

Formulier aanvrager initiatief Omgevingswet

Uw gegevens

Achternaam	[REDACTED]
Voorletters	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Postcode en plaats	[REDACTED]
Emailadres	info@adriaanvanerk.nl
Telefoonnummer(s)	[REDACTED]

Uw organisatie

Naam bedrijf/stichting/organisatie	Adriaan van Erk
Vestigingsadres	Kadijk 4A
Postcode en plaats	2861 CM Bergambacht
Website	www.adriaanvanerk.nl
KvK nummer	29042340

Uw project

Straat en huisnummer	N.v.t.
Postcode en plaats	Mijnsheerenland
Kadastrale gegevens sectie/nummers	Percelen: MHR00-D-3012 & MHR00-D-1151

Eigendomssituatie

Adriaan van Erk is eigenaar van de percelen.

Zie de bijlagen voor de kadastrale gegevens en kaarten.

Huidige situatie

De huidige situatie is dat het plangebied volledig in gebruik is als agrarische gronden. Deze gronden zijn ook als dusdanig bestemd conform het omgevingsplan gemeente Hoeksche Waard.

Plan

Stap in de toekomst van Mijnsheerenland! We presenteren een bijzondere stedenbouwkundige invulling dat de kern van dit charmante dorp op een duurzame en groene manier afrondt. Dit plan biedt ruimte voor een verscheidenheid aan woonvormen, afgestemd op de behoeften van verschillende doelgroepen, en draagt bij aan een aantrekkelijke, vitale woonomgeving waar leefkwaliteit voorop staat.

Voor diverse doelgroepen

Het voorgestelde schetsplan biedt een ruime keuze en een rijke mix aan woningen, van starterswoningen tot levensloopbestendige woningen voor ouderen. Dankzij de grote diversiteit aan woontypologieën kunnen we inspelen op de vraag van de markt en creëren we een wijk die zich aanpast aan de wensen van toekomstige bewoners. Of je nu op zoek bent naar je eerste huis of een die meegroeit met je levensfase, of een levensloopbestendige woning, dit plan biedt het. In totaal worden er ongeveer 114 woningen gerealiseerd. Daarbij bieden we de volgende typologieën aan per woonveld:



Woonveld Noord

- 2 vrijstaande woningen
- 6 twee-onder-één-kapwoningen
- 2 twee-onder-één-kapwoningen (levensloopbestendig)
- 4 rijwoningen (levensloopbestendig), waarvan 2 hoekwoningen
- 10 rijwoningen, waarvan 4 hoekwoningen



Woonveld midden

- 13 rijwoningen, waarvan 4 hoekwoningen
- 1 vrijstaande woning

Woonveld Zuid

- 1 vrijstaande woning
- 4 twee-onder-één-kapwoningen
- 2 twee-onder-één-kapwoningen (levensloopbestendig)
- 4 rijwoningen (levensloopbestendig), waarvan 2 hoekwoningen
- 6 rijwoningen sociaal, waarvan 2 hoekwoningen
- 9 rijwoningen, waarvan 4 hoekwoningen
- 21 appartementen
- 28 sociale huurappartementen

Eindfase alle woonvelden

- 30% sociale huurwoningen
- 36% middeldure koopwoningen
- 34% dure koopwoningen

Kortom een rijk en gevarieerd programma met circa 11% bijzondere woonvormen in de vorm van grondgebonden levensloopbestendige woningen. Het project komt in twee fasen tot stand en sluit aan bij de woondoelen die de gemeente nastreeft en de Woondeal.

Vitaliteit, gezondheid en leefbaarheid

Dit project is ontworpen met het oog op het versterken van de leefbaarheid van Mijnsheerenland. Het plan verrijkt de omgevingskwaliteit door het royale groen en water te integreren in het ontwerp, en vermindert geluidsoverlast van de Maasweg door een geluidsbuffer van groen en water aan te leggen. Dit verhoogt niet alleen de woonkwaliteit voor de nieuwe bewoners, maar ook voor de huidige inwoners. Met het toevoegen van nieuwe woningen in verschillende fasen, dragen we ook bij aan de vitaliteit van het dorp.

Groen en ruimte als troef

De groene ruimtes vormen de ruggengraat van het plan. In het ontwerp worden drie woonvelden gepresenteerd in een samenhangend plan, ieder met centrale groene plekken die de overgang naar de Maasweg of de bestaande wijk vormgeven. Deze groene ruimten bieden niet alleen plek voor ontspanning, maar ook voor activiteiten zoals spelen en wandelen. Het schetsplan voorziet in een aantrekkelijk parkachtige setting, met bomen, grasvelden, en ruimte voor onder andere een natuurspeelplek en een wandelpad. Ook is er ruimte om eventuele wadi's aan te leggen, waarmee water langer in het gebied vastgehouden kan worden. Dit inspelend op de klimaatveranderingen. Dit alles versterkt de verbinding tussen de nieuwe en bestaande buurten.

