

Wonen aan het groen

3 kavels aan de Malledijk te Spijkenisse

CONCEPT



Situatieoverzicht

Leeswijzer Kavelpaspoorten

Voor de kavels gelden regels ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit en de bijbehorende bebouwingsopties. Hiervoor is per kavel een kavelpaspoort uitgewerkt. Voor het lezen van de kavelpaspoorten volgt een korte uitleg van de legenda en de vastgestelde beeldkwaliteit voor het gebied.

Perceelgrens	De perceelgrens is de eigendomsgrens van de betreffende kavel en begrenst de kavel.
Bouwvlak	Binnen het bouwvlak dient het hoofdvolume gerealiseerd te worden.
Beschoeiing	De lijn van de huidige watergang is aangegeven op tekening en dient in stand gehouden te worden. Wanneer u deze wilt wijzigen dient een vergunning aangevraagd te worden.
Vloerpeil	Het vloerpeil van de woning is het peil waarop de begane grondvloer ten opzichte van NAP minimaal dient te liggen.
Inrit	Vanaf de voor u aangelegde inrit mag u verharding aanbrengen naar eigen keuze.



Beeldkwaliteitsplan

De ontwikkelaar heeft in samenwerking met de gemeente Nissewaard het beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de onderstaande opsomming nemen wij u mee in de belangrijkste voorwaarden die hierin zijn opgenomen.

Historische belang dijklint

De kavels aan de Malledijk bevinden zich op een waardevolle locatie voor de culturele historie van het gebied. De locatie is historisch gezien een boerenerf. Kenmerkend voor de bebouwing aan de Malledijk zijn de verschillende bouwmassa's met doorzichten naar achteren. In de nieuwe verkavelingsopzet is dit gegeven overgenomen. De rooilijn is gerelateerd aan de historische bebouwing en de richting van de Malledijk.

Welstand

De woningen dienen door de welstandscommissie getoetst te worden. Voor aanvullende regels dient de gemeentelijke welstandnota geraadpleegd te worden. Middels de specifieke voorschriften die hierna beschreven worden, hebben de potentiële kopers een hoge mate van flexibiliteit en ruimte om hun eigen woonwensen in te vullen. De kopers wordt hiermee maximale vrijheid geboden, waarbij een aantal basisregels zijn vastgelegd om excessen te voorkomen.

Kleur- en materiaalgebruik

De keuzevrijheid voor kleur en materiaalgebruik is groot, maar dienen ingetogen en niet te confronterend te zijn met het historische en agrarische karakter van het perceel. Hierbij kan gedacht worden aan keramische dakpannen, rieten dakbedekking, aardse kleuren baksteen, zwart geteerde potdekseldelen, naturel behandelde houten delen, windveren, eenvoudige detaillering etc.

Parkeren op eigen erf

Om het beeld aan de Malledijk niet te ontsieren zijn geen parkeervoorzieningen gerealiseerd langs de dijk. Daarom wordt verlangd dat u op uw eigen kavel parkeert en eventuele voorzieningen hiervoor meeneemt in het ontwerp. U dient minimaal twee privé-parkeerplaatsen te realiseren. Met een minimale afmeting van 5 x 5,5 meter.

Waterschap Hollandse Delta

De watergang aan de achterzijde van de percelen is een hoofdwatergang. Voor het bouwen binnen de beschermingszone is een vergunning van het waterschap benodigd. Voor aanvullende criteria en eisen dienen de regels van het waterschap geraadpleegd te worden.

Landschappelijke doorzichten

Om de kenmerkende doorzichten te waarborgen in het landschap, zijn de afstanden tot aan de erfgrans verankerd in het kavelpaspoort. Het hoofdvolume dient daarom minimaal 3,0 meter van de erfgrans te staan. Dit is van toepassing op de erfgransen die een raakvlak hebben met naastgelegen kavels.

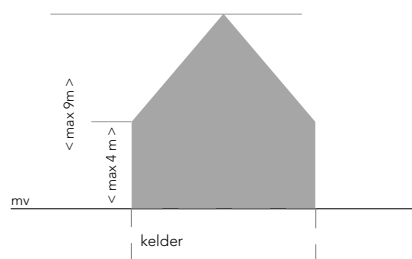
Verticale bouwvelop

Het volume en de architectuur zullen moeten voldoen aan de eerder genoemde regels.

De bebouwing kenmerkt zich door een landelijke sfeer. Dit zal zich uitten in de vorm van de kap als zijnde zadeldak.

Maximale bouw- en goothoogte

De maximale bouwhoogte wordt gerekend vanaf het peil van de woning, zoals in het bestemmingsplan vastgesteld op 9 meter. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter. Enkele afwijkende hoogteverschillen zijn toegestaan, mits het hoofdvolume duidelijk herkenbaar blijft. Het bouwen van een kelder is toegestaan, wanneer deze het beeld van de typologie niet verstoort en niet zichtbaar is vanaf de dijk.



Bijbehorende bouwwerken

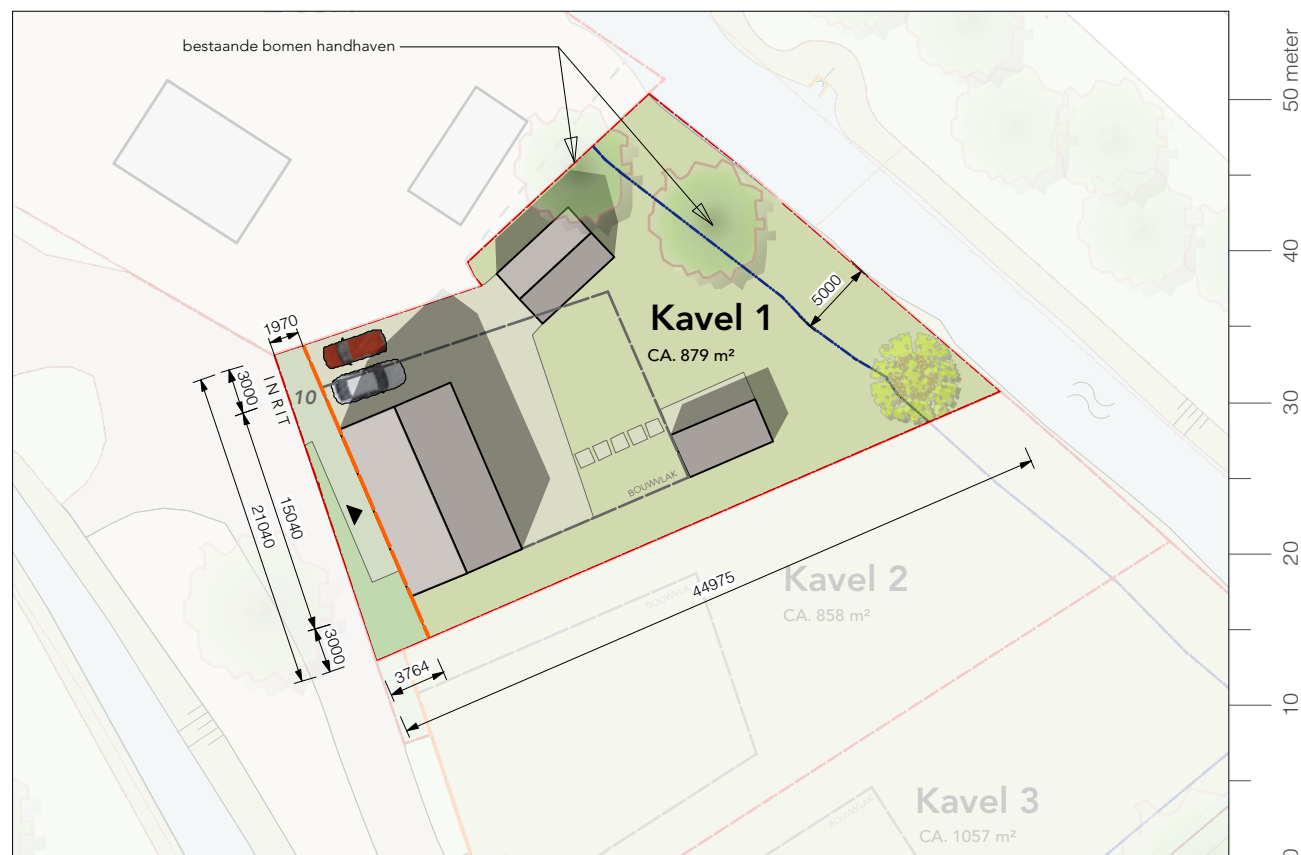
Alle bijbehorende bouwwerken, zoals aan-, uitbouwen en (losstaande) bijgebouwen dienen eenheid in architectuur en materiaal te kennen.



Wonen aan het groen

Malledijk 10 Kavel 1 - ca. 879 m²

schaal 1:500



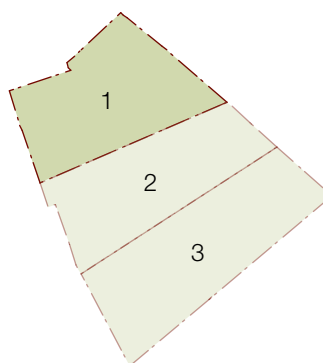
Situatie



Legenda

- Kavelgrenzen
- Tuinzone
- Bouwvlak
- Rooilijn voorgevel
- Beschermingszone waterschap
- Water
- Mogelijke bebouwing

Kavelverdeling



Algemeen

Parkeren; 2 parkeerplaatsen op eigen erf:
met een totale afmeting van
5,5 meter breed en 5 meter diep

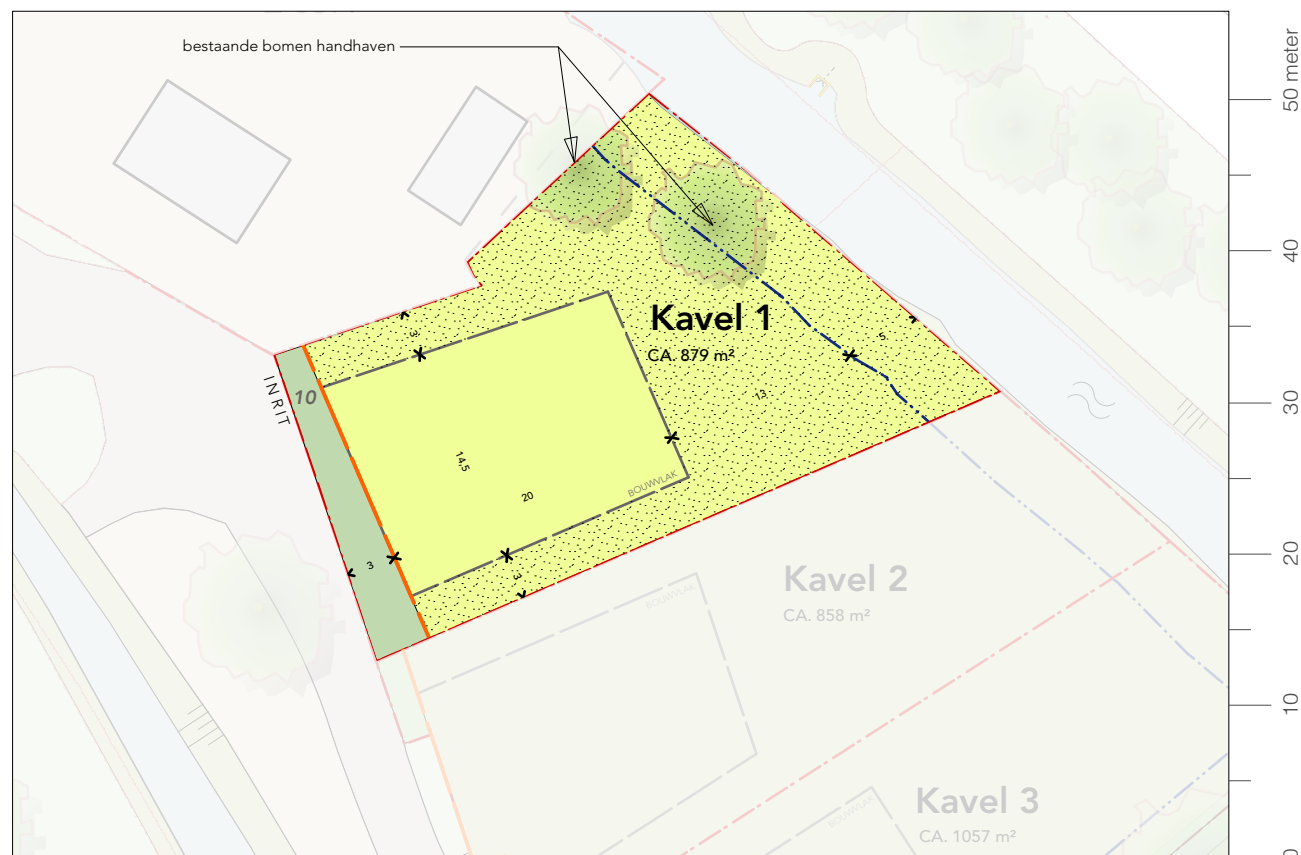
Disclaimer

Maatvoering is indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Wonen aan het groen

Malledijk 10 Kavel 1 - ca. 879 m²

schaal 1:500



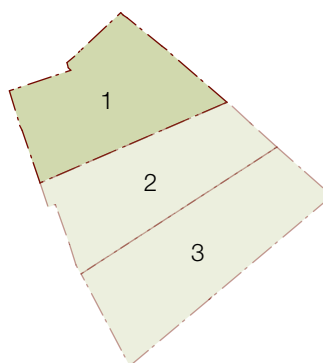
Situatie



Legenda

- Kavelgrenzen
- Tuinzone
- Bouwvlak
- Rooilijn voorgevel
- Beschermingszone waterschap
- Bestemming 'Wonen'
- Bestemming 'Wonen' - geen hoofdgebouw
- <5> Circa lengtemaat in meters

Kavelverdeling



Algemeen

Parkeren; 2 parkeerplaatsen op eigen erf:
met een totale afmeting van
5,5 meter breed en 5 meter diep

