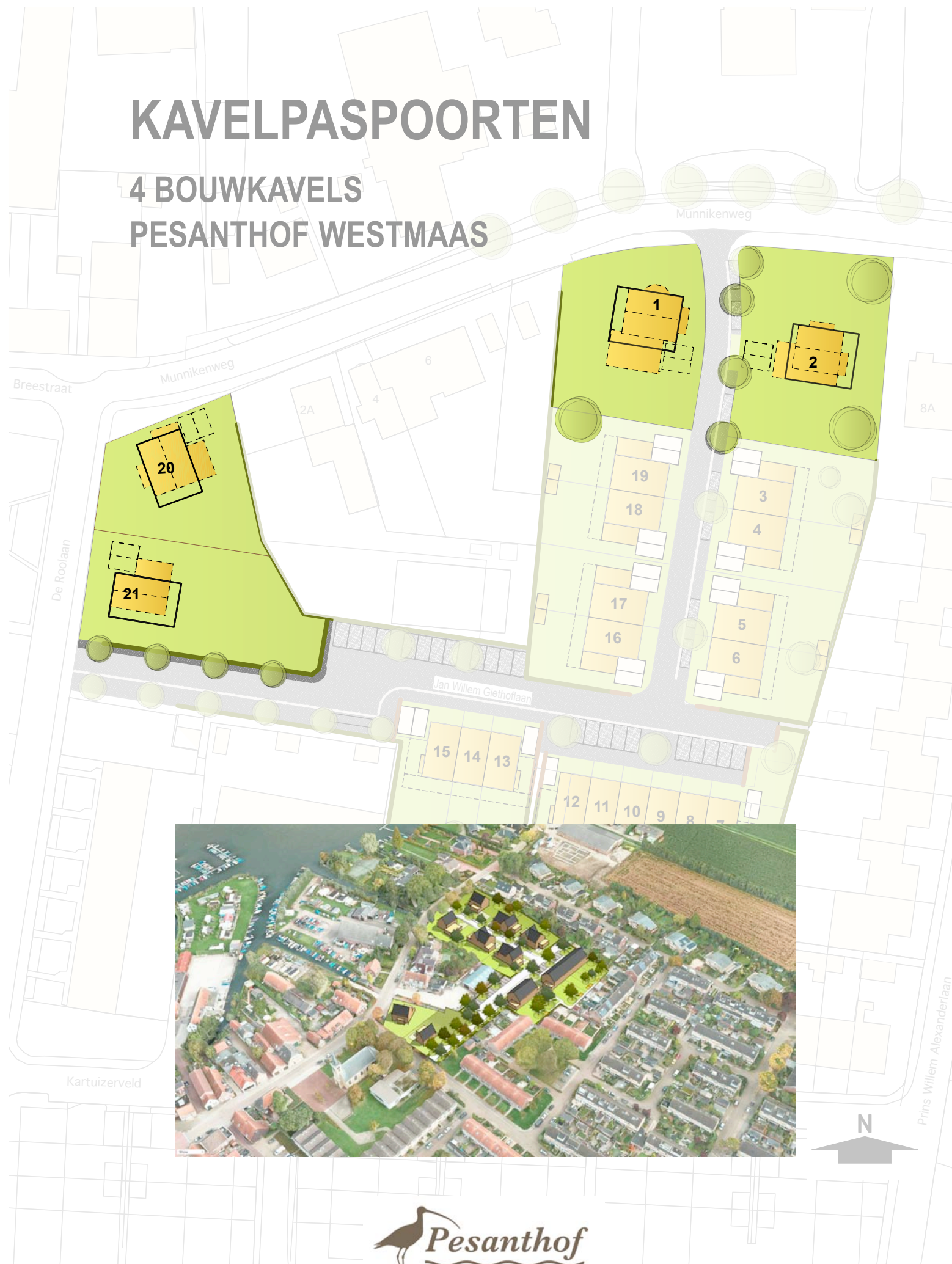


KAVELPASPOORTEN

4 BOUWKAVELS

PESANTHOF WESTMAAS



Locatie

Westmaas is een dorp behorend tot de gemeente Hoeksche Waard. Het eiland Hoeksche Waard is landschappelijk zeer waardevol en karakteristiek.

Het dorp, met circa 1800 inwoners, ligt in het centrale deel van het eiland.

Deze ligging biedt de voordelen van zowel de groene weidse ruimte als de voorzieningen van de steden.

Het centrum van Rotterdam en de historische binnenstad van Dordrecht liggen op 30 minuten afstand.

Er is een frequente openbaar vervoersvoorziening (lijnbus) via OV-Hub Heinenoord naar Rotterdam-Zuidplein.

Diverse dagelijkse- en recreatieve voorzieningen zijn binnen handbereik.

Basisvoorzieningen zoals een supermarkt, bakker, slager, huisarts en lagere school zijn in de dorpskern aanwezig.

Landelijke groene woonomgeving

De omgeving in de Hoeksche Waard wordt gekenmerkt door de vele fraaie dijkjes, dijk- en lintdorpen en een aantal nog zichtbare kreken in het landschap. De ligging van de kavels aan de Munnikenweg en de De Roolaan maakt dat het landschap zeer nabij is.

Op afstand van slechts een paar honderd meter van de kavels houdt de bebouwde kom op en opent de Munnikenweg zich naar het wijde landschap. Met zicht over de eeuwenoude polders dat afwisselend onderbroken wordt door boomsingels van boerderijen en lanen van boomrijen.



