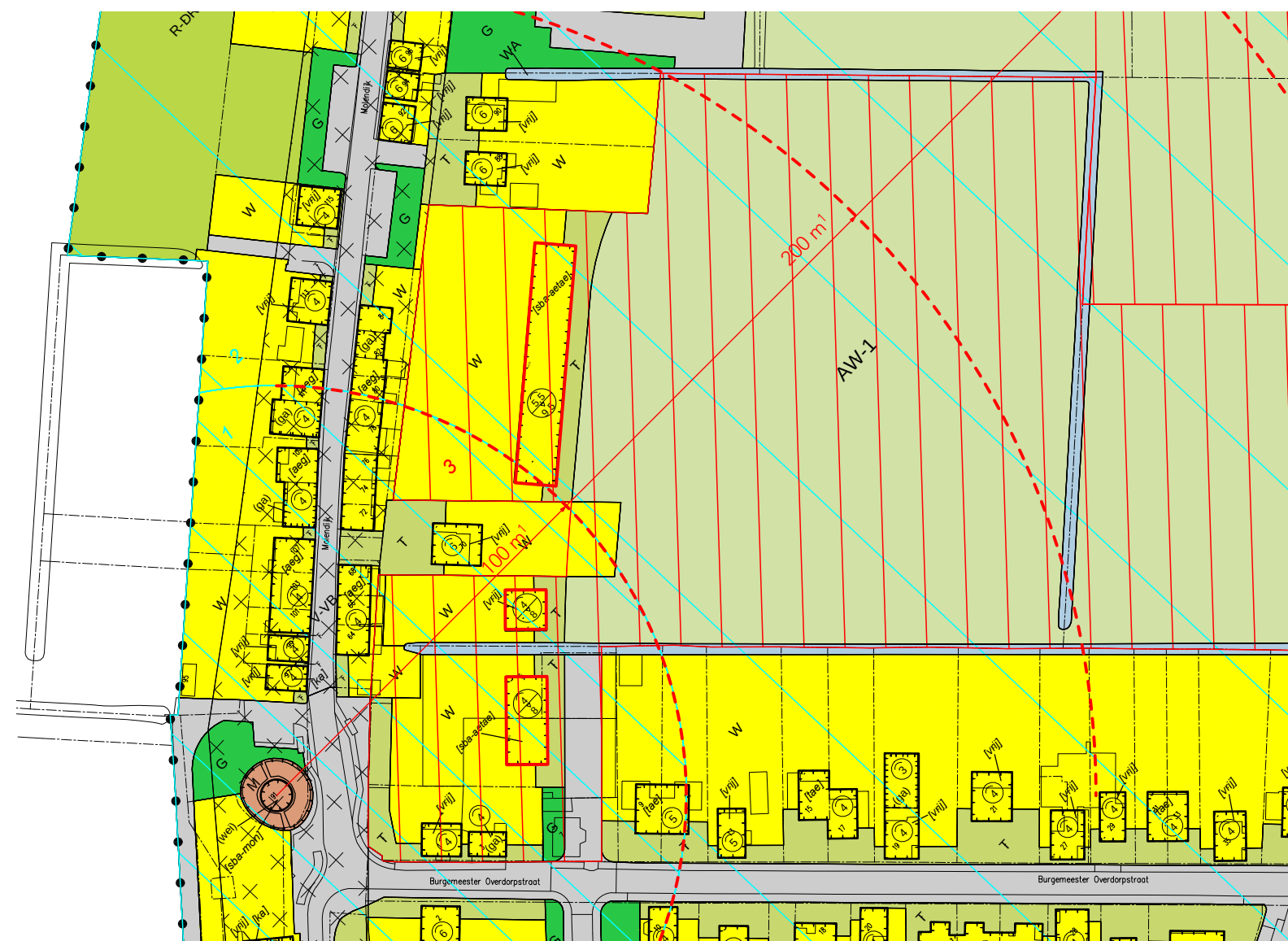
