



INTENTIEOVEREENKOMST

Wijk Westmolen Mijnsheerenland

Tussen

Gemeente Hoeksche Waard

En

Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.

Maasdam, 16 juni 2026



Inhoud

Artikel 1. Definities	4
Artikel 2. Doel van de overeenkomst.....	4
Artikel 3. Randvoorwaarden en uitgangspunten	4
Artikel 4. Financiële uitgangspunten	5
Artikel 5. Activiteiten Initiatiefnemer	6
Artikel 6. Vervolgovereenkomst	6
Artikel 7. Planning	7
Artikel 8. Duur van de Overeenkomst	7
Artikel 9. Wijziging overeenkomst.....	8
Artikel 10. Overdracht contractpositie.....	8
Artikel 11. Geschillen en toepasselijk recht.....	8
Artikel 12. Openbaarheid	9
Artikel 13. Bijlagen	9



ONDERGETEKENDEN

1. Gemeente Hoeksche Waard, gevestigd te Sportlaan 22, 3299 XG te Maasdam, op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder A.D. van der Wulp, handelend op basis van de door mevrouw M. Witte in haar hoedanigheid van burgemeester op 2 juni 2026 verleende volmacht, en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 16 juni 2026, - hierna te noemen 'de Gemeente';

en

2. Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudend te Kadijk 4a, 2861 CM Bergambacht ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 29042340 met betrekking tot deze overeenkomst rechtsgeldig vertegenwoordigd door   directeur Projectontwikkeling,

hierna te noemen: 'Initiatiefnemer'

Ondergetekenden onder 1 en 2 ook gezamenlijk aan te duiden als 'Partijen'

OVERWEGINGEN

- A. Initiatiefnemer heeft een plan voor het ontwikkelen van de percelen kadastraal bekend gemeente Mijnsheerenland, sectie D, nummers 3012 en 1151, plaatselijk bekend Maasweg Mijnsheerenland (ter hoogte van Maasweg 4), de locatie zoals aangegeven op de als bijlage 1 aan deze Overeenkomst gehechte tekening, hierna te noemen 'het Plangebied'.
- B. Initiatiefnemer kan middels haar zusterverenootschap Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. beschikken over de percelen grond in het Plangebied.
- C. Initiatiefnemer heeft het plan het gebied te ontwikkelen als Woongebied met als uitgangspunt de als **bijlage 2** aan deze Overeenkomst gehechte 'Stedenbouwkundige verkenning Mijnsheerenland' d.d. 8 april 2025.
- D. Het omgevingsplan staat de Ontwikkeling niet toe, zodat Initiatiefnemer planologische medewerking van de Gemeente nodig heeft.
- E. Partijen hebben de intentie de haalbaarheid van de Ontwikkeling en de gewenste invulling van het Plangebied door het opstellen van een Nota van Uitgangspunten te onderzoeken, nader uit te werken en te komen tot een duurzaam haalbaar plan.

Intentieovereenkomst Wijk Westmolen Mijnsheerenland

Paraaf Geme

Paraaf Initiatiefneme

Pagina 3 van 9



VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Definities

College	Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente
Gemeente	De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Hoeksche Waard
Ontwikkeling	Het realiseren van circa 114 woningen in verschillende typologieën op twee percelen aan de Maasweg
Overeenkomst	Deze Intentieovereenkomst tussen de Gemeente en Initiatiefnemer inclusief de daarbij behorende bijlagen.
Plangebied	De percelen waarop de te onderzoeken Ontwikkeling geprojecteerd is, zoals aangegeven op de bij deze Overeenkomst behorende tekening (bijlage 1).

Artikel 2. Doel van de overeenkomst

- 2.1 Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen waaronder Partijen gedurende de looptijd van deze Overeenkomst de ruimtelijke, technische, financiële en juridische haalbaarheid van de Ontwikkeling in het Plangebied onderzoeken en uitwerken.
- 2.2 Bij positieve besluitvorming over de haalbaarheid van de Ontwikkeling wordt, tevens in het kader van deze Overeenkomst, een vervolgovereenkomst gesloten om de aspecten rondom realisatie, kostenverhaal en eventuele grondoverdracht schriftelijk vast te leggen. Het voorgaande is niet van toepassing als de situatie zoals beschreven in artikel 6.2 en/of 6.5 van deze Overeenkomst zich voordoet.

Artikel 3. Randvoorwaarden en uitgangspunten

- 3.1 Voor het onderzoek naar de haalbaarheid van de voorgenomen Ontwikkeling en de verdere uitwerking van de Ontwikkeling stellen Partijen gezamenlijk een Nota van Uitgangspunten op. De Nota van Uitgangspunten wordt door de Gemeenteraad vastgesteld en zal gedurende de hele looptijd van de Ontwikkeling gelden als mandaat waarbinnen Partijen de Ontwikkeling op haalbaarheid onderzoeken en, indien haalbaar, uitvoeren
- 3.2 Deze Overeenkomst vormt de volledige weergave van de afspraken tussen Partijen per de datum van ondertekening van deze Overeenkomst. De afspraken met betrekking tot Ontwikkeling welke zijn gemaakt vóór ondertekening van deze Overeenkomst, daaronder begrepen het besluit van het college dat Initiatiefnemer in de gelegenheid wordt gesteld om woningbouw te realiseren op het Plangebied onder de randvoorwaarde dat wordt aangesloten bij de Woondeal en de ontsluiting op de provinciale rotonde (N489) door en voor rekening van de Initiatiefnemer wordt gerealiseerd, blijven geldig door ondertekening van deze Overeenkomst.

Intentieovereenkomst Wijk Westmolen Mijnsheerenland

Paraaf Gemeente

Paraaf Initiatiefnemer

Pagina 4 van 9



- 3.3 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen in of met betrekking tot het Plangebied slechts in onderling overleg initiatieven ontplooiën. Partijen zullen elkaar over en weer voortdurend informeren over feiten en omstandigheden waarvan zij weten of redelijkerwijze kunnen vermoeden, dat deze van belang zijn voor de Ontwikkeling van het Plangebied.
- 3.4 De Gemeente behoudt bij het nakomen van wat in deze Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming wanneer de Gemeente op basis van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid handelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de inhoud, aard of strekking van deze overeenkomst. Initiatiefnemer kan de Gemeente in dat geval niet aanspreken voor schade en/of kosten.
- 3.5 Initiatiefnemer houdt zich aan de Europese, nationale en gemeentelijke aanbestedings- en staatssteunregels ten aanzien van de Ontwikkeling en realisatie van het Plangebied.

Artikel 4. Financiële uitgangspunten

- 4.1 Initiatiefnemer draagt de voor de uitvoering van deze Overeenkomst te maken kosten, tenzij schriftelijk anders overeen is gekomen.
- 4.2 De Gemeente draagt geen financieel risico bij de Ontwikkeling en realisatie van het Plangebied.
- 4.3 De kosten die verband houden met de exploitatie van de in het Plangebied gelegen gronden zijn voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Het betreft hier de kosten als bedoeld in artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit of de rechtsopvolger daarvan.
- 4.4 Partijen zullen in de op te stellen vervolgovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6 van deze Overeenkomst afspraken maken over de door Initiatiefnemer te betalen exploitatiebijdrage conform lid 3 van dit artikel, onder andere over de hoogte van de bijdrage en het tijdstip waarop de exploitatiebijdrage voldaan wordt. De Gemeente zal de hoogte van de exploitatiebijdrage berekenen conform de op dat moment geldende regeling.