Inpassing in het landschap

Het plan is zorgvuldig geïntegreerd in de bestaande omgeving. De nieuwe wijk sluit aan bij de dorps sfeer van Mijnsheerenland en respecteert de natuurlijke kenmerken van het landschap. De Laan van Westmolen wordt visueel doorgetrokken naar een nieuwe rotonde, die zorgt voor een verbeterde ontsluiting van de wijk en delen van Mijnsheerenland. De drie woonvelden worden vormgegeven met diverse woningen die harmonieus in het dorps landschap passen, variërend van grondgebonden woningen en rijblokken tot appartementencomplexen. Deze complexen spelen bovendien in op de ligging aan en nabij de entree van de nieuwe wijk direct aan het groen en water.

Aan de zijde van de Zeggegors en Rietgors zijn de nieuwe woningen in massa en hoogte afgestemd op de bestaande woonrand. Hier stellen we levensloopbestendige woningen voor van één laag met een kap. Ook achter de woningen aan de Stelleweg worden deze lagere volumes toegepast. Dit komt voort uit de eerdere participatie en levert een goede aansluiting op met de bestaande bebouwing.

Duurzaam en toekomstbestendig

Duurzaamheid speelt een sleutelrol in het ontwerp van deze wijk. Het plan biedt een perfecte balans tussen bebouwing en natuur. De groene 'eilanden' en taluds langs de Maasweg fungeren als buffer en geluidsscherm en zorgen voor een rustgevende sfeer in de buurt en dragen ook bij aan de biodiversiteit.



Daarnaast wordt er gezorgd voor voldoende watercompensatie en worden er duurzame materialen en gebiedseigen beplanting gebruikt die bijdragen aan een gezonde woon- en leefomgeving. Bovendien maken wandelpaden het mogelijk om een rondje te maken wat bijdraagt aan meer bewegen. Ook vanuit de bestaande buurten zorgen we voor logische verbindingen.

Ontsluiting en parkeervoorzieningen

De ontsluiting van de wijk gebeurt via een nieuwe auto-aansluiting op de rotonde met de Maasweg (N489). Deze ontsluiting biedt de bewoners gemakkelijke toegang tot het dorp en de omliggende regio. De straten zijn zo ontworpen dat ze kleinschaligheid en verkeersveiligheid bevorderen en een dorpskarakter hebben. Parkeren gebeurt in diverse parkeerkoffers, die netjes tussen de woonblokken zijn geplaatst, zodat de parkeerdruk op straat wordt verminderd en het straatbeeld zo groen en aantrekkelijk mogelijk blijft. Binnen het schetsplan, met circa 114 woningen zijn 177 parkeerplaatsen benodigd volgens de hiervoor genoemde normen. Deze zijn binnen het schetsplan ingepast waarvan een deel op eigen terrein bij de grotere woonkavels. Daarmee worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd waarmee het plan voldoet aan de eisen van de gemeente.

Het schetsplan dient als opmaat om te komen tot uiteindelijk een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

Foto's en tekeningen

Zie bijlage

Omgevingsvisie

Het plan draagt zeker bij aan de Hoeksche Waard en in het bijzonder aan de kern Mijnsheerenland. Met dit schetsplan bieden wij een toekomstbestendige wijk die naadloos aansluit bij de identiteit van Mijnsheerenland. Het plan biedt ruimte voor verschillende doelgroepen en voorziet in een groene, vitale en gezonde leefomgeving. Het is een plek waar wonen, werken en recreëren hand in hand gaan, en waar de natuur centraal staat. Een wijk waar het goed wonen is, nu en in de toekomst.

Met dit schetsplan worden de Hoeksche Waarden (indicatoren) versterkt en ondersteund. Dit zijn onder andere:

- Leefbaarheid en vitaliteit: Toevoegen van woningen en bijzondere woonvormen voor diverse doelgroepen;
- Omgevingskwaliteit. Het ruimtelijk kwalitatief afronden van de kern van Mijnsheerenland;
- Gezondheid: Het wegnemen van verkeerslawaaï van de Maasweg. Dit vergroot de woonkwaliteit, ook voor de bestaande woningen;
- Vitaliteit, gezondheid en omgevingskwaliteit: Het toevoegen van aantrekkelijke openbare ruimte door extra groen en water en meer mogelijkheden om te bewegen;
- Vitaliteit en leefbaarheid: Bijdrage leveren aan de vitaliteit van de kern en voorzieningen.

Omgeving en belanghebbenden

In een eerder stadium van het project, waarbij het project een andere vorm aannam met als onderdeel de tijdelijke huisvesting, heeft er een participatiebijeenkomst plaatsgevonden. De omgeving was kritisch voor wat betreft de tijdelijke huisvesting, maar was daarentegen niet tegen het realiseren van een permanent woningbouw plan.

Voorgeschiedenis

Er is reeds een initiatiefplan ingediend voor deze locatie. Dit was een ander soortig plan met een combinatie van tijdelijke en permanente woningen. Na een collegebesluit is er besloten dat het plan, ditmaal slechts met permanente woningen, opnieuw langs de intaketafel en omgevingstafel zal gaan.

Omgevingsplan

Het plan past niet binnen het omgevingsplan gemeente Hoeksche Waard. Hiervoor zal een afwijking van het omgevingsplan noodzakelijk zijn.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen