



DIGITALE BIJEENKOMST

Nolleweg te Melissant

GEPRESENTEERD DOOR DINGEMAN VAN ES



WELKOM !

NAMENS
DINGEMAN VAN ES

VAN
ESTATE PROJECTONTWIKKELING





WELKOM !

OVERZICHT VAN DE PRESENTATIE

- Welkomstwoord
- Reden bijeenkomst
- Over Estate
- Stedenbouwkundige verkenning
- Eindbeeld tot op heden
- Vervolgstappen
- Vragenronde

Reden bijeenkomst



INFORMEREN



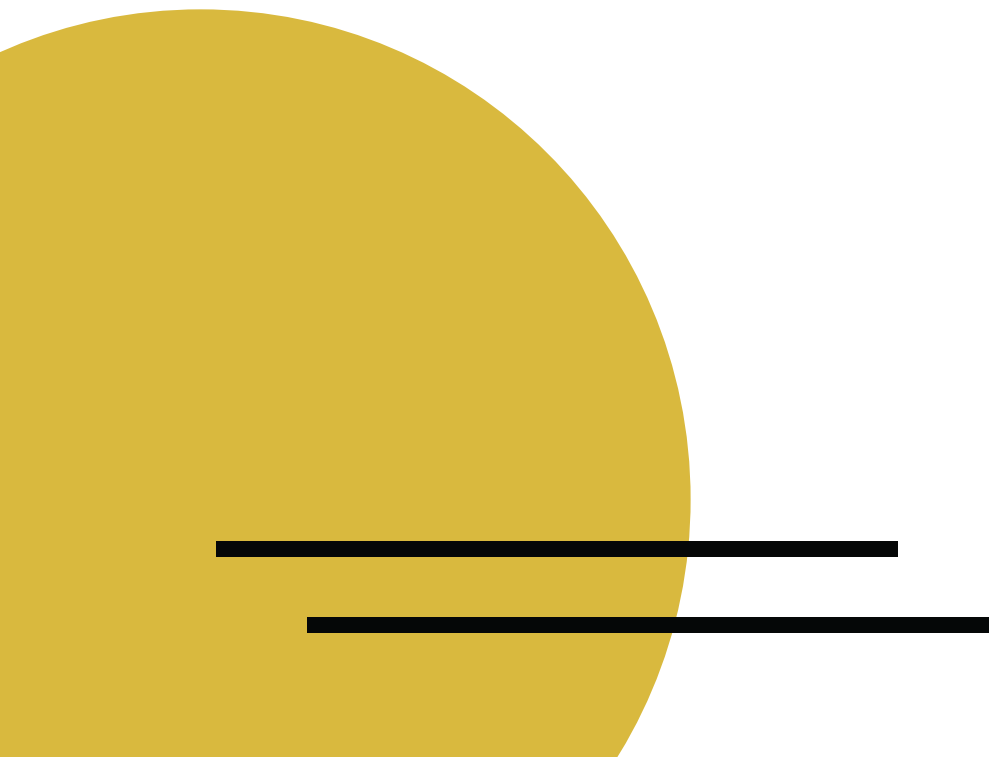
BETREKKEN



CREËREN



REALISEREN





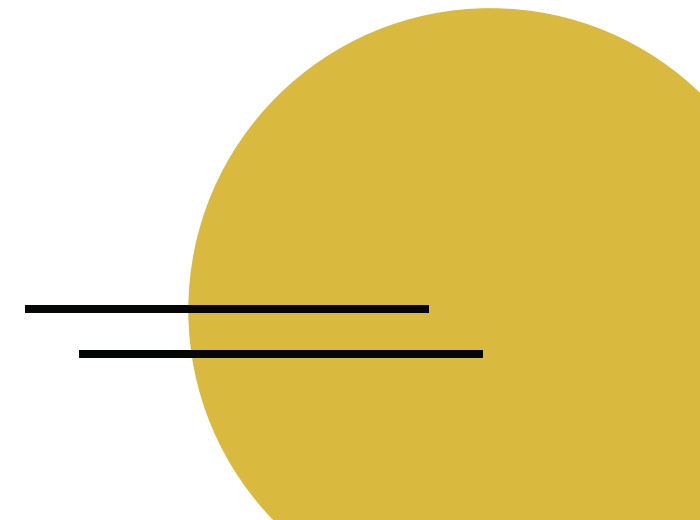
Estate

PROJECTONTWIKKELING



EEN GREEP UIT ONZE GEREALISEERE PROJECTEN

- De Nieuwe Gooye te Dirksland
- De Nieuwe Oostdijk te Goedereede
- Parel van de Delta te Middelharnis
- Molenpolder te Oude-Tonge
- De Oude Werf te Middelharnis
- De Rugghe te Brielle