Vooruitlopend daarop betaalt Initiatiefnemer aan de Gemeente een voorschot ter vergoeding van de door haar gemaakte kosten voor het Plangebied van €50.000,- (zegge: vijftigduizend euro) hierna te noemen het Voorschotbedrag. Dit bedrag zal worden verrekend bij de vaststelling van de uiteindelijke exploitatiebijdrage.

Voor het betalen van het Voorschotbedrag door de Initiatiefnemer aan de Gemeente ontvangt de Initiatiefnemer een nota van de Gemeente. Dit voorschotbedrag wordt -voor zover van toepassing- vermeerderd met de ter zake verschuldigde BTW.



Initiatiefnemer zal het te betalen Voorschotbedrag binnen 30 dagen na ondertekening van deze Overeenkomst en na ontvangst van de desbetreffende nota voldoen. Het Voorschotbedrag is niet terug vorderbaar wanneer de Ontwikkeling niet haalbaar blijkt.

Artikel 5. Activiteiten Initiatiefnemer

Om de haalbaarheid van de Ontwikkeling te bepalen zal Initiatiefnemer voor het uitvoeren van deze Overeenkomst - in overleg met en ter goedkeuring van de Gemeente- conform de Nota van uitgangspunten als genoemd in artikel 3, de planning als bedoeld in artikel 7 en de daarvoor geldende wettelijke en gemeentelijke eisen, in ieder geval de volgende activiteiten voor eigen rekening verrichten:

- a. Het opstellen van een Stedenbouwkundig plan. Hierin wordt een beeld geschetst van de door Initiatiefnemer beoogde Ontwikkeling van het Plangebied en de bij die Ontwikkeling passende stedenbouwkundige inrichting en ontsluiting van het Plangebied.
- b. Het Stedenbouwkundig plan moet in ieder geval het volgende bevatten:
 - Impressie van de op te richten bebouwing;
 - Beelden van de manier van inrichting van de openbare ruimte;
 - Een plan voor parkeren en verkeerscirculatie;
 - Het bouwprogramma met onderbouwing van de behoefte;
 - Een haalbaarheidsonderzoek, rekening houdend met de ruimtelijke effecten van de Ontwikkeling;
 - De mogelijkheid tot het realiseren van duurzame bebouwing en inrichting in het Plangebied;
 - Indicatie omtrent draagvlak belanghebbenden en omgeving;
 - Toelichting op aansluiting bij de Omgevingsvisie Hoeksche Waard.
- c. Het opstellen van beeldkwaliteitseisen, al dan niet in een beeldkwaliteitsplan;
- d. Het opstellen van een participatieplan Overeenkomstig de Handreiking Participatie (bijlage 5).

Artikel 6. Vervolgovereenkomst

- 6.1 Bij positieve besluitvorming door Partijen over de resultaten van de benoemde activiteiten in artikel 5 wordt, tijdens de looptijd van deze Overeenkomst (al dan niet na verlenging), een vervolgovereenkomst in de vorm van een door de Gemeente op te stellen Overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 van de Omgevingswet tussen Partijen gesloten.
- 6.2 Wanneer het College niet (geheel) met de resultaten zoals hierboven omschreven instemt, is artikel 6.5 van toepassing.
- 6.3 Partijen zullen in de vervolgovereenkomst in ieder geval afspraken maken over de uitgangspunten voor het vervolg, het kostenverhaal, de te betalen exploitatiebijdrage en planschade/nadeelcompensatie door Initiatiefnemer, de te verrichten activiteiten, de planologische procedure, openbaar gebied en eventuele grondoverdracht.



- 6.4 De Vervolgovereenkomst wordt door de Gemeente voor besluitvorming voorgelegd aan het College. Wanneer nodig moet deze Overeenkomst ook worden voorgelegd aan de Gemeenteraad, zodat zij hun wensen en bedenkingen ter kennisgeving van het college kunnen brengen (artikel 169 lid 4 Gemeentewet).
- 6.5 Indien het College niet (geheel) met de concept vervolgovereenkomst met bijlagen instemt, hebben Partijen gedurende een termijn van drie maanden de gelegenheid te komen tot zodanige aanpassing dat instemming door het College alsnog kan plaatsvinden.
Komen Partijen dan niet tot overeenstemming dan is er sprake van beëindiging van de intentieovereenkomst en is artikel 8.6 van toepassing.

Artikel 7. Planning

- 7.1 Bij de uitvoering van deze Overeenkomst streven ernaar Partijen zich aan de planning te houden zoals die in bijlage 7 is opgenomen.
- 7.2 Wanneer de planning dreigt te worden overschreden, treden Partijen in overleg. Partijen kunnen besluiten van de planning af te wijken. Deze afspraken worden schriftelijk vastgelegd.

Artikel 8. Duur van de Overeenkomst

- 8.1 Deze Overeenkomst gaat in na ondertekening door Partijen en duurt tot één jaar na datum van ondertekening.
- 8.2 Bij het verstrijken van de in artikel 8.1 bedoelde termijn, eindigt deze Overeenkomst van rechtswege zonder dat daartoe enige opzegging door Partijen is vereist, tenzij Partijen overeenkomen dat verlenging van deze Overeenkomst wenselijk is.
- 8.3 Deze Overeenkomst eindigt tevens per de datum van het aangaan van een Vervolgovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6 wanneer deze datum voor de in artikel 8.1 genoemde datum ligt.
- 8.4 Wanneer Partijen besluiten dat verlenging wenselijk is, dan kan dit uitsluitend schriftelijk door Partijen worden overeengekomen.
- 8.5 De Gemeente heeft het recht om deze Overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, te ontbinden wanneer:
- Initiatiefnemer faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement raakt;
 - Initiatiefnemer surseance van betaling aanvraagt dan wel surseance van betaling wordt verleend;
 - Initiatiefnemer haar schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt, wordt geliquideerd of haar onderneming staakt;
 - er sprake is van executoriaal beslag op onroerende of roerende goederen van Initiatiefnemer.



Deze actie geldt onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van vergoeding van kosten, schaden en interesten wegens wanprestaties.

- b. Initiatiefnemer in verzuim is met betrekking tot een haar rustende verplichting op grond van deze Overeenkomst, onverminderd haar recht tot het vorderen van nakoming voor het niet ontbonden deel van de Overeenkomst. Daarnaast kan de Gemeente volledige nakoming en/of schadevergoeding vorderen.
- c. na onderzoek door de Gemeente blijkt dat het beoogde plan in strijd is met wet- en regelgeving en de Gemeente het niet wenselijk of mogelijk acht om daarvan af te wijken.

8.6 Bij (tussentijdse) beëindiging van deze Overeenkomst:

- a. Is het in artikel 4 genoemde Voorschotbedrag niet terug vorderbaar door Initiatiefnemer;
- b. Is de Gemeente niet gehouden tot een vergoeding op welke grondslag dan ook aan Initiatiefnemer.

8.7 Tussentijdse beëindiging vindt plaats door verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer waarmee deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang is beëindigd.

Artikel 9. Wijziging overeenkomst

Aanpassing, wijziging of toevoeging van of aan deze Overeenkomst zal alleen bindend zijn tussen Partijen wanneer deze schriftelijk is vastgelegd, rechtsgeldig is ondertekend door Partijen en als addendum aan deze Overeenkomst is toegevoegd.

