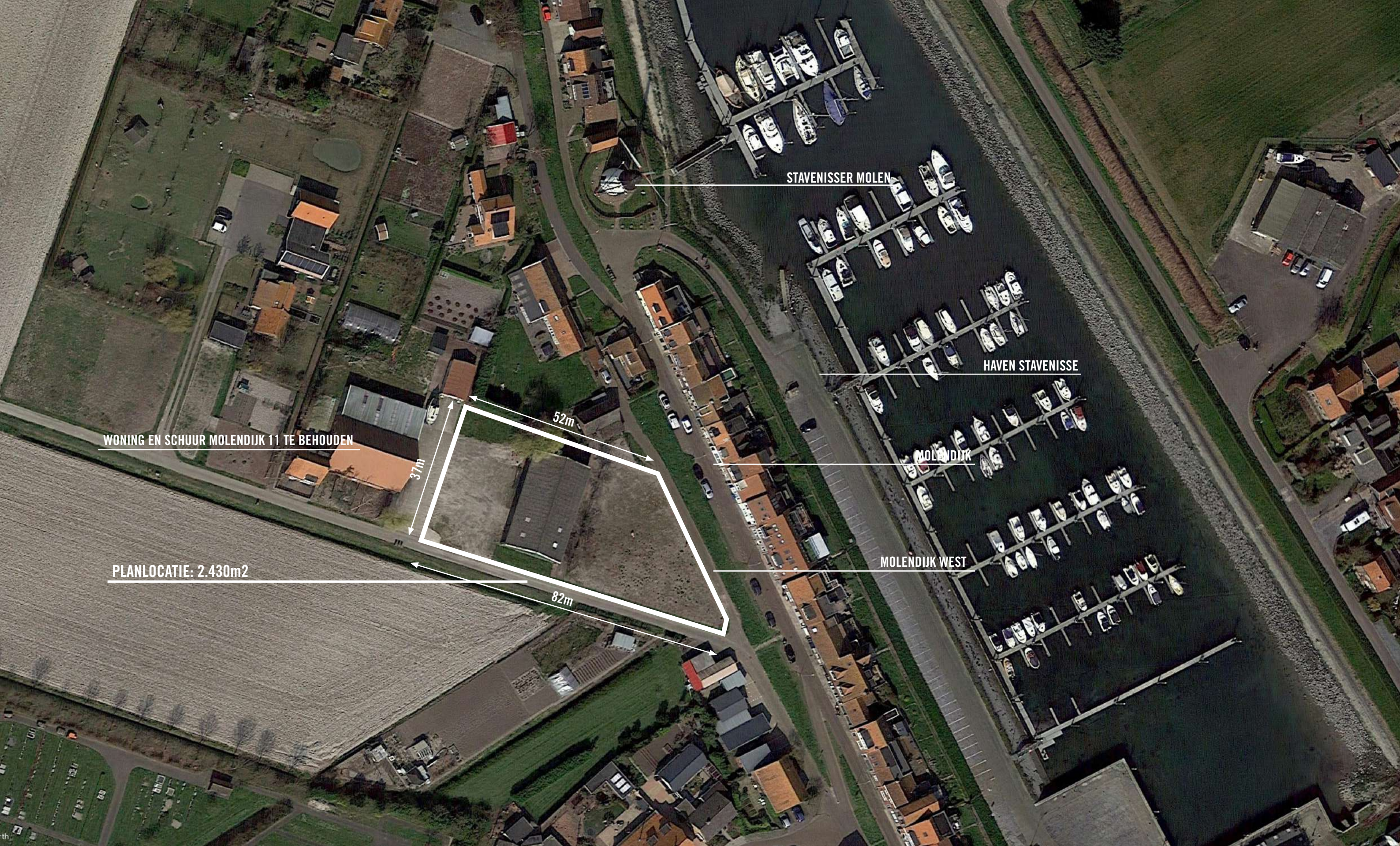
Gebouw SFJ, 7e verdieping

5617 BC Eindhoven

Telefoon (040) 402 2734

**STATUS: concept**

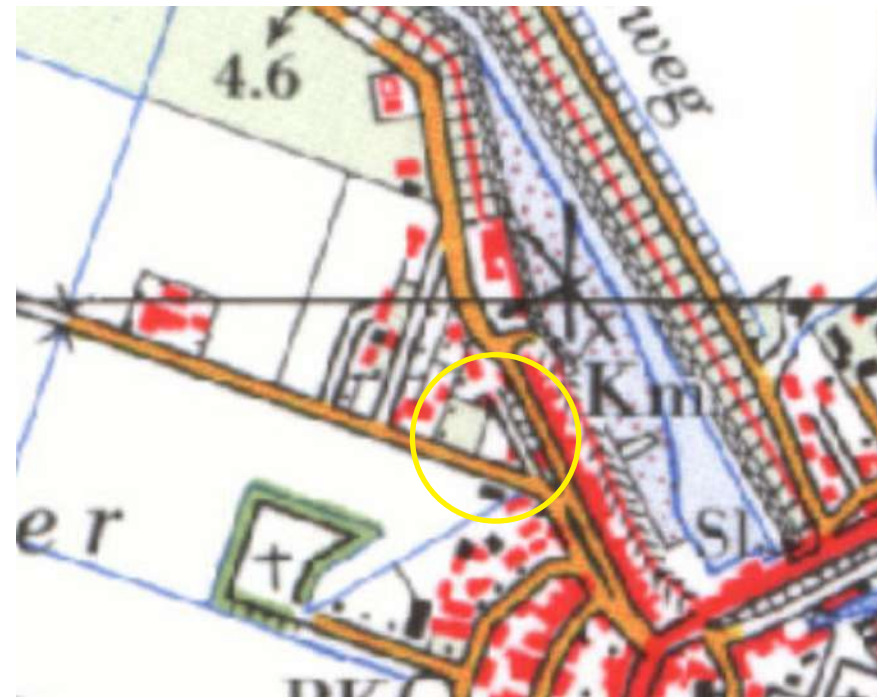
05 NOVEMBER 2021



## PLANLOCATIE MOLENDIJK WEST 11



1940



1980

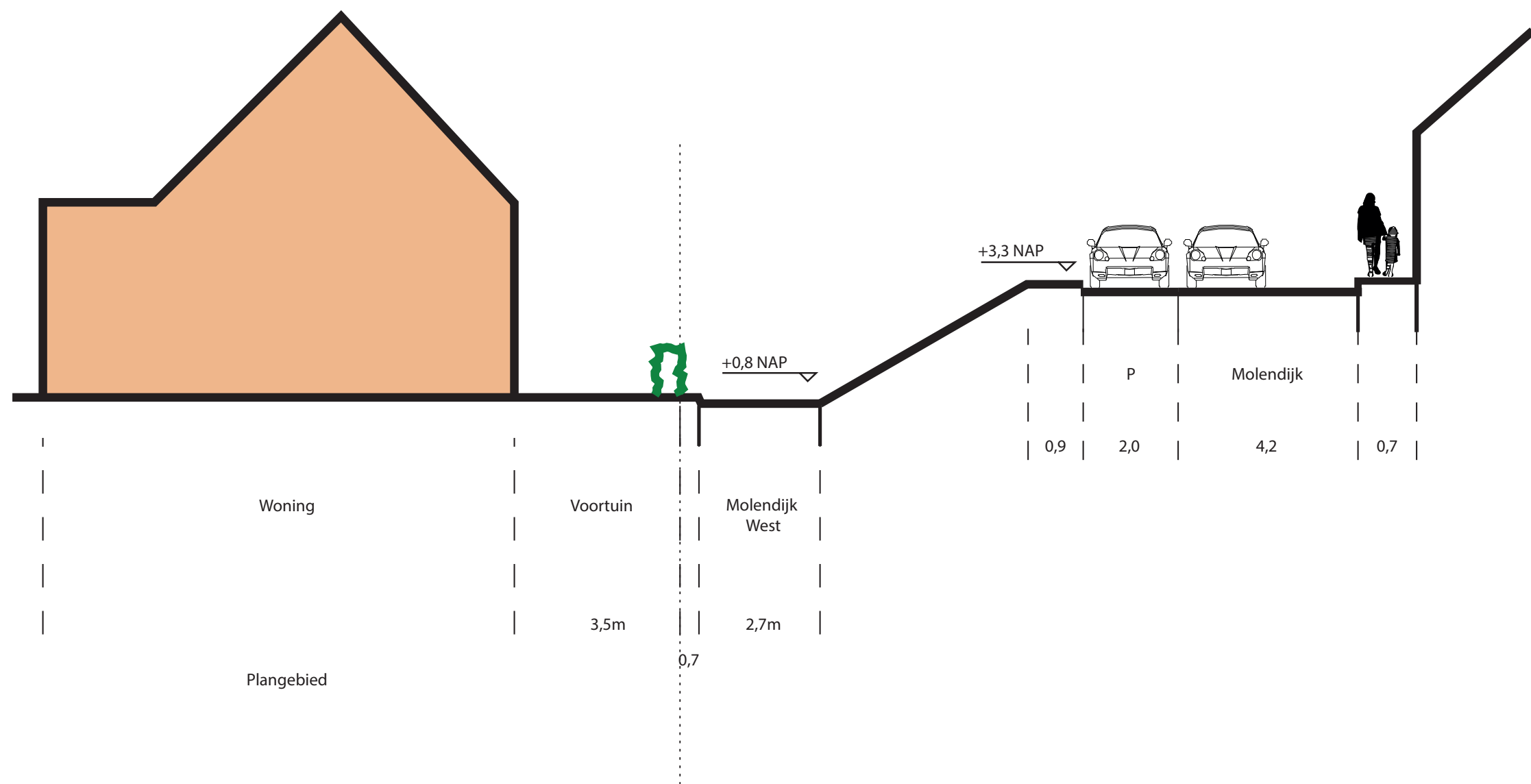


2020

## HISTORIE







## DWARSPROFIEL NIEUWE SITUATIE

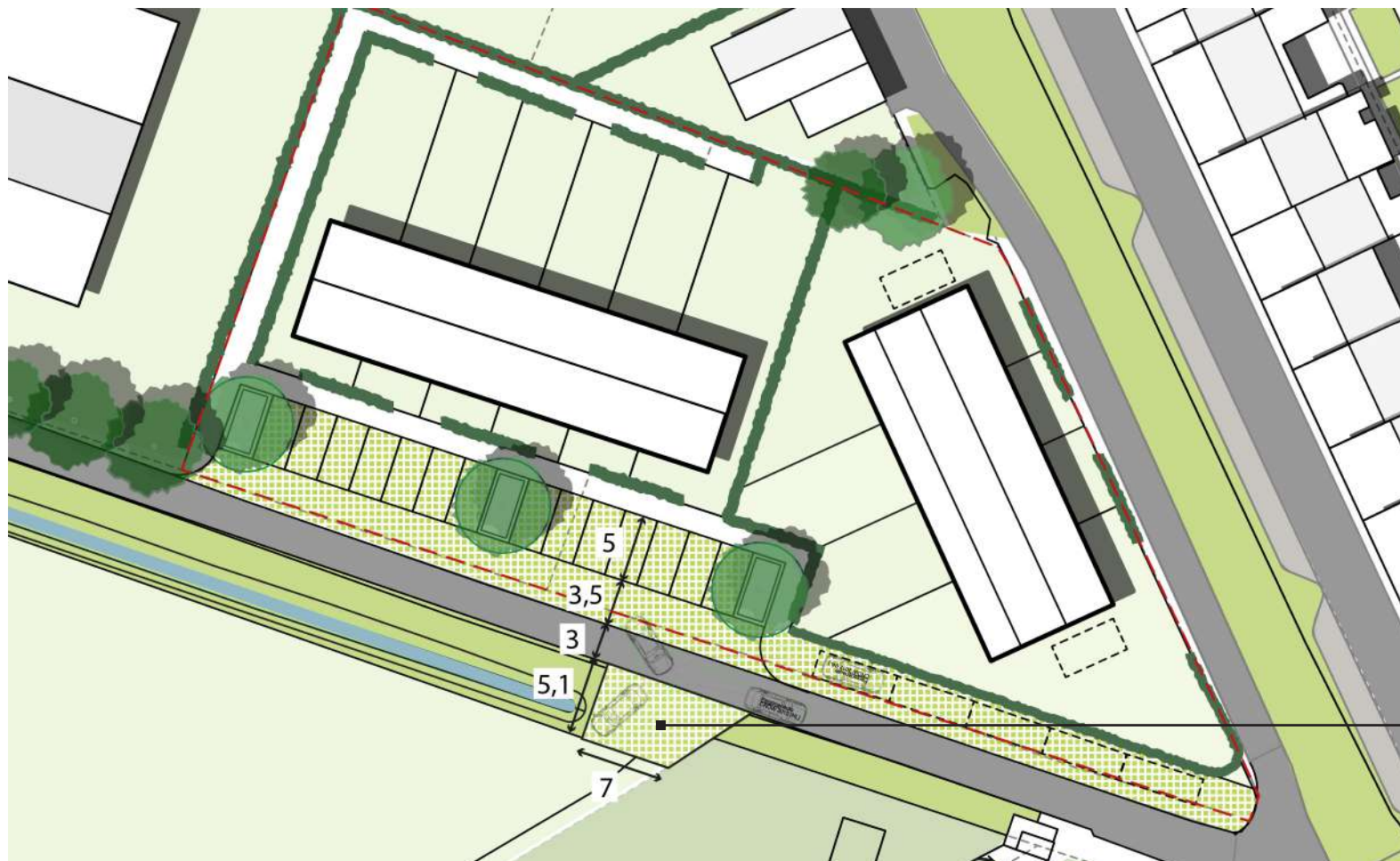
## VERKEER EN PARKEREN

De planlocatie wordt ontsloten via de bestaande openbare weg Molendijk West. De planlocatie grenst aan de oost- en zuidzijde aan deze weg. De Molendijk West is met een breedte van circa 3 á 3,5 meter smal. Om congestie te voorkomen is parkeren op de weg of in de berm niet wenselijk. Het plan voorziet daarom in ruim voldoende parkeerplaatsen binnen de planlocatie. Conform de gemeentelijke parkeernormen is 1,8 parkeerplaats per woning nodig. In het plan worden 10 woning gerealiseerd, wat dus wil zeggen dat er 18 parkeerplaatsen benodigd

zijn. Het plan voorziet in totaal in 21 parkeerplaatsen binnen het plangebied. De openbare ruimte wordt daarmee ontzien van extra parkeerdruk door de beoogde woningbouwontwikkeling. De parkeerplaatsen worden aan de zuidzijde van de planlocatie voorzien. De Molendijk West aan de oostzijde van de planlocatie is niet geschikt voor parkeerplaatsen aan de weg vanwege de beperkte breedte van weg aldaar. Hier is alleen parkeren op eigen terrein van de hoekwoningen mogelijk.

Om de parkeervakken in en uit te kunnen rijden is een verbreding van de Molendijk West nodig. Om te kunnen omkeren is ook aan de zuidzijde een verbreding van de Molendijk West nodig. Deze verbreding kan tevens gebruikt worden om uit te wijken wanneer auto's of landbouwvoertuigen elkaar willen passeren.

De toekomstige verkeersgeneratie afkomstig van de planlocatie is dusdanig beperkt dat geen belemmeringen voor de doorstroming van verkeer wordt voorzien verderop in het dorp. Met de ontwikkeling wordt immers een agrarisch bedrijf in het dorp verplaatst naar het buitengebied. Hierdoor verbeterd de verkeerssituatie en -veiligheid in het dorp doordat landbouwvoertuigen afkomstig van deze locatie niet meer door het dorp gaan.



Voor de ontsluiting van het gebied wordt voorgesteld de inrit aan de zuidzijde ook in halfverharding uit te voeren.

# BEELDKWALITEITKADER

Voor de gebouwen wordt uitgegaan van een dorps-agrarische typologie die aansluit bij de schaal, massa en vormgeving in het dorp. Voor de uitwerking van de gebouwen, kavels en het direct aanliggende openbaar gebied gelden daarom de volgende beeldkwaliteitseisen.

## GEBOUWEN

### Massa, vorm en oriëntatie

- De woningen worden uitgevoerd in rijen.
- De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap.
- De woningen worden duidelijk met de entrees georiënteerd op Molendijk West.
- Wanneer de kopgevel is georiënteerd op de straat wordt deze vormgegeven met duidelijke gevelopeningen zoals een raam of erker.

### Kleur en materiaalgebruik

- De gevels worden uitgevoerd in een combinatie van baksteen en houten (gepotdekselde) delen.
- De baksteen geveldelen bestaan uit lichtrode steen (eventueel gemêleerd).
- Daken worden uitgevoerd als pannendak met oranje pannen (zoals in de directe omgeving veel voorkomt).
- Lijsten, posten en goten worden uitgevoerd in witgeschilderde delen (hout of sterk gelijkend materiaal).

- Uitbreidingen aan de woningen (zoals uitbouwen ten behoeve van levensloopbestendige plattegronden op de begane grond) worden uitgevoerd in een zelfde architectuur en materiaalgebruik als het oorspronkelijke hoofdgebouw. Daarbij geldt dat deze aan- en uitbouwen plat worden afgedekt. De ondergeschiktheid kan worden geduid door het gebruik van overwegend de gepotdekselde houten panelen zoals deze in de voorgevel worden toegepast.

## KAVEL EN OVERGANGEN

- Gebruik van hagen als erfscheidingen aan de voorzijde en groene voortuinen (maximaal 25% verhard).

## OPENBAAR GEBIED

- De parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden uitgevoerd in waterdoorlatende grasbetontegels (met eventueel drainage of overloop naar riool).
- Van de parkeerplaatsen wordt er minimaal 1 als openbare laadplek aangelegd voor elektrisch vervoer.

## DUURZAAMHEID

- Duurzaamheidsmaatregelen worden meeontworpen. Zonnepanelen worden dan ook geïntegreerd in het dakvlak of vormgegeven als onderdeel van het ontwerp.



dorps-agrarische typologie en architectuur



eenvoudige hoofdvorm met voldoende detail in de gevels



parkeerplaatsen uitvoeren als halfopen verharding