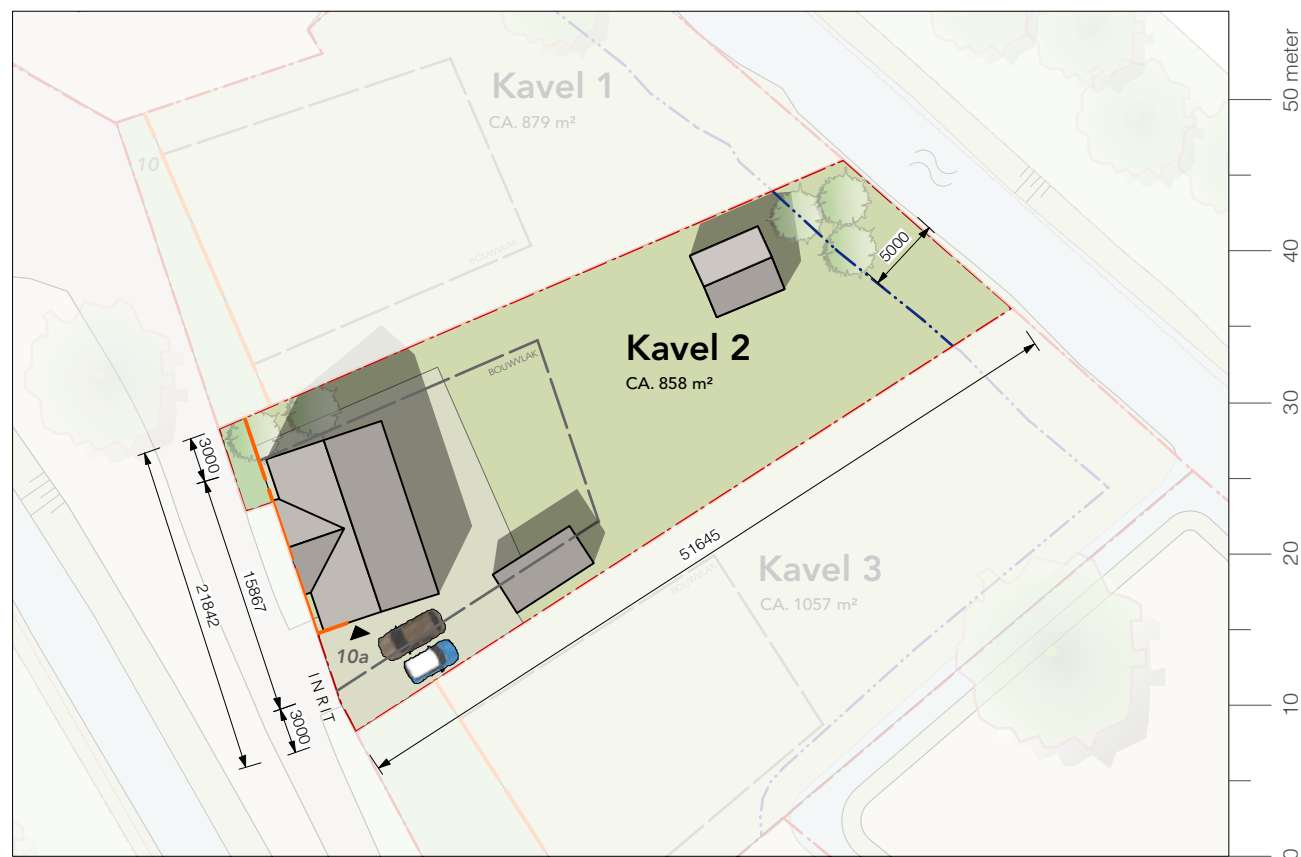
Disclaimer

Maatvoering is indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Wonen aan het groen

Malledijk 10 Kavel 2 - ca. 858 m²

schaal 1:500



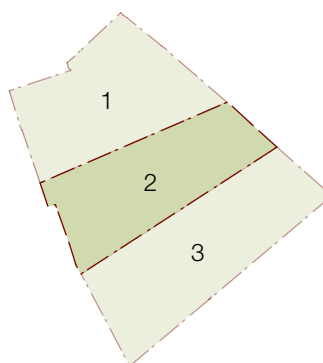
Situatie



Legenda

- Kavelgrenzen
- Tuinzone
- BOUWVLAK
- Rooilijn voorgevel
- Beschermingszone waterschap
- Water
- Mogelijke bebouwing

Kavelverdeling



Algemeen

Parkeren; 2 parkeerplaatsen op eigen erf:
met een totale afmeting van
5,5 meter breed en 5 meter diep

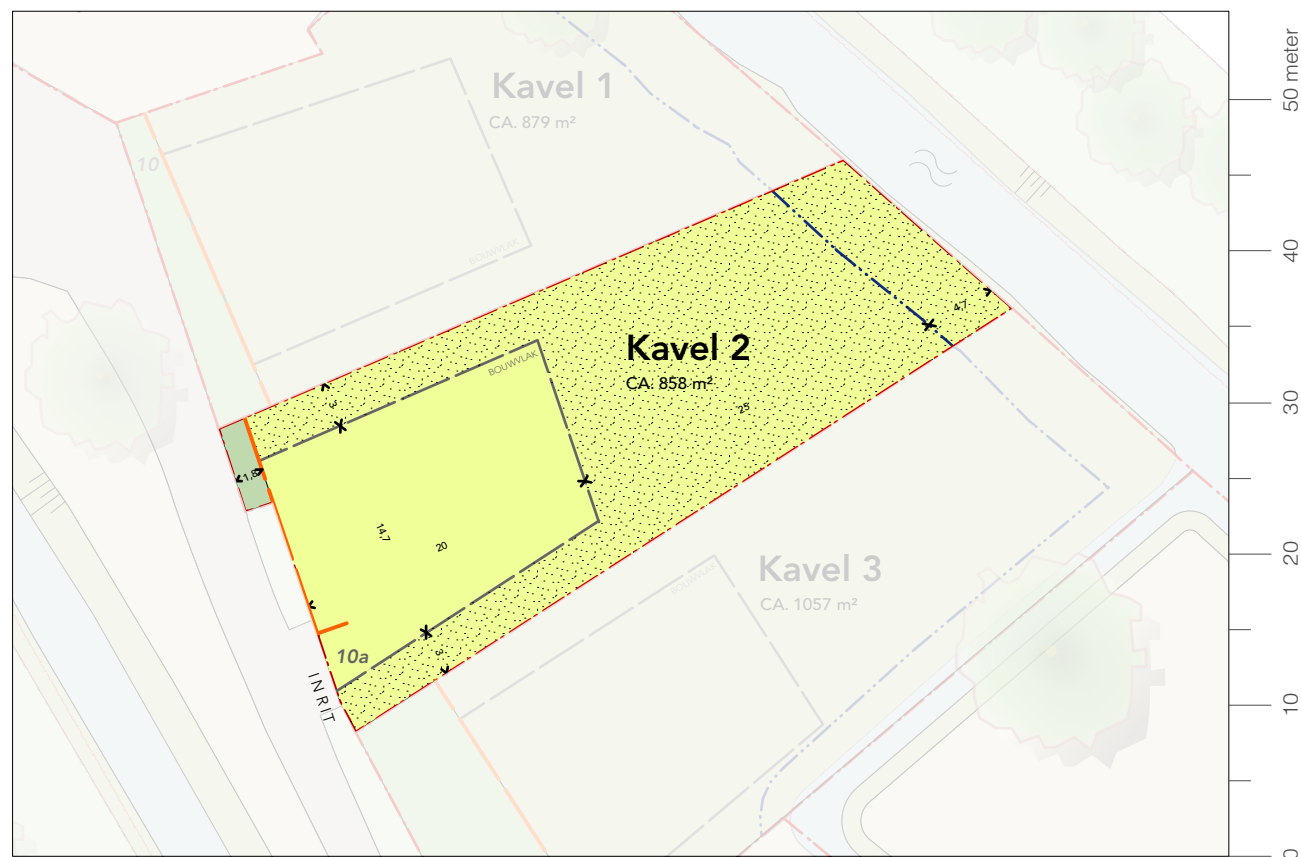
Disclaimer

Maatvoering is indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Wonen aan het groen

Malledijk 10 Kavel 2 - ca. 858 m²

schaal 1:500



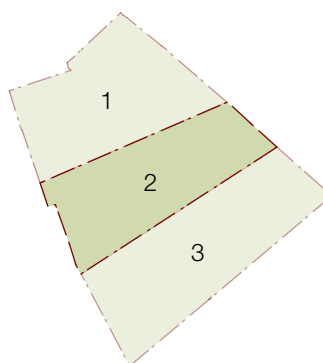
Situatie



Legenda

- Kavelgrenzen
- Tuinzone
- Bouwvlak
- Rooilijn voorgevel
- Beschermingszone waterschap
- Water
- Mogelijke bebouwing

Kavelverdeling



Algemeen

Parkeren; 2 parkeerplaatsen op eigen erf:
met een totale afmeting van
5,5 meter breed en 5 meter diep

Disclaimer

Maatvoering is indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Wonen aan het groen

Malledijk 10 Kavel 3 - ca. 1057 m² schaal 1:500



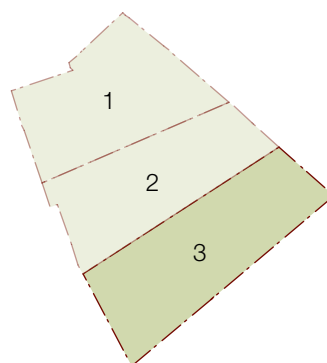
Situatie



Legenda

- Kavelgrenzen
- Tuinzone
- Bouwvlak
- Rooilijn voorgevel
- Beschermingszone waterschap
- Bestemming 'Wonen'
- Bestemming 'Wonen' - geen hoofdgebouw
- <5> Circa lengtemaat in meters