Artikel 10. Overdracht contractpositie

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan rechten en of verplichtingen uit deze Overeenkomst in welke vorm dan ook over te dragen aan een derde zonder dat daartoe vooraf schriftelijke toestemming is verkregen van de Gemeente. De Gemeente zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. De Gemeente kan aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 11. Geschillen en toepasselijk recht

- 11.1 Partijen proberen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk te voorkomen door het voeren van overleg.
- 11.2 Geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst desondanks tussen Partijen ontstaan, worden beslecht door de rechtbank Rotterdam, tenzij een andere rechter bevoegd is.
- 11.3 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.



Artikel 12. Openbaarheid

Deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen zijn in beginsel openbaar, tenzij geheimhouding wordt opgelegd conforme de bepalingen van de Gemeentewet.

Artikel 13. Bijlagen

De volgende documenten behoren onverbrekelijk als bijlagen bij deze Overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen de bijlagen en de Overeenkomst gaat het in de Overeenkomst bepaalde voor.

Bijlagen:

1. Kaart Plangebied (zie pag. 6 Stedenbouwkundige Verkenning Mijnsheerenland)
2. Stedenbouwkundige verkenning Mijnsheerenland d.d. 8 april 2025
3. Planning d.d. 12 februari 2026

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en ondertekend te

Maasdam, 17 juni 2026

Gemeente:



Maasdam, 17 juni 2026

Initiatiefnemer:





Mijnsheerenland

Gemeente Hoeksche Waard

Stedenbouwkundige verkenning

**Project**

Stedenbouwkundige verkenning

Mijnsheerenland

Projectnummer: SR210503

Opdrachtgever

Adriaan van Erk

Kadijk 4a

2861 CM Bergambacht

Contactpersoon: [redacted] 

T 0182-352344

E info@adriaanvanerk.nl

Opsteller

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: [redacted] 

T 030 - 267 91 98

E @buro-sro.nl

Datum en Status

8 april 2025 Concept

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Planproces	5
1.3.	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	7
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	7
2.2.	Ruimtelijk-functioneel	7
3.	Uitgangspunten	13
3.1.	Ruimtelijk	13
3.2.	Programma	13
3.3.	Verkeer en parkeren	13
3.4.	Openbare ruimte	15
3.5.	Gezondheid, duurzaamheid en milieu	15
3.6.	Participatie	15
4.	Stedenbouwkundig schetsplan	17
4.1.	Voor diverse doelgroepen	17
4.2.	Vitaliteit, gezondheid en leefbaarheid	17
4.3.	Groen en ruimte als troef	19
4.4.	Inpassing in het landschap	19
4.5.	Duurzaam en toekomstbestendig	21
4.6.	Ontsluiting en parkeervoorzieningen	21
4.7.	De toekomst van Mijnsheerenland	21
4.8.	Hoe verder?	23



Luchtfoto ligging locatie binnen Mijnsheerenland (bron Google)

1. Inleiding

Ten westen van de kern van Mijnsheerenland ligt een onbebouwd perceel. Een prachtige kans om de kern aan deze zijde op een aantrekkelijke wijze met woningbouw af te ronden.

1.1. Aanleiding

Recentelijk heeft er overleg plaatsgevonden met de gemeente Hoeksche Waard over de toekomst van deze locatie. Het resultaat van deze gesprekken is dat Adriaan van Erk, grondeigenaar, de kans krijgt om een voorstel in te dienen voor woningbouw, onder de volgende voorwaarden:

- 2/3^e deel betaalbare woningen waarvan 30% sociaal;
- 10% bijzondere woonvormen;
- Aansluiting bij de Woondeal;
- Ontsluiting op de provinciale rotonde (N489) op kosten van de initiatiefnemer.

Deze ontwikkeling biedt een uitstekende kans om de woningbehoefte in dit dorp verder te vervullen, en sluit aan bij de ruimtelijke en functionele opzet van het gebied en de omgeving. Door deze locatie bij de kern van Mijnsheerenland te betrekken, kunnen diverse belangrijke doelen worden bereikt:

- Een aantrekkelijke afronding van de kern van Mijnsheerenland;
- Een bijdrage aan de woningbouwopgave in de regio;
- Een buffer tegen verkeerslawaai, ook voor bestaande woningen;
- Versterking van de vitaliteit van Mijnsheerenland;
- Sluit aan bij de omgevingsvisie.

Deze verkenning geeft een gedetailleerd overzicht van de mogelijkheden van de locatie en begint met een analyse van de locatie en directe omgeving. Dit biedt inzicht in de ruimtelijke en milieu-planologische (on)mogelijkheden. Op basis van deze analyse zijn

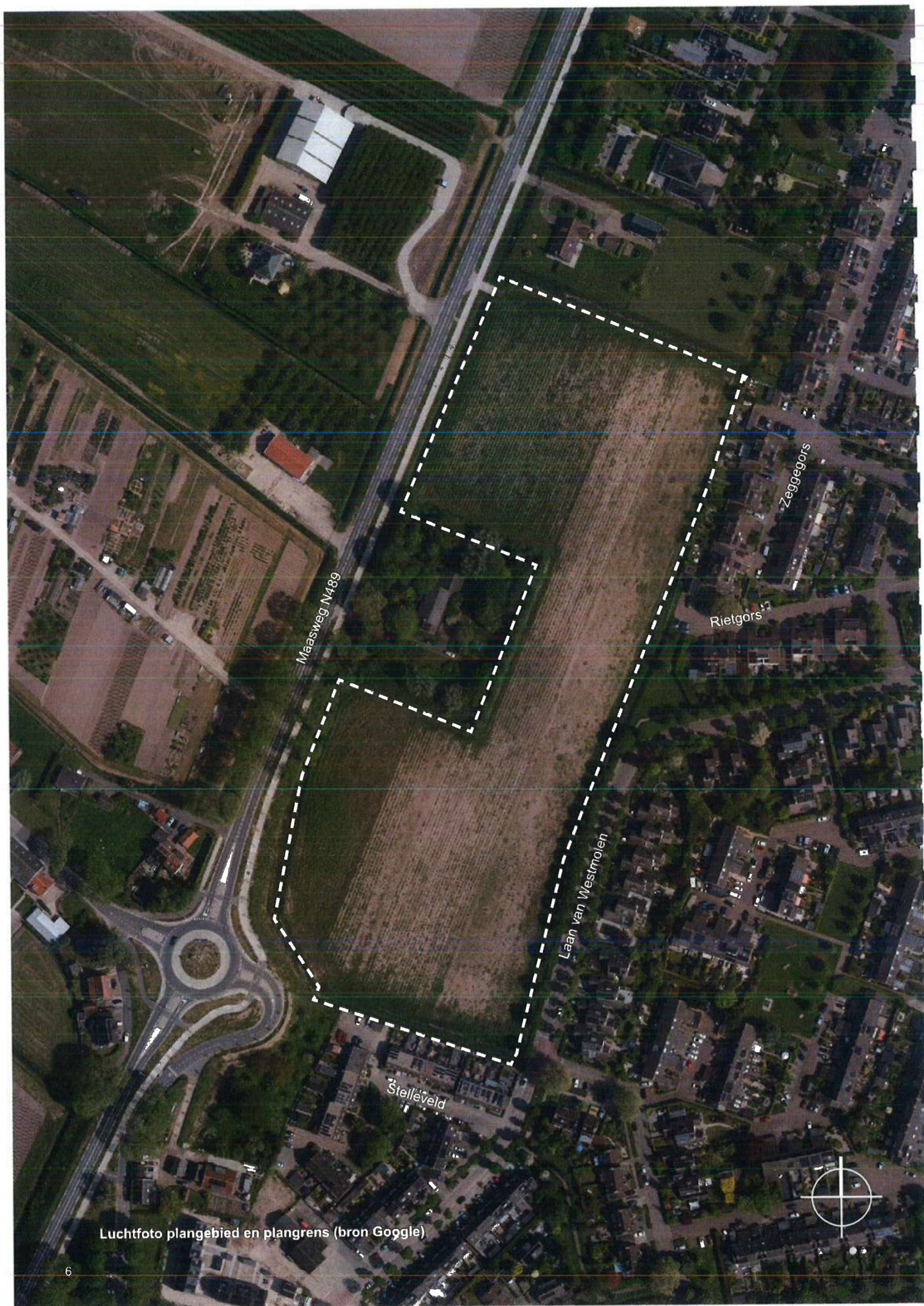
uitgangspunten geformuleerd die als vertrekpunt dienen voor de stedenbouwkundige invulling. Daarnaast wordt er aangesloten bij de uitgangspunten van de Hoeksche Werken uit de Omgevingsvisie, waarmee de ontwikkeling niet als een op zichzelfstaand project wordt gezien, maar als waardevolle bijdrage aan de gehele kern van Mijnsheerenland. Dit plan biedt bovendien ruimte om extra woningen te realiseren, waarmee de groei en het welzijn van het dorp en de regio worden versterkt. Een toekomstbestendige en leefbare uitbreiding voor Mijnsheerenland, waarin de balans tussen wonen, groen, water en het versterken van de gemeenschap centraal staat.