Stedenbouwkundige verkenning



Historie

MELISSANT



1815



1850



1900



1950



1975

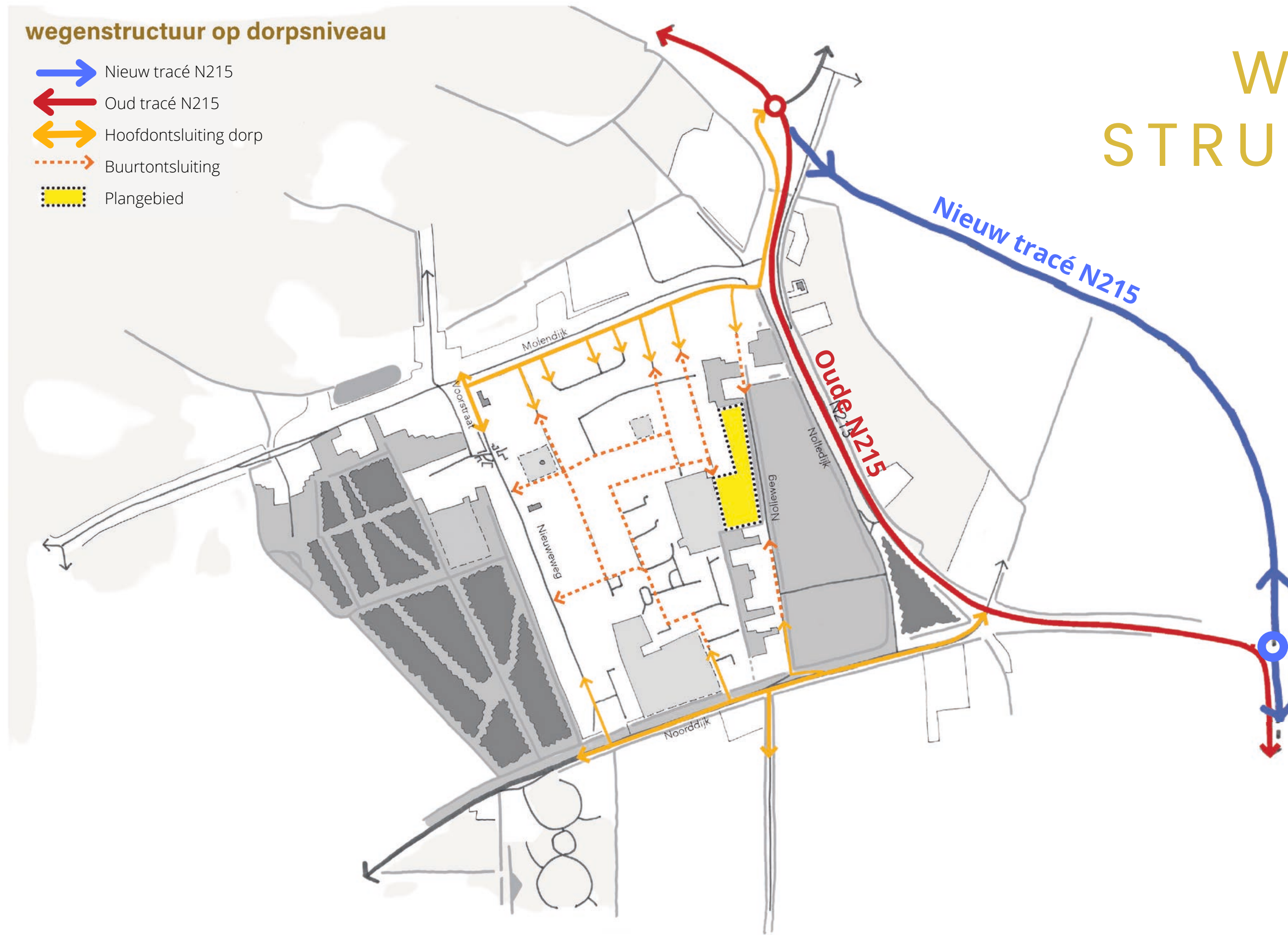


2000

WEGEN- STRUCTUUR

wegenstructuur op dorpsniveau

-  Nieuw tracé N215
-  Oud tracé N215
-  Hoofdontsluiting dorp
-  Buurtontsluiting
-  Plangebied



Planlocatie

NOLLEWEG / BERNHARDSTRAAT



PLANLOCATIE

NOLLEWEG



Bron: Topview Luchtfotografie, Eilandennieuws
Melissant gezien vanuit het noorden.

LIGGING

PLANLOCATIE



Bron: PDOK

 Planlocatie

●●● Natuurlijke begrenzing dorpskern Melissant.
Molendijk, Nollledijk, Noorddijk, Hoofdwaterloop (H05595)



Afbeelding 2;
Planlocatie, gezien vanaf de Nolleweg

Afbeelding 3;
Mogelijke verlenging Bernhardstraat
stedenbouwkundig reeds voorbereid.



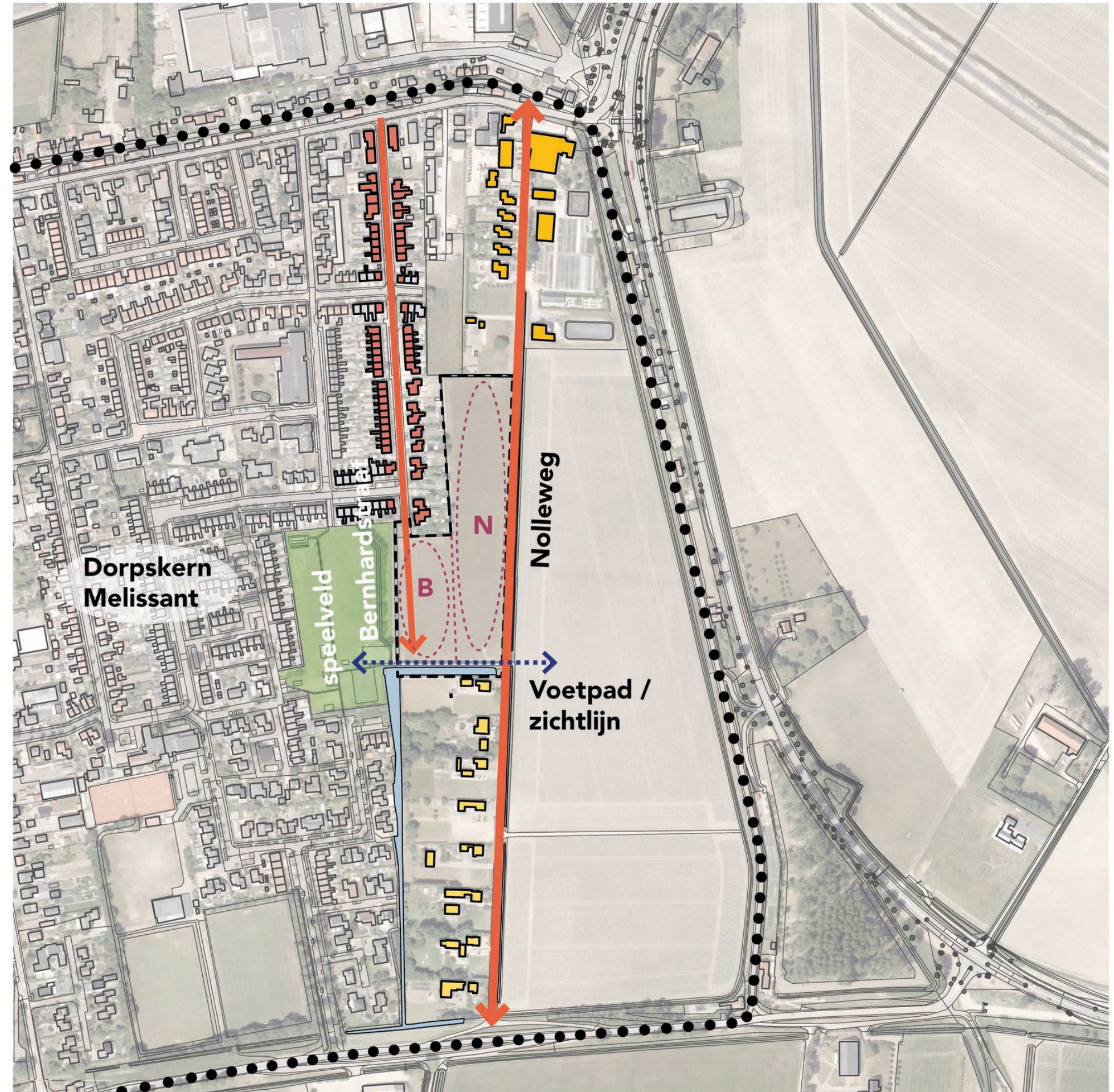
Afbeelding 5;
Betonnen looppad tussen speelveld
en Nolleweg maakt 'ommetjes' mogelijk.