Kavelverdeling



Algemeen

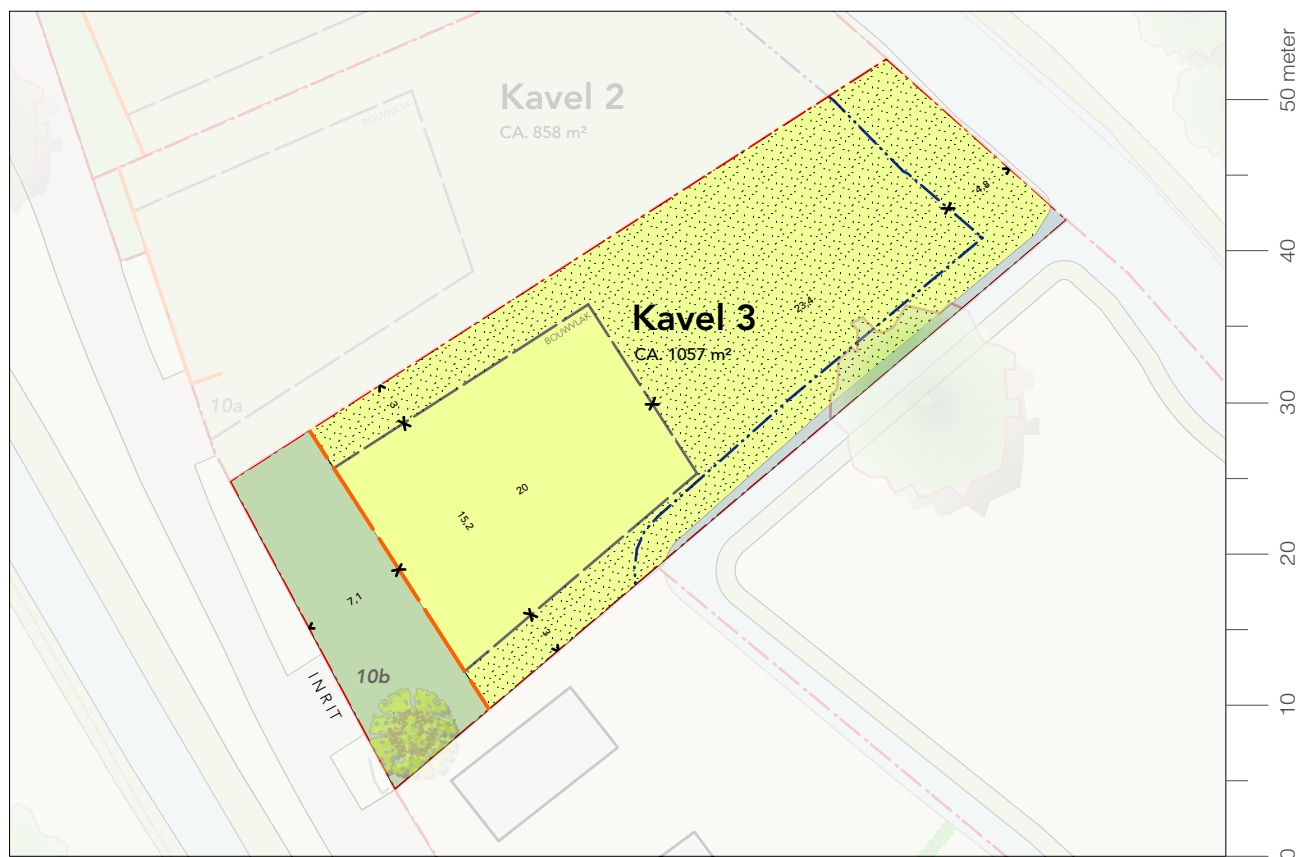
Parkeren; 2 parkeerplaatsen op eigen erf:
met een totale afmeting van
5,5 meter breed en 5 meter diep

Disclaimer

Maatvoering is indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Wonen aan het groen

Malledijk 10 Kavel 3 - ca. 1057 m² schaal 1:500

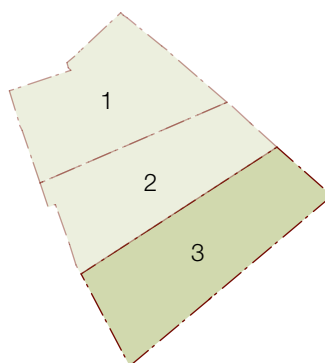


Situatie

Legenda

- Kavelgrenzen
- Tuinzone
- Bouwvlak
- Rooilijn voorgevel
- Beschermingszone waterschap
- Bestemming 'Wonen'
- Bestemming 'Wonen' - geen hoofdgebouw
- <5> Circa lengtemaat in meters

Kavelverdeling



Algemeen

Parkeren; 2 parkeerplaatsen op eigen erf:
met een totale afmeting van
5,5 meter breed en 5 meter diep

Disclaimer

Maatvoering is indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.