1.2. Planproces

De omvang van de ontwikkeling vraagt om een zorgvuldige en stapsgewijze aanpak, waarbij we werken van het grote geheel naar de details. We beginnen met een globaal overzicht en verfijnen dit steeds verder, zodat we een solide basis creëren voor de volgende fasen. Na bespreking van deze stedenbouwkundige verkenning met zowel de gemeente start het participatieproces met de omgeving. Zo maken we optimaal gebruik van de kennis en ervaring uit de omgeving, wat bijdraagt aan het ontwikkelen van een stedenbouwkundig plan dat breed gedragen wordt door betrokkenen. Deze verkenning vormt tevens een belangrijke stap richting het stedenbouwkundig plan en de wijziging van het omgevingsplan.

1.3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het plangebied en de directe omgeving daarvan in de huidige situatie beschreven, geanalyseerd en in beeld gebracht. In hoofdstuk 3 zijn de uitgangspunten geformuleerd die van belang zijn om vervolgens tot een goede stedenbouwkundige invulling te komen. Dit laatste komt in hoofdstuk 4 aan de orde aan de hand van een schetsplan en 3D beelden.



Luchtfoto plangebied en plangrens (bron Google)

2. Bestaande situatie

De huidige situatie van het plangebied is uitgebreid geanalyseerd aan de hand van een locatiebezoek en (kaarten)studie. De resultaten hiervan worden hierna beschreven en toegelicht aan de hand van o.a. foto's en kaarten.

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Mijnsheerenland maakt onderdeel uit van de gemeente Hoeksche Waard en ligt ten noordwesten van de Binnenbedijkte Maas. Mijnsheerenland is via de provinciale wegen N217 en N489 ontsloten op de rijkswegen A29, gelegen aan de westzijde, en de A16, die aan de oostzijde ligt.

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern van Mijnsheerenland direct aan de provinciale weg N489 aan de westzijde. De oostzijde van het plangebied grenst voor een deel aan de achtertuinen van woningen aan de Zeggegors en voor een deel aan de Laan van Westmolen. De noord- en zuidzijde van het plangebied worden begrensd door bestaande woonpercelen. De woning die in het midden van het gebied ligt maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Het plangebied heeft een omvang van bijna 3,7 hectare.

2.2. Ruimtelijk-functioneel

Historisch

Mijnsheerenland is ontstaan net na de Sint-Elisabethsvloed. In 1424 werd de Vlaamse ridder Lodewijk van Praet van Moerkeren, tevens ambachtsheer van het Belgische dorp Moerkerke, eigenaar van stukken land langs de Maas. Deze gronden (heerlijkheden), met de namen Schobbe en Everocken, laat de edelman in 1439 bedijken. De nieuwe polder wordt genoemd naar de bedijker en krijgt de naam 's-Heerenland van Moerkerken. Hier laat Lodewijk aan een weg zeven