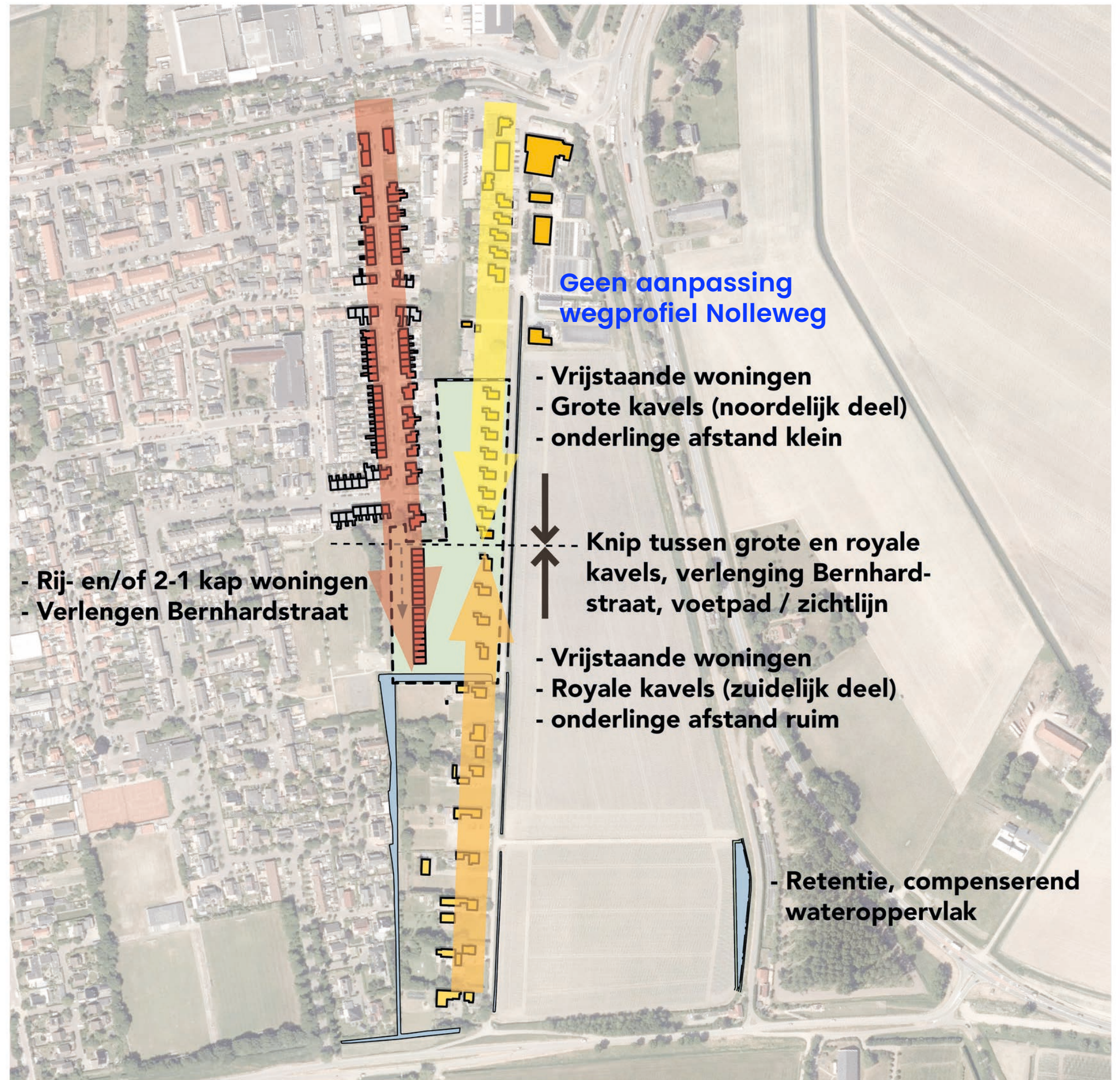
Afbeelding 4;
Waterloop als scheiding tussen planlocatie en speelterrein. Groenzone met
bomenrij en onderbegroeiing, visuele afscherming speelterrein en planlocatie.
Huidig gebruik plangebied agrarisch bouwland.



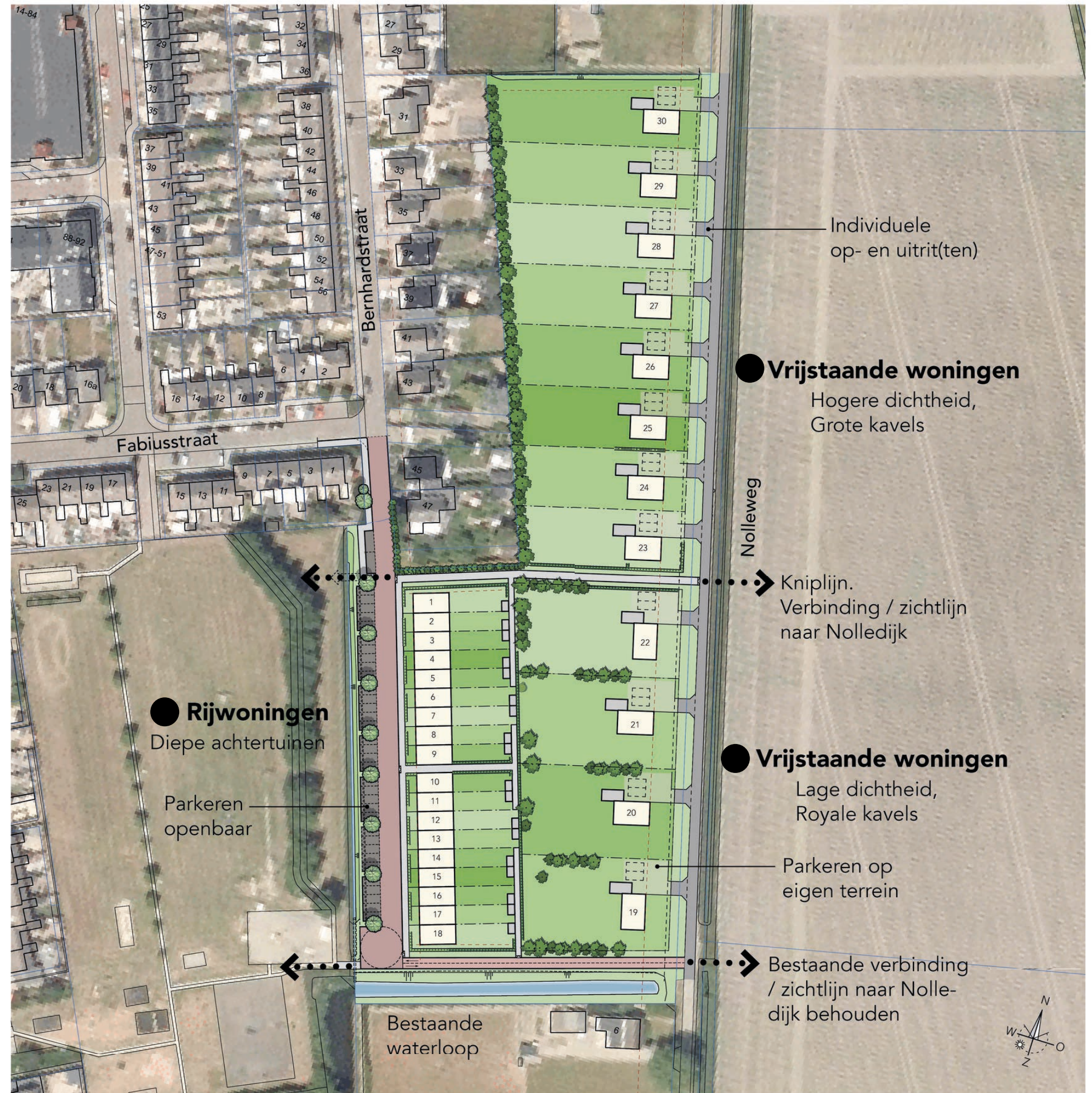
Bestaande stedenbouwkundige structuur



Gemeentelijke stedenbouwkundige uitgangspunten

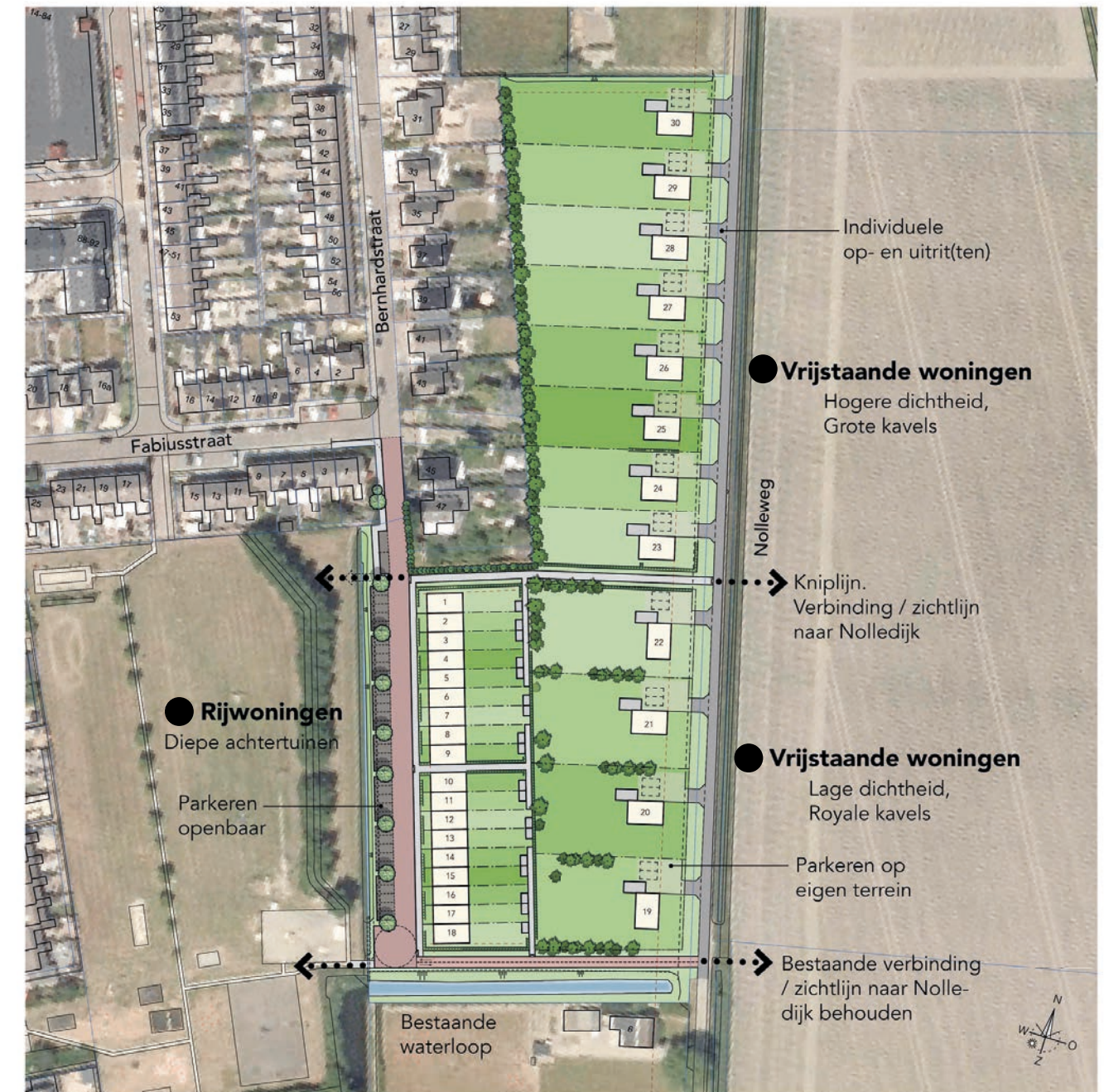


Verkaveling



Puntsgewijs samengevat

- Verlengen van de Bernhardstraat tussen de percelen Fabiusstraat 1 en Bernhardstraat 47
- Dichtheid en bebouwingstypologie en bebouwingsdichtheid Bernhardstraat doorzetten. Rijwoningen en/of twee-onder-een-kap woningen.
- Parkeren (haaks) opnemen in het straatprofiel.
- Bestaande voetgangersverbinding aan de zuidkant van de planlocatie, tussen speelveld en Nolleweg, behouden.
- Verkavelingspatroon Nolleweg doorzetten op de planlocatie. Hogere dichtheid vanuit noordelijke richting en een lagere dichtheid vanuit zuidelijke richting. Vrijstaande woningen.
- Voetgangersverbinding t.p.v. kniplijn. Bernhardstraat en verlenging Bernhardstraat, hogere dichtheid en lage dichtheid Nolleweg.
- Parkeren op eigen terrein, individuele op- en afritten.
- Behoud karakter en profiel Nolleweg. Bestemmingsverkeer of éénrichtingsverkeer.
- Maximaal 30 woningen binnen het plangebied.



Bestaande bouw

Nolleweg noord:



- hogere dichtheid
- smaller verkavelingspatroon
- vrijstaande bebouwing
- twee lagen met kap



Nolleweg zuid:



- lagere dichtheid
- royaal verkavelingspatroon
- vrijstaande bebouwing
- één tot twee lagen met kap



Bernardstraat / Fabiusstraat: →

- hogere bebouwingsdichtheid
- rijwoningen
- twee lagen met kap
- basale en sobere architectuur
- repeterende elementen
- geen differentiatie in massa
hoofdgebouw



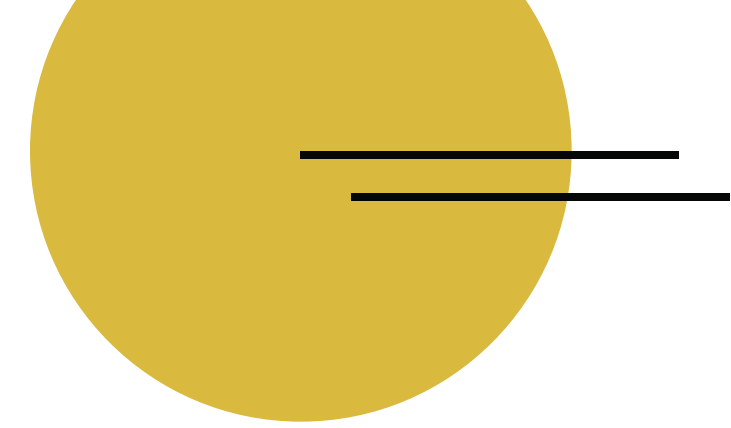
Bernardstraat: →

- hogere bebouwingsdichtheid
- rijwoningen
- twee-onder-één-kapwoningen
of halfvrijstaande woningen
- twee lagen met kap
- basale en sobere architectuur
- repeterende elementen
- differentiatie in kleur en/of
materialisering