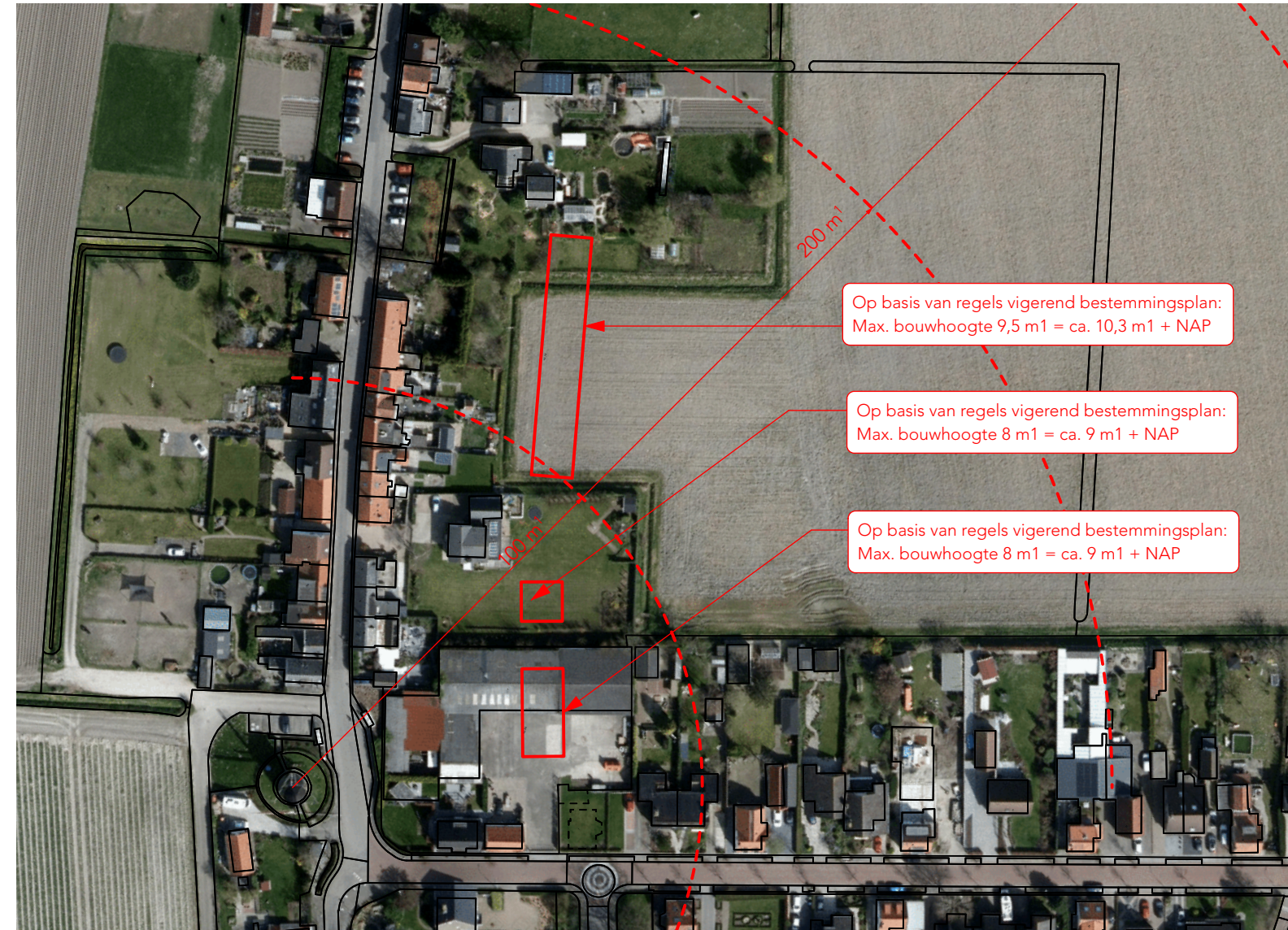