Zicht op het plangebied vanaf de rotonde



Laan van Westmolen

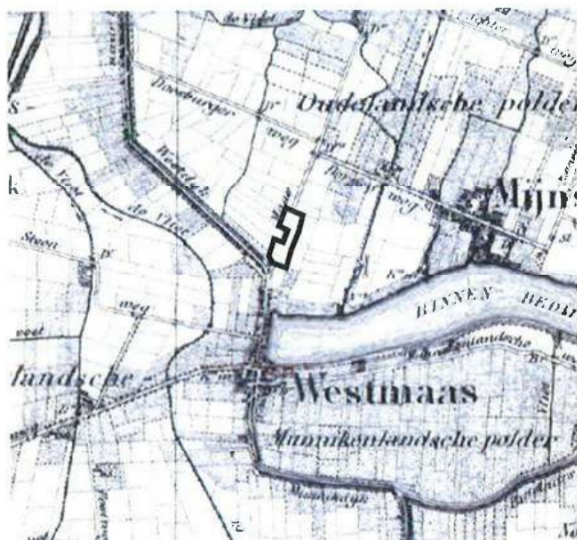


Zicht op het plangebied vanaf Laan van Westmolen

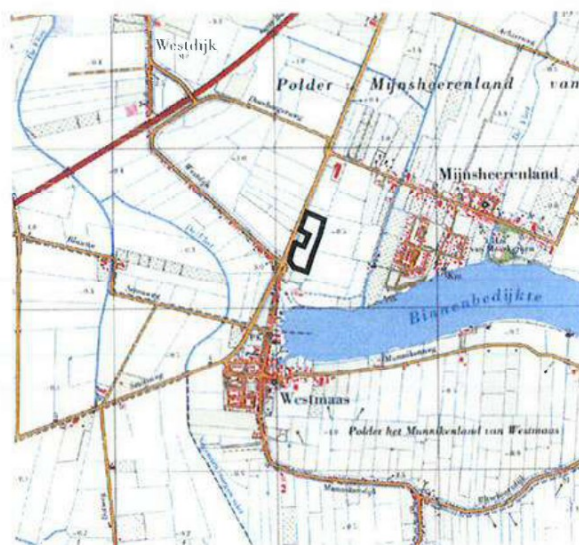


Oostzijde plangebied met woningen aan Rietgors

[^] Beelden bestaande situatie plangebied en omgeving



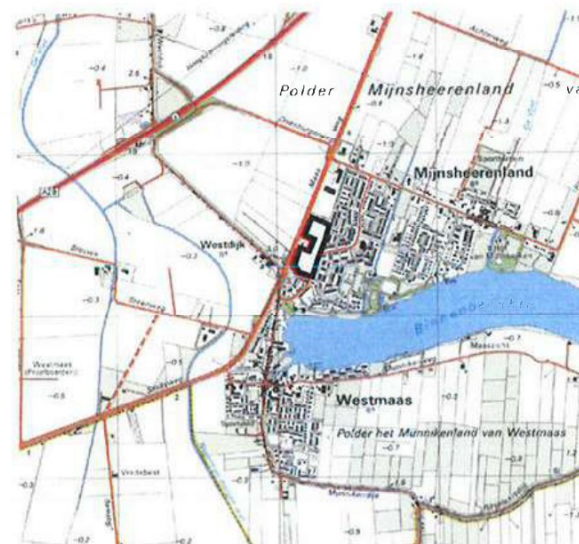
1850



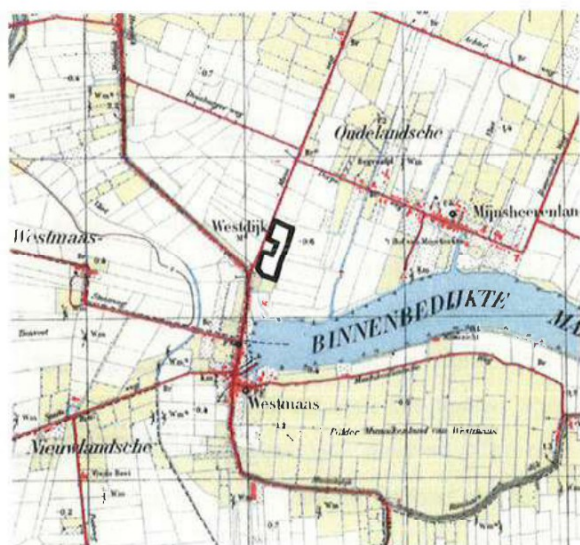
1970



1900



1990



1950



2025

Historische ontwikkeling

huizen bouwen. Dit geeft het dorp zijn eerste naam: Zevenhuizen. Later volgen namen als 's Heerenland van Moerkerken, Mijns Heerenlant, Moerkercken, Mijns Heerenlant van Moerkercke en uiteindelijk het huidige Mijnsheerenland. Mijnsheerenland is het enige dorp in de Hoeksche Waard dat niet aan een dijk is gebouwd.

In 1840 omvat de gemeente Mijnsheerenland 164 huizen met 1.210 inwoners. Tot ongeveer 1950 was Mijnsheerenland, net als het voormalige Zevenhuizen, niet veel groter dan alleen een hoofdstraat met daar alles omheen. Pas in de jaren zestig van de vorige eeuw is het dorp in volume gaan groeien. De hoofdstraat heette vroeger Dorpsweg of Dorpsstraat, met een Oost- en Westeinde. Later is deze weg opgedeeld in drie stukken, zoals we deze **straat** nu kennen als Raadhuislaan, Wilhelminastraat en Hoflaan.

Na deze periode werden de eerste uitbreidingswijken gebouwd. Eerst ten noorden van de Raadhuislaan, later ten zuiden van Mijnsheerenland tussen de Raadhuislaan en de Binnenbedijkt Maas. Ook de aanleg van de A29 en de Maasweg vonden plaats eind jaren '60, begin jaren '70. Daarmee kreeg het dorp aansluiting naar onder andere Rotterdam.

Eind jaren '70 wordt een grote uitbreidingswijk aan de westzijde van het dorp gerealiseerd. In een latere fase wordt hier aan de zuidzijde direct aan de Binnenbedijkte Maas een aantal luxe woningen gebouwd in een parkachtige setting. Eind jaren '90 wordt de laatste buurt ten noordoosten van de kern gerealiseerd, gelegen tussen de sportvelden en de Romeinseweg. Zeer recent is de rotonde bij de N489 aangelegd.

Ruimtelijk

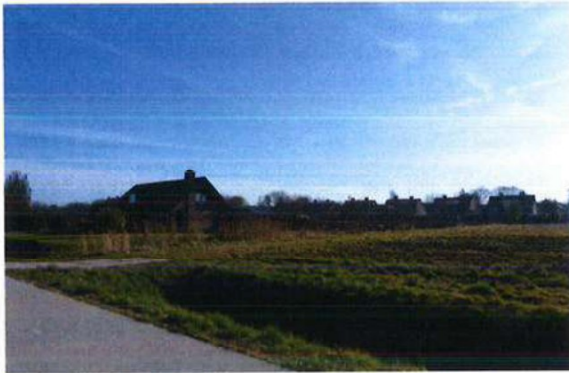
Het plangebied ligt op circa 1.250 meter van het centrum van Mijnsheerenland aan de Raadhuislaan

en de Wilhelminastraat. Het plangebied resteert als agrarisch gebied, dat door de aanleg van de Maasweg is afgesneden van de landelijke inrichting aan de andere kant (westkant) van de provinciale weg (N489). Daarmee ligt het plangebied opgespannen tussen deze provinciale weg en de Laan van Westmolen, respectievelijk de west- en oostkant. De kern maakt hier een 'harde' overgang richting het buitengebied.

Langs de zijde van de Laan van Westmolen, waar ook een watergang is gelegen, grenst het plangebied ook deels aan achtertuinen van woningen aan de Zeggegors. Hier staan tweekappers, bestaande uit één en twee lagen met een kap, en is een openbaar groene ruimte gelegen op de overgang naar de Laan van Westmolen. Langs deze laan, die aan beide zijden wordt begeleid door boombeplanting, staan geschakelde woningen welke zijn georiënteerd op deze laan. Deze woningen bestaan uit twee lagen met een kap waarvan de nokrichting haaks op de straat staat.

De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door een watergang, die de overgang vormt naar achtertuinen van woningen gelegen aan het Stelleveld. Deze woningen bestaan uit één laag met een kap. De achterzijde biedt een rommelige indruk. Aan het einde van het Stelleveld bevindt zich een parkeercoffer en een nutsgebouwtje. Meer naar het westen sluit een groot perceel op het plangebied aan. Hier bevindt zich een boomgaard behorende bij de woning gelegen aan de Maasdijk. Dit geheel heeft een meer landelijke uitstraling.

Langs de westzijde van het plangebied is een vrijliggend fietspad en een watergang gelegen. Halverwege het plangebied bevindt zich een vrijstaande woning op een zeer royaal perceel. De woning is vanaf de buitenkant nauwelijks zichtbaar door het weelderige opgaande groen.



Zicht vanaf N489 richting noordzijde plangebied



Westgrens plangebied met N489



Hoogteverschil plangebied en N489



Grens plangebied met woningen Stelleveld



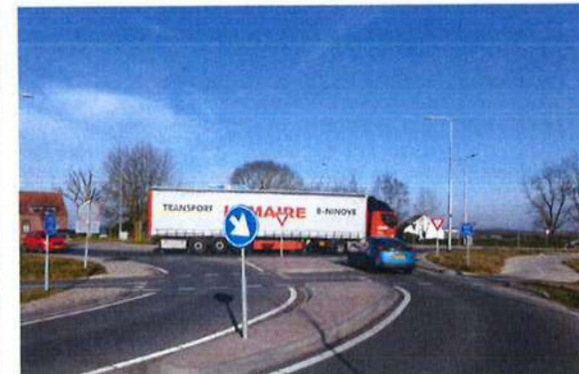
Zicht op plangebied vanaf de Laan van Westmolen



Oostgrens plangebied met Rietgors



Noordoostgrens plangebied met Zeggegors



Rotonde vanaf Maasdijk

Impressie plangebied en omgeving

Ten westen van het plangebied, aan de andere zijde van de Maasweg, is het landelijke gebied gelegen. Hier ligt, direct tegenover het plangebied, een volkstuintencomplex en een kwekerij. Een deel van de Maasweg wordt begeleid door boombeplanting.