Sfeervolle en historische dorp Westmaas

Westmaas is gelegen ten westen van de Binnenbedijkte Maas.

De eerste nederzetting is ontstaan na de indijking van de polders Moerkerken en Munnikenland, na de Sint-Elizabethvloed.

Het Munnikenland, een deel van de Ambachtsheerlijkheid Strijen, was vanaf de 14e eeuw in eigendom van Karthuizer monniken uit de omgeving Utrecht. Zij waren het die de bedijking van deze polder ter hand namen. Diverse straten en dijken verwijzen in naam hier nog naar.

De dorpskern van Westmaas is gelegen rondom de Nederlands Hervormde Kerk.

De historische bebouwing rondom de kerk is veelal eenvoudig en traditioneel. De bouwhoogte is meestal 1-laag met kap. De kaprichting wisselt: evenwijdig of haaks op de straat.

Gevelmaterialen zijn metselwerk en soms stucwerk of keimwerk.



Naast de kerk is molen Windlust een beeldbepalend bouwwerk. De molenbiotoop is zodanig dat deze geen belemmering vormt voor de hoogte van de nieuw te bouwen woningen.



Ten zuiden van de kerk beginnen de naoorlogse uitbreidingsbuurten, die de sfeer aan die zijde van het kerkplein bepalen.

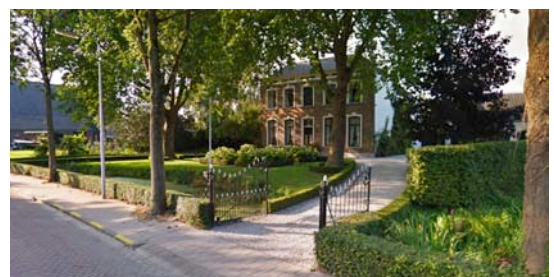
Eén van de vier vrije kavels (kavel 21) is gelegen aan de De Roolaan en ligt op de overgang van historische naar naoorlogse bebouwing.

De Munnikenweg waaraan de andere kavels zijn gelegen, kenmerkt zich door een diversiteit aan, veelal vrijstaande, woonhuizen en op beperkte schaal nog enkele bedrijven.

Binnen deze diversiteit aan bebouwing kunnen genoemd worden het traditionele boerderijtype zoals in de Hoeksche Waard alom nog aanwezig, de Pastorie van Mastland (rijksmonument), enkele villa's uit de jaren 60 en enkele moderne recente invullingen.

Twee van de vier kavels zijn gelegen aan de Munnikenweg, een vierde kavel (kavel 20) is gelegen op de hoek van de Munnikenweg en de De Roolaan en neemt daardoor een bijzondere positie in met 2 voorzijden.

De kavels 1 en 2 zijn onderdeel van de bebouwing aan de Munnikenweg. Hierarchisch gezien ligt de hoofdorientatie van deze woningen aan de Munnikenweg en zal de bebouwing in 2e instantie verwijzen naar de bijzondere positie als hoekkavels aan de entree van de nieuwe woonstraat.



Bouwkavels

De 4 kavels zijn onderdeel van planontwikkeling 'de Pesanthof' op een voormalige agrarische- en bedrijfslocatie aan de Munnikenweg / De Roolaan.

Deze planontwikkeling omvat naast de 'vrije' kavels voor 4 vrijstaande woningen nog een 17-tal projectmatig te bouwen 2-kappers en rijwoningen.

Een nieuwe woonstraat zorgt voor de ontsluiting van die woningen.

Met de vrije kavels worden de randen van het plangebied afgemaakt in een verkavelingsvorm en schaal die aansluit bij de typologie, maat en schaal zoals die nu al in de directe omgeving aanwezig zijn.

De afmeting van de vrije kavels varieert tussen circa 600 en 975m².

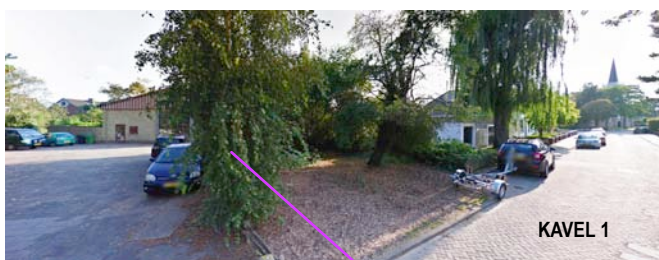
Het parkeren voor bewoners gebeurt op het eigen erf, naast de woningen, achter de voorgevelrooilijn.

Het parkeren voor bezoekers is mogelijk aan de nieuwe woonstraat die openbaar is.

Op de vrije kavels is het mogelijk naar eigen inzicht en wensen een woning te bouwen, met inachtneming van een aantal voorwaarden, de spelregels.

Op deze manier worden de ontwikkelingen op elkaar afgestemd en passen ze binnen het dorp Westmaas.

In de kavelpaspoorten is ondermeer aangegeven welk deel van de kavel bebouwd mag worden en welke randvoorwaarden er gesteld worden aan verschijningsvorm, materialisatie en afmetingen.



Spelregels*

Kavels

De voorgevels van kavel 1 en 2 zijn georiënteerd op de Munnikenweg.

De voorgevel van kavel 21 is gericht op de De Roolaan.

De hoekkavel 20 heeft een voorgevelorientatie op beide straten, maar de belangrijkste gevel is gericht op de Munnikenweg.

Kopers hebben de keuze of de ontsluiting van de woning aan de voor of zijgevel is gelegen.

De ontsluiting van kavel 21 is altijd vanaf de De Roolaan. Deze kavel mag vanaf de woonstraat een toegang tot de achtertuin krijgen.

Per kavel mag 1 vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd.

Bouwwolume hoofdgebouw

Het hoofdgebouw dient gerealiseerd te worden binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan.

Het bouwvlak mag geheel bebouwd worden.

De voorgevel ligt ten hoogste 3,0 meter terug van de voorzijde van het bouwvlak.

Het hoofdgebouw bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen met een kap.

Platte daken zijn niet toegestaan, dan alleen op ondergeschikte bouwdelen als dakkapellen of erkers.

De maximale goothoogte is 6,0 meter.

De maximale nokhoogte is 11,0 meter.

De belangrijkste nokrichting is vastgelegd in de verbeelding (plankaart) bij het bestemmingsplan.

Zowel zadeldaken als schildkappen zijn toegestaan.

Aan- en bijgebouwen

De maximale goothoogte is 3,5 meter.

De maximale nokhoogte is 7,0 meter.

Aan- en bijgebouwen staan minimaal 1,0 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en mogen alleen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' worden gebouwd.

Aan- en bijgebouwen mogen tegen de zijdelingse- of achterkavelgrens gebouwd worden of staan minimaal 1,0 meter uit die kavelgrens.

De maximale oppervlakte van aan- en bijgebouwen is vastgelegd in het bestemmingsplan*.

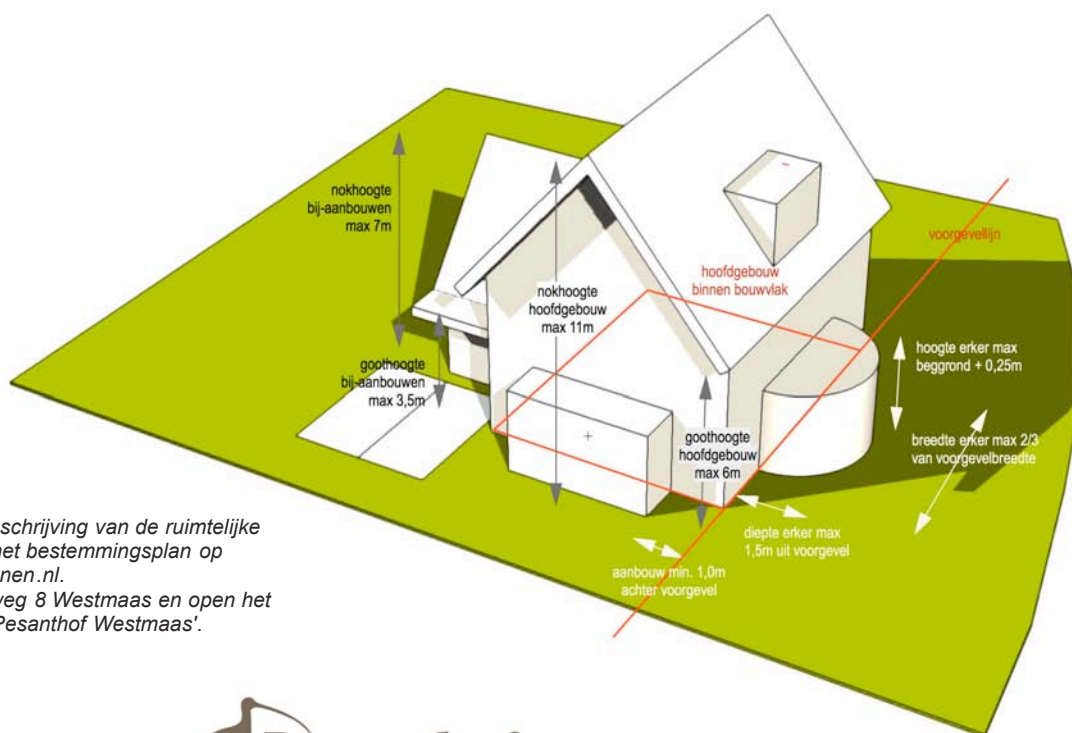
Erkers

In de tuinzone voor de voorgevel mogen erkers gebouwd worden.

Deze mogen maximaal 1,5 meter buiten het bouwvlak steken.

De hoogte van erkers is maximaal beganeerthoogte + 0,25 meter.

De breedte van erkers is maximaal 2/3 van de voorgevellengte van het hoofdgebouw.



* Voor de exacte beschrijving van de ruimtelijke mogelijkheden zie het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Ga naar Munnikenweg 8 Westmaas en open het bestemmingsplan 'Pesanthof Westmaas'.

Spelregels*

Erfafscheidingen

Vanwege het groene karakter van de omgeving worden de erfafscheidingen uitgevoerd als groenblijvende en/of bladbehoudende hagen. Dit kan zijn: liguster, acer campestre, taxus, beukenhaag (fagus sylvatica) etc. Erfafscheidingen voor de voorgevel zijn maximaal 1 meter hoog.

Erfafscheidingen achter de voorgevel zijn maximaal 2 meter hoog.

Er worden geen schuttingen toegepast langs de Munnikenweg en de De Roolaan

Stijlkenmerken

De architectuur past binnen de dorps sfeer van Westmaas en heeft verwantschap met de in de omgeving aanwezige oorspronkelijke traditionele bebouwing.

Stijlkenmerken, materiaalkeuze en detaillering dragen hier aan bij.

De referentiebeelden in de kavelpaspoorten geven de bandbreedte voor de toe te passen architectuur van de woningen.

De woningen aan de munnikenweg hebben een voorname uitstraling.

Ondergeschikte bouwdelen als erkers, serres, verbijzonderde dakvormen, schoorstenen, gevelsprongen en doorontworpen entreepartijen zijn accenten die bijdragen aan de voorname uitstraling van de woningen.

Er is ruimte voor bij- en aanbouwen die duidelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdbouw.

De architectuur van de woning aan de De Roolaan kan terughoudender zijn.

De woning op de hoek van beide straten neemt een speciale positie in. Deze woning heeft 2 voorgevels.



Materialisatie en kleur

De woningen worden uitgevoerd in metselwerk in gedekte kleuren (rood, oranjerood, bruinrood), Incidenteel zijn in lichte kleur gestucde gevels of geveldelen mogelijk mits terughoudend toegepast en passend in de stedenbouwkundige context.

De kleur van de pannen is oranje of donkergrijs. de pannen zijn keramisch.

Indien PV-panelen/zonnecollectoren worden toegepast moet voor de dakpannen een donkergrijze kleur worden gekozen.

PV-panelen/zonnecollectoren worden als rechthoekig vlak en vanuit het dakmidden geplaatst.

Binnen een veld van PV-panelen/zonnecollectoren worden geen dakkapellen, dakramen of dakdoorvoeren geplaatst.

De schuine kappen hebben royale overstekken.

Kozijnen zijn in hout of kunststof met 'houtlook' detaillering.

Ook zijn stalen kozijnen mogelijk of aluminium kozijnen in 'staallook' detaillering.

Parkeren

Op elke kavel dienen tenminste twee parkeerplaatsen te worden aangelegd en te worden behouden (minimaal 2,5 meter bij 5 meter).

De parkeerplaatsen houden minimaal 1 m afstand van de zijdelingse kavelgrens.

** Voor de exacte beschrijving van de ruimtelijke mogelijkheden zie het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl.*

Ga naar Munnikenweg 8 Westmaas en open het bestemmingsplan 'Pesanthof Westmaas'.



KAVELPASPOORT 1 & 2 Vrije kavels



Karakteristiek:

- de woningen op kavel 1 en 2 behoren hiërarchisch gezien bij de bebouwing van de Munnikenweg en hebben hun hoofdorïentatie op deze weg.
- van 2e orde is de positie van deze woningen aan het begin van de woonstraat. Dit komt in het ontwerp tot uiting maar is ondergeschikt aan de positionering aan de Munnikenweg.
- de kavelinfilling sluit aan bij de omgeving: aan overzijde de oude pastorie (Munnikenweg 5), een voornaam pand met parkachtige tuinaanleg en grote bomen verder oostwaarts grotere kavels met grote volumes (deels nieuwbouw)
- er is veel groen in de directe omgeving

Uitwerking:

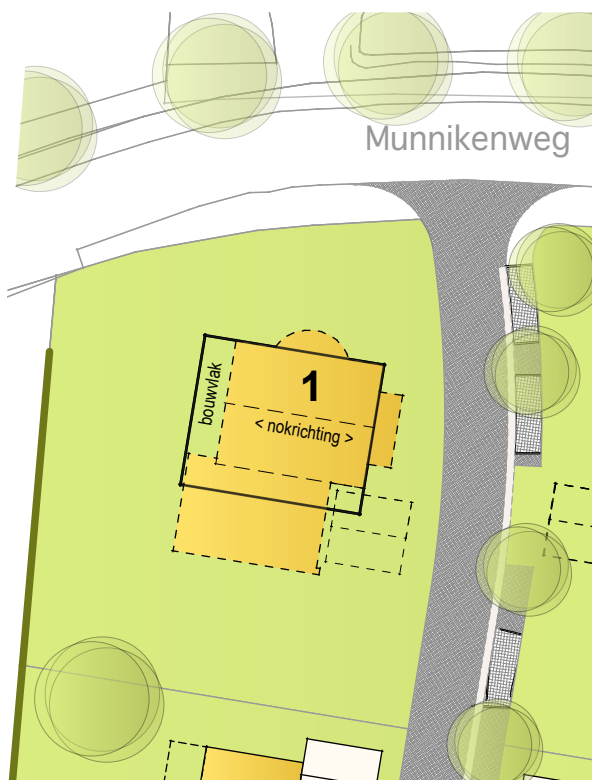
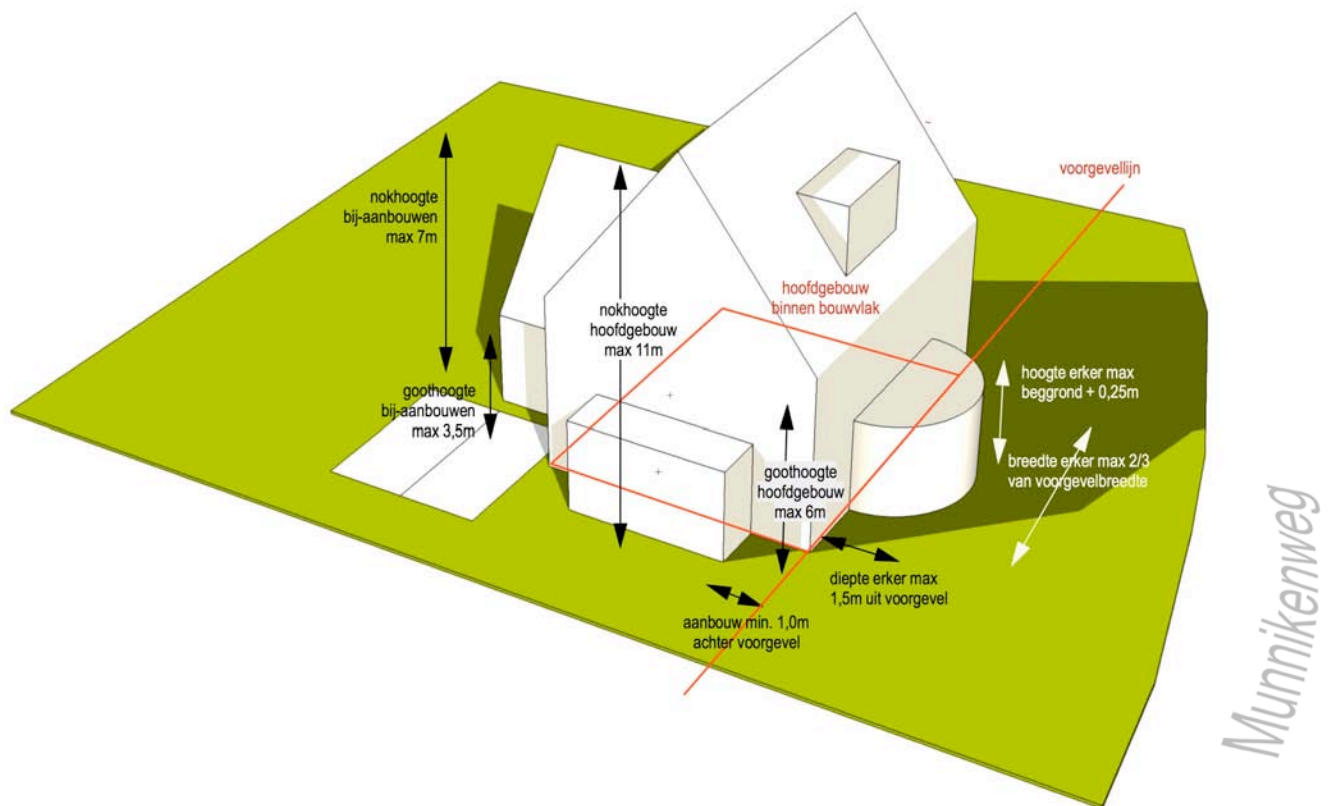
- 2 vrije kavels, waar de kopers hun eigen woning ontwerpen en laten bouwen, zij dienen hiervoor een architect in te schakelen
- per kavel één vrijstaand woonhuis met garage/aanbouwen
- de voorgevels van beide kavels zijn gericht op de Munnikenweg
- nokrichting van de hoofdkap evenwijdig aan Munnikenweg
- voorname klassieke uitstraling
- verbijzonderingen door tuitgevels, erkers, serre, bijgebouwen
- de overige voorwaarden zijn opgenomen in 'de Spelregels'



Referentiebeelden/Voorbeelden

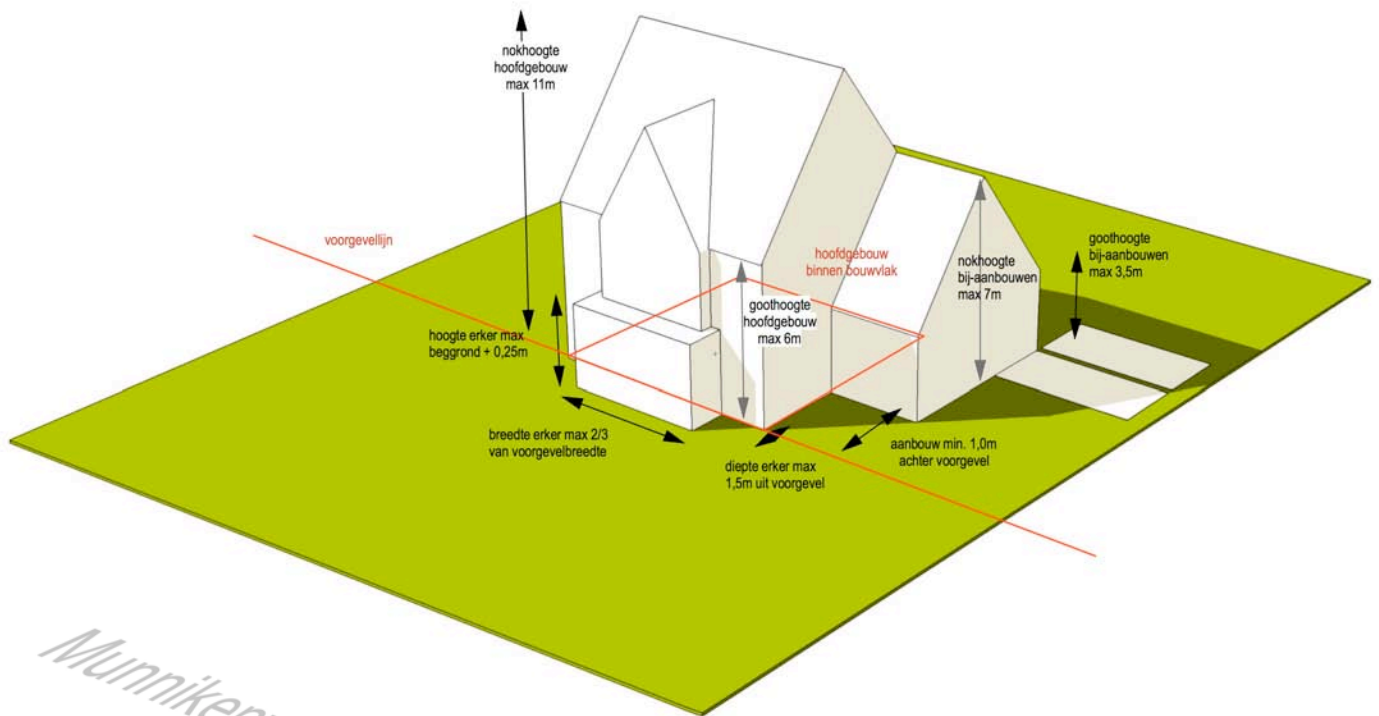


KAVELPASPOORT 1 Vrije kavels

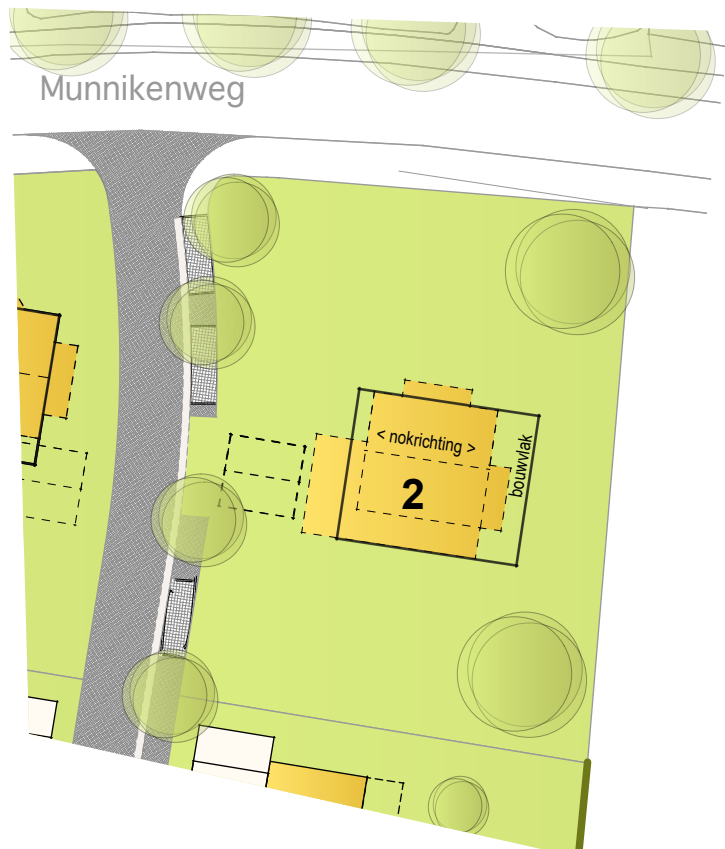


kavel 1

KAVELPASPOORT 2 Vrije kavels

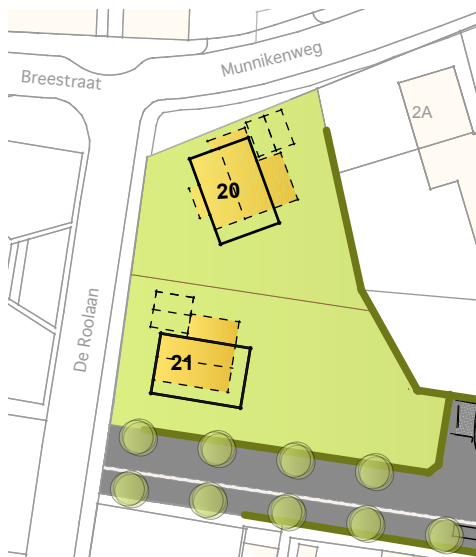


Munnikenweg



KAVELPASPOORT 20 en 21

Vrije kavels



Karakteristiek:

- ligging in de dorpskern aan het plein rond de kerk
- prominent aanwezig is de kerk.
- de bebouwing rondom de kerk is kleinschalig, veelal 1 laag met kap
- vanuit de dorpskern richting oosten worden de kavels en bebouwing groter in breedte
- veel groen
- aan de zuidzijde van het plein is nieuwbouw nadrukkelijk aanwezig, die opvalt door repetitie en de grotere schaal en hoogte

Uitwerking:

- 2 vrije kavels, waar de kopers hun eigen woning ontwerpen en laten bouwen, zij dienen hiervoor een architect in te schakelen
- per kavel één vrijstaand woonhuis met garage/aanbouwen

kavel 20:

- prominente ligging aan het begin van de Munnikenweg
- hoekpositie geeft 2-zijdige oriëntatie en vraagt om verbijzondering met een erker of uitbouw,
- de belangrijkste gevel is gericht op de Munnikenweg
- de ontsluitingszijde mag aan de Munnikenweg of de De Roolaan liggen
- nokrichting van de hoofdkap is haaks op Munnikenweg

kavel 21:

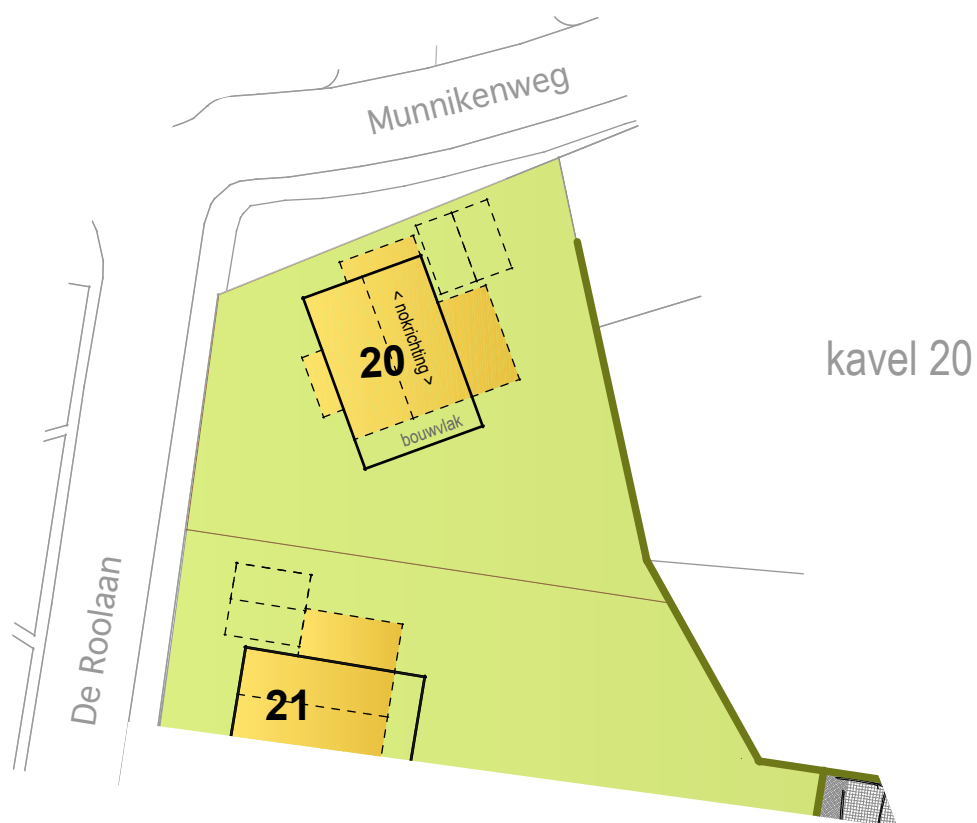
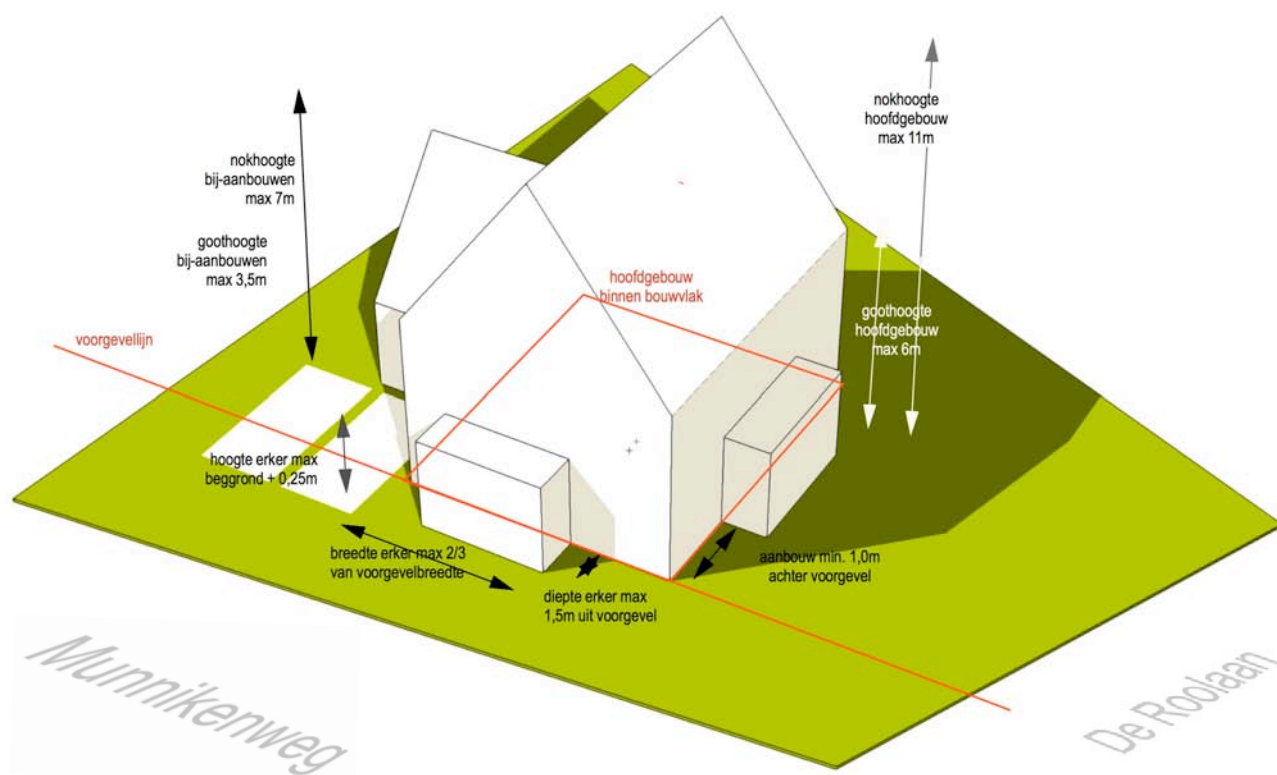
- kavel 21 is aan het kerkplein gelegen
- de voorgevel is gericht op de De Roolaan
- de ontsluitingszijde is aan de De Roolaan
- vanaf de nieuwe woonstraat mag een toegang tot de achtertuin gemaakt worden
- nokrichting van de hoofdkap is haaks op de De Roolaan
- de overige voorwaarden zijn opgenomen in 'de Spelregels'