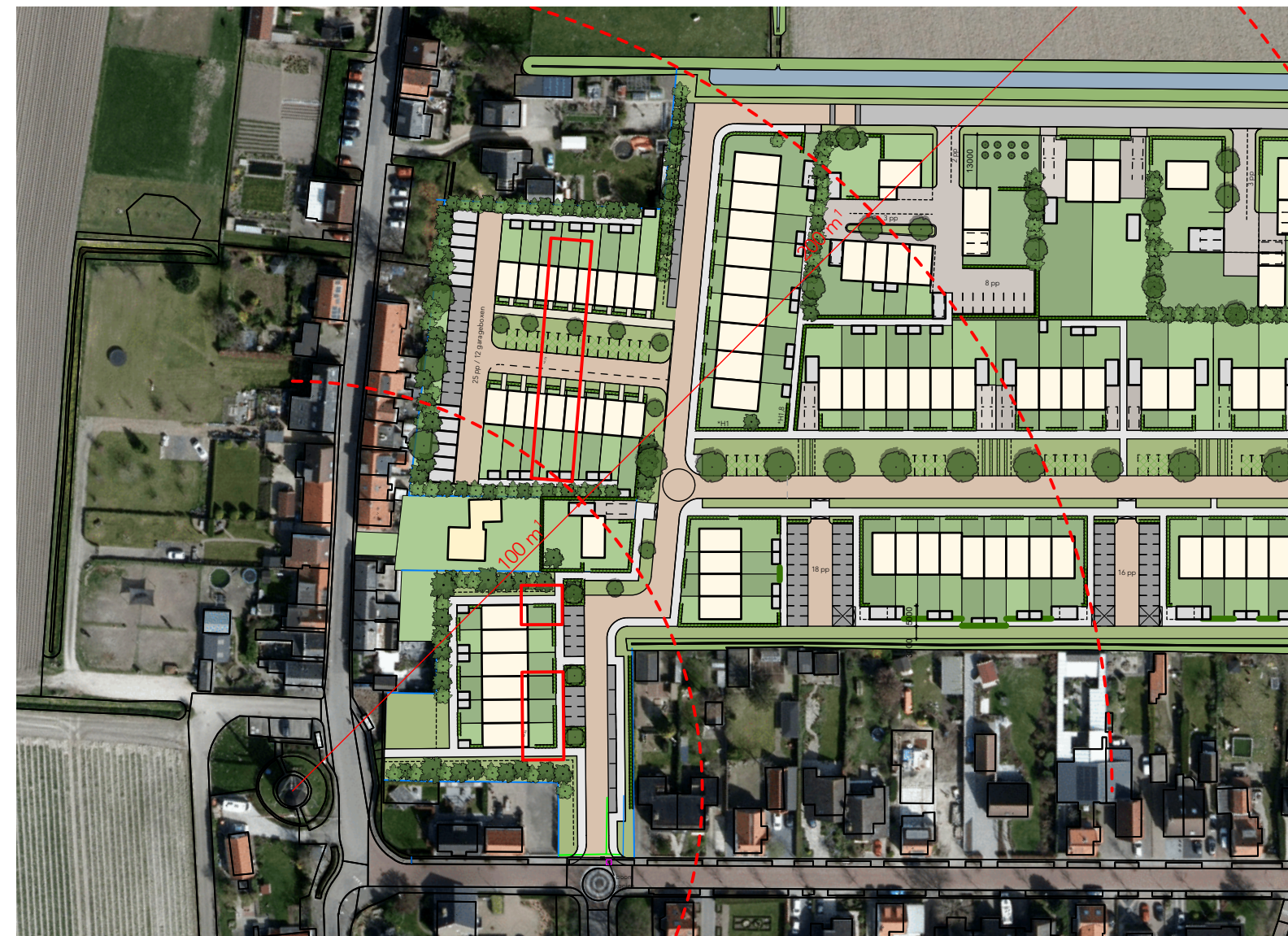