Ten noorden van het plangebied is een vijftal vrijstaande woningen gelegen op royale kavels. De meest zuidelijke daarvan, welke direct aan het plangebied grenst, wordt ontsloten via de Maasweg en is hierop georiënteerd. De andere woningen worden via een privéweg ontsloten op de Zeggengors. De achtertuinen van deze kavels grenzen aan de Maasweg en worden door een groene wal visueel en voor het verkeerlawaaï van deze weg afgeschermd. Het plangebied zelf bestaat uit een tweetal kadastrale percelen, die beide als agrarische grond in gebruik zijn.

Openbare ruimte

Het plangebied zelf kent geen openbare ruimte, maar ligt direct aan belangrijke wegen die de omgeving goed verbinden. Aan de westzijde van het gebied ligt de N489, de Maasweg, een deels 50 km/u en deels 80 km/u weg, verhard met asfalt. Recent is er ter hoogte van de Westdijk een rotonde aangelegd, wat de doorstroming en bereikbaarheid verbetert.

Langs de Maasweg loopt een talud met gedeeltelijke boombeplanting en een watergang die het groen met de weg verbindt. Aan de oostzijde van de Maasweg is een vrijliggend fietspad aanwezig, waarlangs fietsers veilig in beide richtingen kunnen rijden.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Maasdijk, een oorspronkelijk lint dat direct aansluit op de rotonde van de N489. Deze weg vormt samen met de Laan van Westmolen een van de belangrijkste

toegangswegen naar Mijnsheerenland. De Laan van Westmolen heeft ter plaatse een breedte van circa 7 meter, waar je maximaal 30 km/u mag rijden. Fietzers maken gebruik van de rijbaan, en aan beide zijden van de laan bevinden zich trottoirs voor voetgangers.

Verder naar het oosten ligt een openbaar groentje met enkele solitaire bomen, ideaal voor een korte wandeling. Hierlangs bevindt zich een voetpad dat uitkomt op een parkeerplaats aan de Rietgors.

Voorzieningen

Binnen een straal van ruim 1 kilometer van het plangebied zijn er verschillende voorzieningen te vinden. Het centrum van Mijnsheerenland, sportfaciliteiten en basisscholen liggen op korte afstand, waardoor het gebied goed bereikbaar is voor zowel werk als ontspanning.

Voor openbaar vervoer zijn er verschillende bushaltes in de nabije omgeving. Aan de Maasweg, op ongeveer 800 meter van het plangebied, zijn er haltes voor verbindingen naar Rotterdam en Numansdorp. Daarnaast bevinden zich langs de Raadhuislaan bushaltes voor routes naar Heinenoord en Zuid-Beijerland, op circa 750 meter van het gebied.

Kortom, het plangebied is goed bereikbaar en biedt diverse voorzieningen voor een aangename leefomgeving.

Legenda

- Plangebied
- Infrastructuur auto
- Infrastructuur fiets
- Oorspronkelijke landschapsrichting
- Voorgevels
- Oriëntatie woningen
- Achterzijde woningen
- Bomen
- Watergangen
- Open landschap
- Geluidsdruk Maasweg
- Aansluiting langzaamverkeer/calamiteiten
- Mogelijke ontsluiting auto
- Geluid 56-60dB (matig)
- Geluid 61-65dB (tamelijk slecht)
- Geluid 66-70dB (slecht)



3. Uitgangspunten

Op basis van de uitgevoerde ruimtelijke en functionele analyse en milieu-planologische quick scan zijn uitgangspunten geformuleerd waarmee beleidsmatig en (milieu-)planologisch rekening wordt gehouden, dan wel ruimtelijk - functioneel van belang zijn (zie afbeelding pagina 12). Deze zijn gebruikt als vertrekpunt voor deze verkenning.

3.1. Ruimtelijk

- De ontwikkeling richt zich alleen op woningbouw;
- Een bebouwingsdichtheid die aansluit bij de omgeving;
- Een in de omgeving passend plan, dat stedenbouwkundig en landschappelijk goed aansluit op de aanpalende gebieden en ter plaatse een nieuwe aantrekkelijke dorpsrand vormt;
- Het karakter van de nieuwbouw dient passend te zijn bij de (dorpse) omgeving;
- Ruimtelijk inspelen op de ligging aan en aansluiting maken op de (rotonde van de) Maasweg (N489);
- Langs de N489 wordt uitgegaan van voldoende geluidafscherming in de vorm van een scherm, geluidwal, geluidwalwoningen, e.d. Dit om het verkeerslawaai voldoende af te schermen in het achtergelegen gebied;
- Het huidige profiel en karakter van de Laan van Westmolen dient gerespecteerd te worden;
- De bestaande watergangen worden zoveel als mogelijk gehandhaafd en waar nodig verbreed;
- De openbare ruimte dient aantrekkelijk te zijn ingericht. Daarbij gaat het o.a. om parkeren zoveel mogelijk uit het zicht, toevoeging van extra water en groen (ook voor de omliggende buurten).

3.2. Programma

- Binnen het plangebied wordt woningbouw gerealiseerd bestaande uit verschillende

woontypologieën en bijzondere woonvormen;

- Ruimte voor circa 114 woningen in twee aansluitende fasen;
- Een optimale ontwikkeling met een haalbare mix van zowel het sociale woningen, betaalbare woningen als woningen in de vrije sector en voor de gewenste doelgroepen;
- Er wordt specifiek ingespeeld op ouderen en starters;
- Het woningbouwprogramma sluit aan bij het woningbouwbeleid van de gemeente Hoeksche Waard en de Woondeal.

3.3. Verkeer en parkeren

- Het plangebied voorziet in een nieuwe auto-aansluiting op de rotonde (N489). Deze wordt op een verkeersveilige wijze ingepast;
- Het plangebied is voor calamiteiten vanuit twee richtingen bereikbaar te zijn;
- Het inrichtingsprincipe voor de wegen is 'Duurzaam Veilig'. Voor de buurtontsluitingswegen geldt een regime van 30 km/uur;
- De langzaamverkeerverbindingen (voet en fiets) sluiten aan op bestaande structuren;
- Voor de parkeernormen worden de volgende parkeernormen gehanteerd:

• koop, huis, vrijstaand	2,3 pp.
• koop, huis, twee-onder-een-kap	2,2 pp.
• koop, huis, tussen/hoek	2,0 pp.
• koop, appartement, goedkoop	1,6 pp.
• koop, appartement, midden	1,9 pp.
• koop, appartement, duur	2,1 pp.
• huur, appartement, midden/goedkoop incl. sociale huur	1,4 pp.
• huur, appartement, duur	1,9 pp.
• huur, huis, sociale huur	1,6 pp.
• huur, huis, vrije sector	2,0 pp.

1. Woonveld Noord
circa 25 woningen

2. Woonveld Midden
circa 14 woningen

3. Woonveld Zuid
circa 75 woningen

Totaal 114 woningen

**WOONVELD
NOORD**

**WOONVELD
MIDDEN**

**WOONVELD
ZUID**



- Parkeren op eigen terrein dan wel zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken om kwalitatief aantrekkelijk woonstraten te krijgen;
- Voldoende ruimte voor het plaatsen van fietsen met name bij appartementen.

3.4. Openbare ruimte

- De openbare ruimte zo duurzaam mogelijk ontwerpen en realiseren. Aandacht voor o.a. klimaatadaptie, hittestress, waterberging, biodiversiteit, natuurvriendelijke verlichting, etc.;
- Inrichting van de openbare ruimte conform de eisen van de gemeente;
- De hoofdgroenstructuur van het plan zoveel mogelijk (duurzame) aaneengesloten groene verbindingen te maken met de directe omgeving;
- Nieuwe beplanting gebiedseigen en voorziet in voldoende gelaagdheid;
- Het nieuwe woongebied dient voldoende drooglegging te krijgen conform de eisen van het waterschap;
- Er dient voldoende oppervlaktewater te worden gerealiseerd conform de eisen van het waterschap;
- Watergangen zoveel als mogelijk voorzien van natuurvriendelijke oevers, doorspuikbaar, dan wel onderdeel te zijn van een watercircuit en goed bereikbaar voor onderhoud;
- Voorkeursvolgorde hemelwater: vastgehouden (op eigen terrein), bergen (in watersysteem) en afvoeren (via riool);
- Binnen de planontwikkeling ruimte voor spelen, bewegen en sociale contacten. De openbare ruimte moet hiertoe uitnodigen;
- Voldoende huisvuilinzamelingsplekken conform de eisen van de gemeente.

3.5. Gezondheid, duurzaamheid en milieu

- Inzetten op een duurzame en gezonde woonwijk;
- De aanwezigheid van groen en aanleidingen om te bewegen (wandelen en fietsen) dienen onderdeel te zijn van de planontwikkeling. Dit geldt tevens voor de mogelijkheid van ontmoetingsplekken;
- Een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers, waarmee gestimuleerd wordt de auto voor korte afstanden te laten staan;
- Het verkeerslawaaï, dat het plangebied binnenkomt, dient zo dicht mogelijk bij de bron 'geweerd' te worden. Voor de N489 kan hierin worden voorzien door middel van een gebouwd scherm, geluidwal, geluidwalwoningen of buffergebied. Bijvoorbeeld in de vorm van een aantrekkelijk groen- en waterrijk openbaar struingebied. Daarvan profiteren niet alleen de nieuwe, maar ook de bestaande woningen.

3.6. Participatie

- Op basis van deze stedenbouwkundige verkenning wordt de buurt betrokken bij de planontwikkeling d.m.v. inloopavonden.

LEGENDA

- Plangrens
- Bebouwing
- Erf
- Trottoir
- Parkeren
- Verharding
- Groen
- Water
- Bomen



Stedenbouwkundig schetsplan

4. Stedenbouwkundig schetsplan

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.

4.1. Voor diverse doelgroepen

Het voorgestelde schetsplan (pagina 14) 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 (levensloopbest.)
- 4 rijwoningen (levensloopbest.), 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 (levensloopbest.), 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.

4.2. 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.

4.3. Inpassing in het landschap

Het plan is zorgvuldig geïntegreerd in de bestaande omgeving. De nieuwe wijk sluit aan bij de dorpse 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 dorpse 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 directe 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 (zie profielen op pagina 22).

LEGENDA

hoekwoning	3	6,0m
hoekwoning	9	5,4m
tussenwoning	20	4,5m
tweekapper	10	4,5m
vrijstaand	4	6,3m
appartementen sociaal	28	7,2m
appartementen start	21	7,2m
rijwoning		6,9m
levensloopbestendig	9	
tweekapper		5,7m
levensloopbestendig	4	
rijwoningen sociaal	6	3,9m
Totaal	114	



Woningbouwprogramma

4.4. 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 bufferen 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.

4.5. 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.

4.6. De toekomst van 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



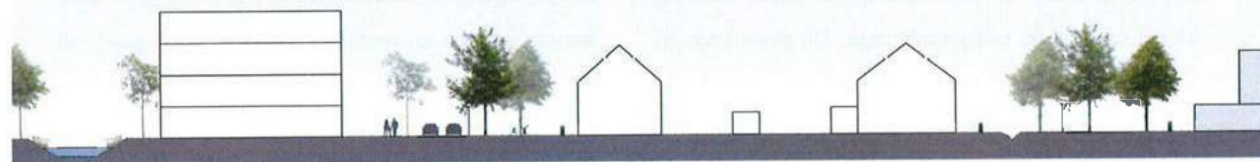
Onderstaande profielen laten goed zien hoe de nieuwe bebouwing aansluit bij de omliggende bestaande bebouwing



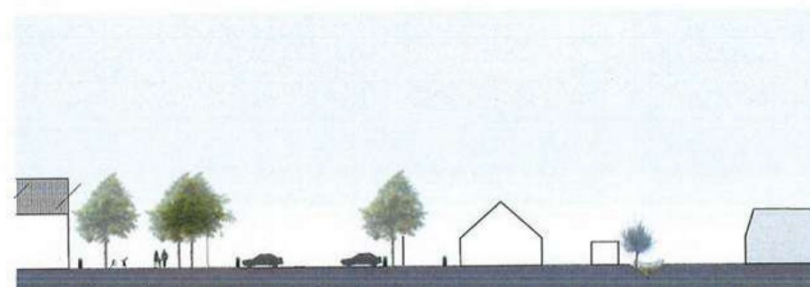
Profiel A



Profiel B



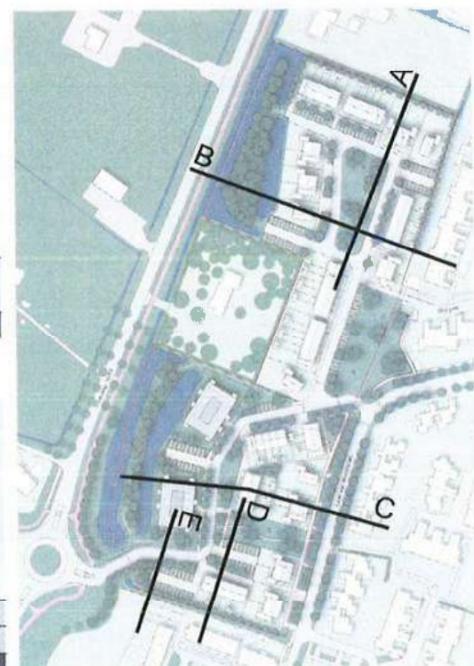
Profiel C



Profiel D



Profiel E



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 ondersteunt. Dit zijn onder andere:

- Leefbaarheid en vitaliteit: Toevoegen van woningen en bijzondere woonvormen voor diverse doelgroepen;
- Omgevingskwaliteit. Het ruimtelijk kwalitatief afronden van de kern;
- 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;
- Vitaliteit en leefbaarheid: Bijdrage leveren aan de vitaliteit van de kern en voorzieningen.