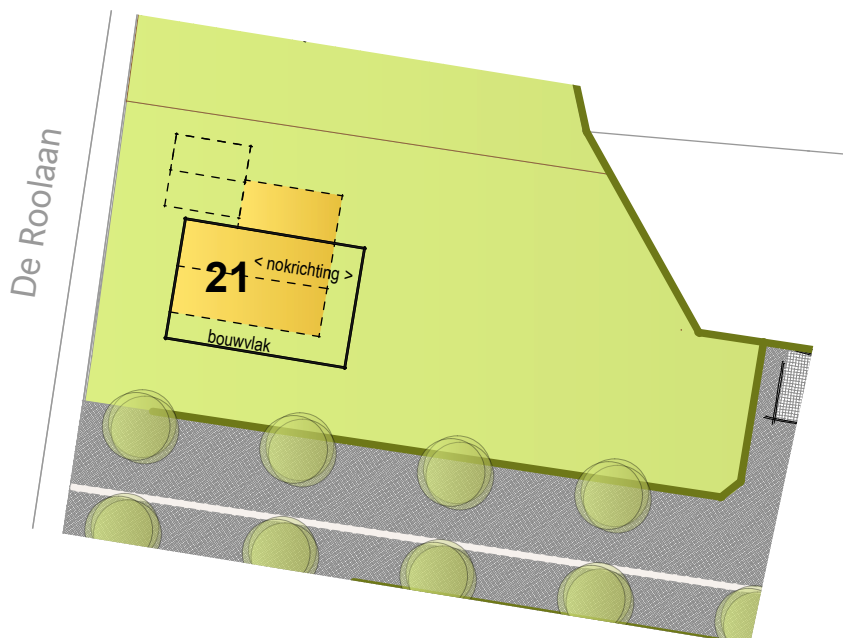
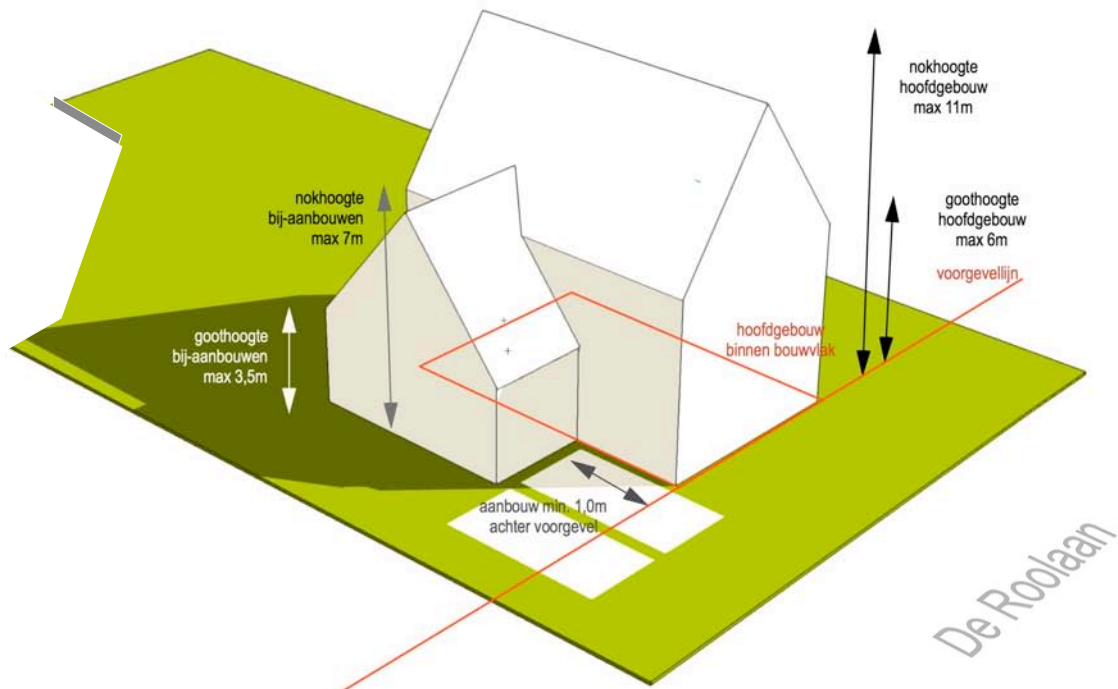
Referentiebeelden/Voorbeelden



KAVELPASPOORT 20 Vrije kavels



KAVELPASPOORT 21 Vrije kavels



kavel 21