Criteria Bernhardstraat

Rijwoningen, projectmatig met een dorps karakter

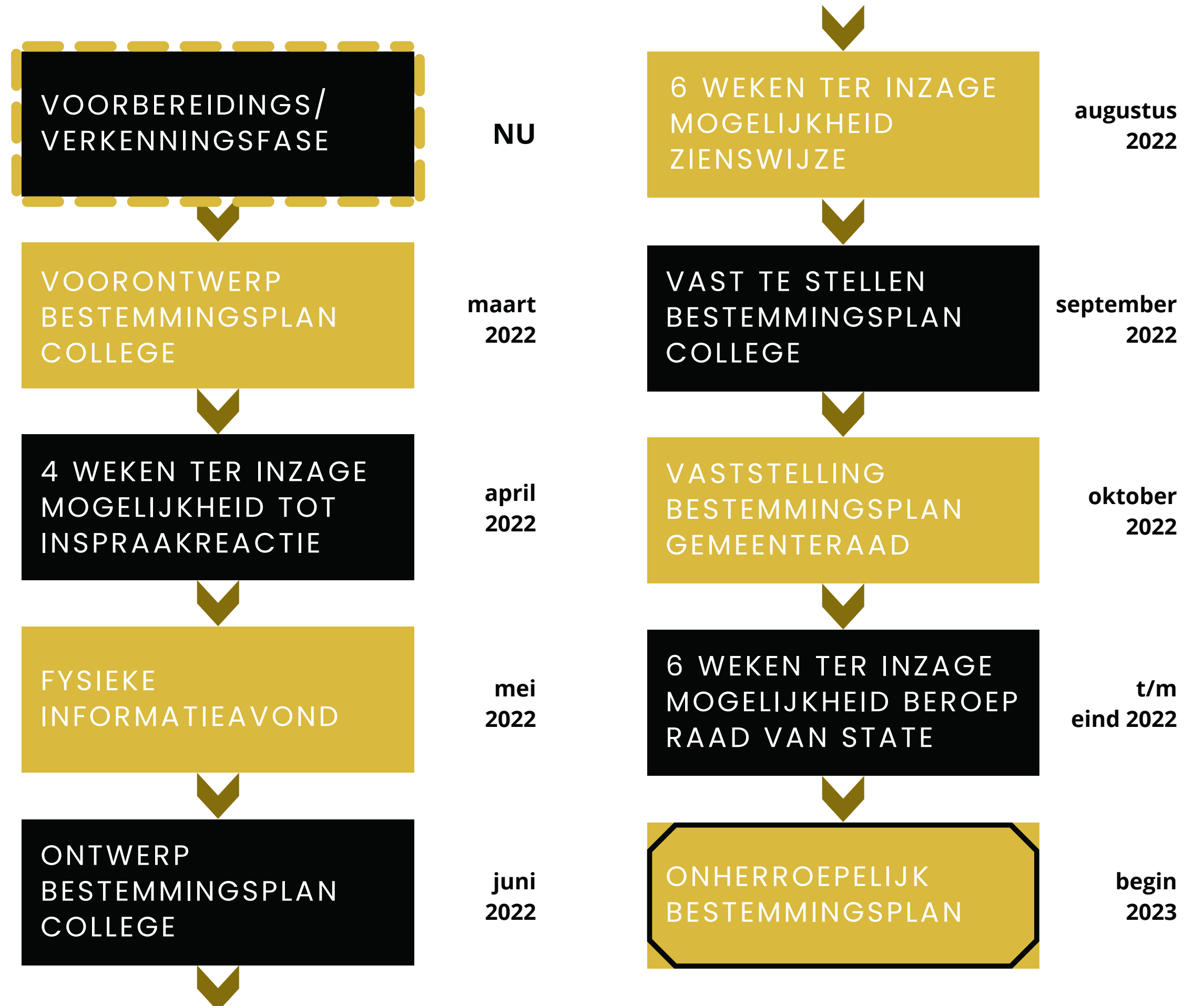


Beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing

Criteria Nolleweg



Procedure BESTEMMINGSPLAN



TOT SLOT

...



VRAGENRONDE

HEEFT U NOG VRAGEN?



WEBSITE
WWW.ESTATEINVEST.NL



E-MAIL
info@ESTATEINVEST.NL



TELEFOON
0187-480400

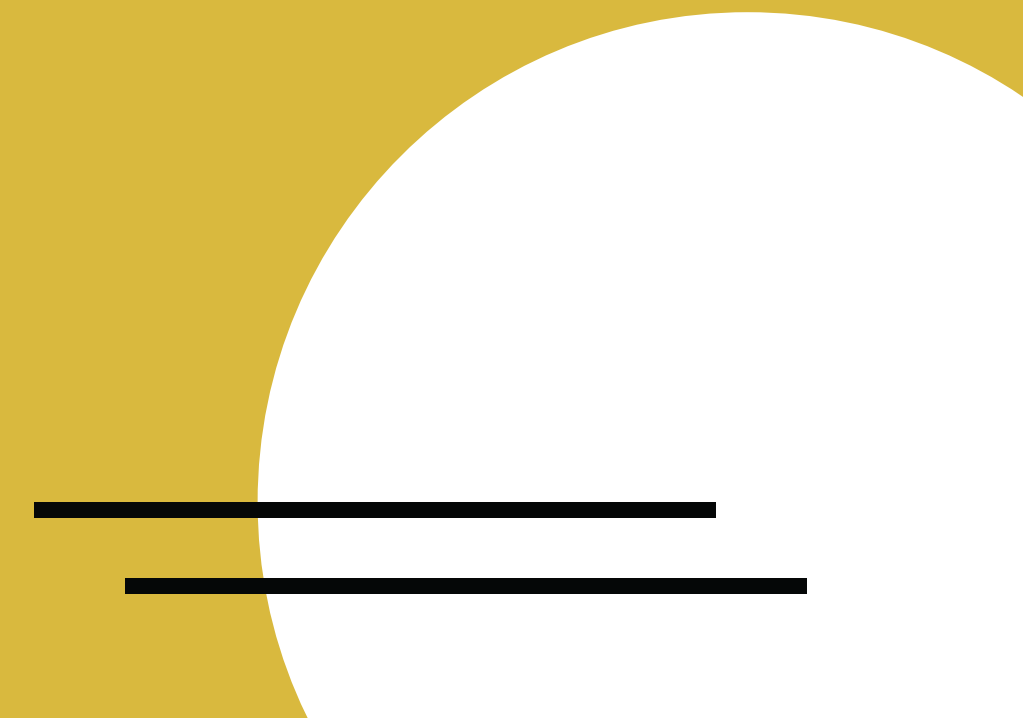


INSTAGRAM
<https://www.instagram.com/estateinvest.nl/>



FACEBOOK
<https://www.facebook.com/EstateInvestl>

**BEDANKT
VOOR UW
AANDACHT!**



BEDANKT !



Estate
Projectontwikkeling