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

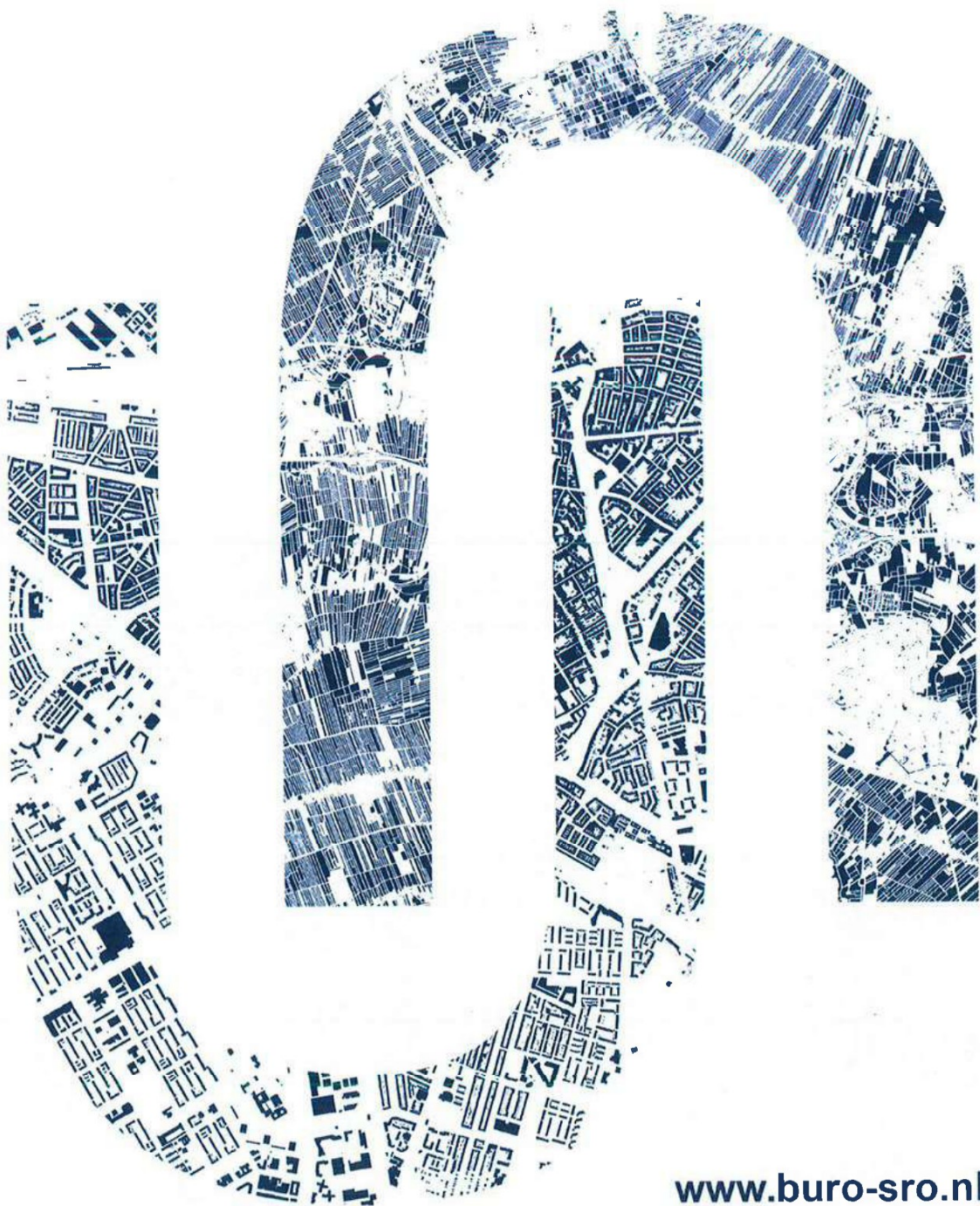
4.7. Hoe verder?

We zien goede kansen om met dit prachtige plan een waardevolle bijdrage te leveren in de woningbouwopgave voor Mijnsheerenland en de gemeente Hoeksche Waard. Samen met de gemeente willen we het plan verder invulling geven.

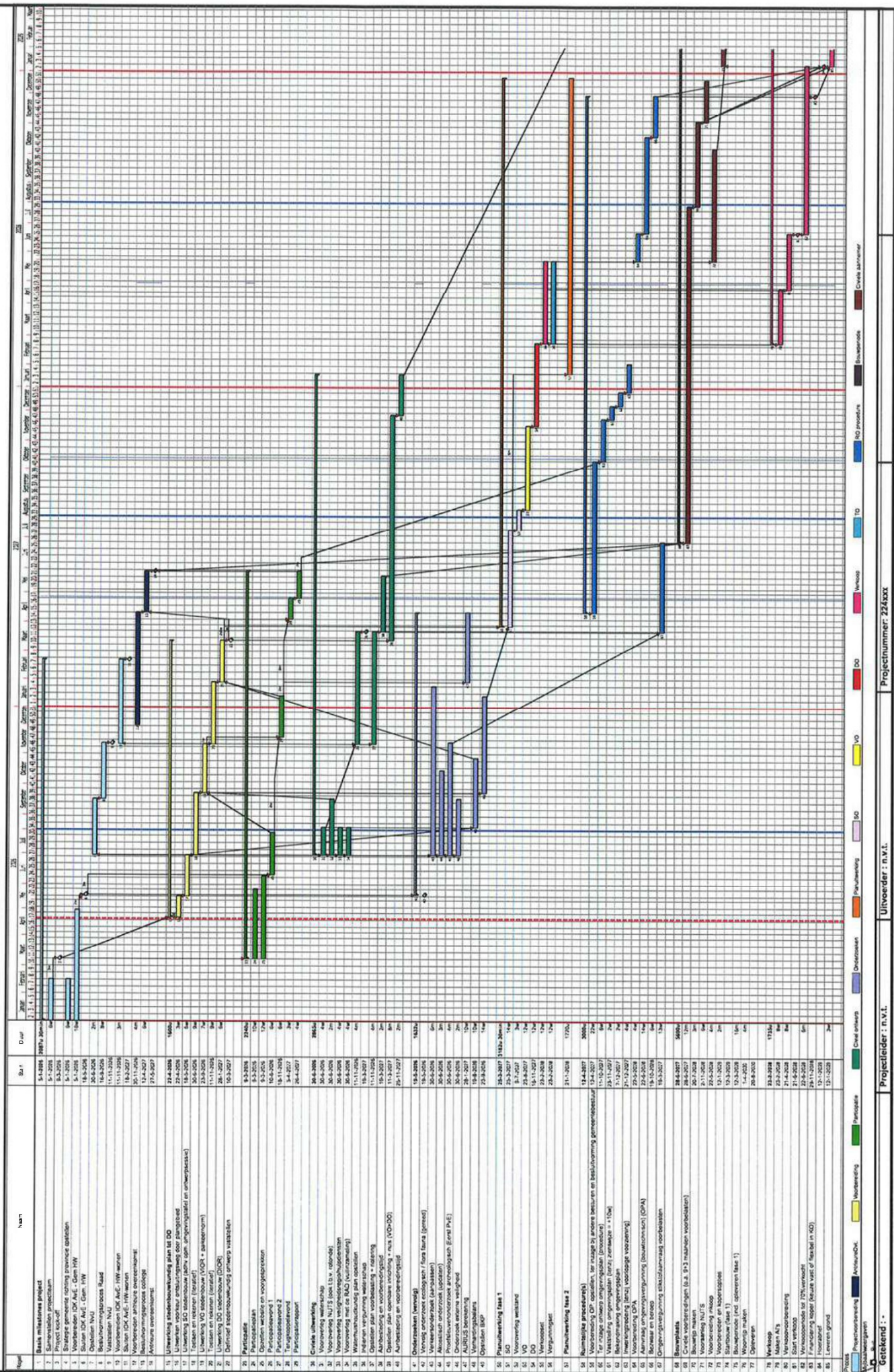
Dat doen we uiteraard ook door omwonenden te betrekken. Daarvoor zal, na een positief besluit van de gemeente op dit initiatief, een participatiemoment worden georganiseerd. Vervolgens werken we de plannen verder uit in een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Daarna kan de planologische procedure worden doorlopen



stedenbouw + ruimtelijke ordening
+ ontwikkelingsmanagement



www.buro-sro.nl



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