Bestemmingsplan vigerend



Huidige situatie + bouwlakken vigerend bestemmingsplan



Beoogde situatie + bouwlakken vigerend bestemmingsplan

Omgevingsverordening Zuid-Holland, toelichting, versie 24-06-2021

In het tweede lid is een afwijkmogelijkheid opgenomen die de gemeente de ruimte geeft om in bijzondere gevallen af te wijken van de molenbiotoop. Deze afwijkmogelijkheid is onder andere van toepassing als sprake is van een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarbij de huidige situatie de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt en deze beperkingen niet groter worden of elders binnen de molenbiotoop worden gecompenseerd.

Omgevingsverordening Zuid-Holland, regels, versie 24-06-2021

Binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen bebouwing of beplanting toegelaten, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wieden.

Conclusies, omgevingsverordening in relatie tot de bestaande situatie:

- Wind en zicht worden met de realisatie van het voorgenomen plan Hof van Lucard niet verder beperkt, doordat bestaande beplanting en bebouwing reeds hoger is. Zie tekening MB-01.
- Binnen het plangebied is op basis van het vigerende bestemmingsplan, de realisatie van nieuwe bebouwing reeds toegestaan. Hier dient conform art. 2.1a van de bestemmingsplan Nieuwe Tonge, binnen het gehele plangebied uitgegaan te worden van de stedelijke molenbiotoop (1/30 regel).
- De bestaande bebouwing, binnen een straal van 100 m, overschrijd zowel de landelijke als de stedelijke molenbiotoop. De hoogte van de huidige bebouwing rondom de molen varieert van 6,9 m - 11 m. Zie blad MB-01.
- De bestaande beplanting, binnen een straal van 100 m, overschrijd zowel de landelijke als de stedelijke molenbiotoop. De hoogte van de huidige beplanting rondom de molen varieert van 10 m - 15 m. Zie blad MB-01. Hierdoor is, samen met de huidige bebouwing, het zicht op de molen reeds zeer beperkt. Daarnaast zorgt ook het in de dorpsrand aanwezige bos, op ca. 500 m van de molen, dat er vanaf de omliggende ontsluitingswegen geen het zicht is op de molen.
- Het plangebied is t.o.v. de molen zo gelegen dat gezien het langjarig gemiddelde er zeer beperkte wind uit zuid-oostelijke richting waait.
- Er kan worden opgemerkt dat er door de realisatie van het plan Hof van Lucard ook verbeteringen worden aangebracht en of binnen de molenbiotoop wordt gecompenseerd.

Compensatie Molenbiotoop (zie tekening)

- Hoogte nieuwe bebouwing conform Molenbiotoop, lager dan bestaande bebouwing!
h= 3,5 m
 - Hoogte nieuwe bebouwing conform Molenbiotoop, lager dan bestaande bebouwing!
h= 6,5 m
 - Beplanting (bomen), binnen het plangebied, die de windvang beperkt en hoger is dan de bestaande bebouwing wordt verwijderd of gerooid.
 - Bebouwing binnen een straal van 100 - 150 m niet hoger dan de bestaande woningen en binnen 100 m van de molen. Hoogte 8,30+
- Blauwe tekst, bouwhoogtes (ca. maatvoering) conform stedenbouwkundig ontwerp



EState Invest
De Hobbels 16
3214 ML Middelarnis
T: 0207 - 450450
www.estateinvest.nl

Wijz.	Omschrijving	Datum:	Project:	Hdt. 2021	Fase:	MB
A	Bouwkosten (incl. conform stedenb., ontwerp)	11-10-2022	Bladformaat:	ISO A3	Bruch:	
			Gekend:	50		
			Schaal:	1:300		
			Datum:	21-09-2022		

project: Hof van Lucard - Nieuwe Tonge

loc.: Estate Invest Middelarnis

ond.: Molenbiotoop- plangebied