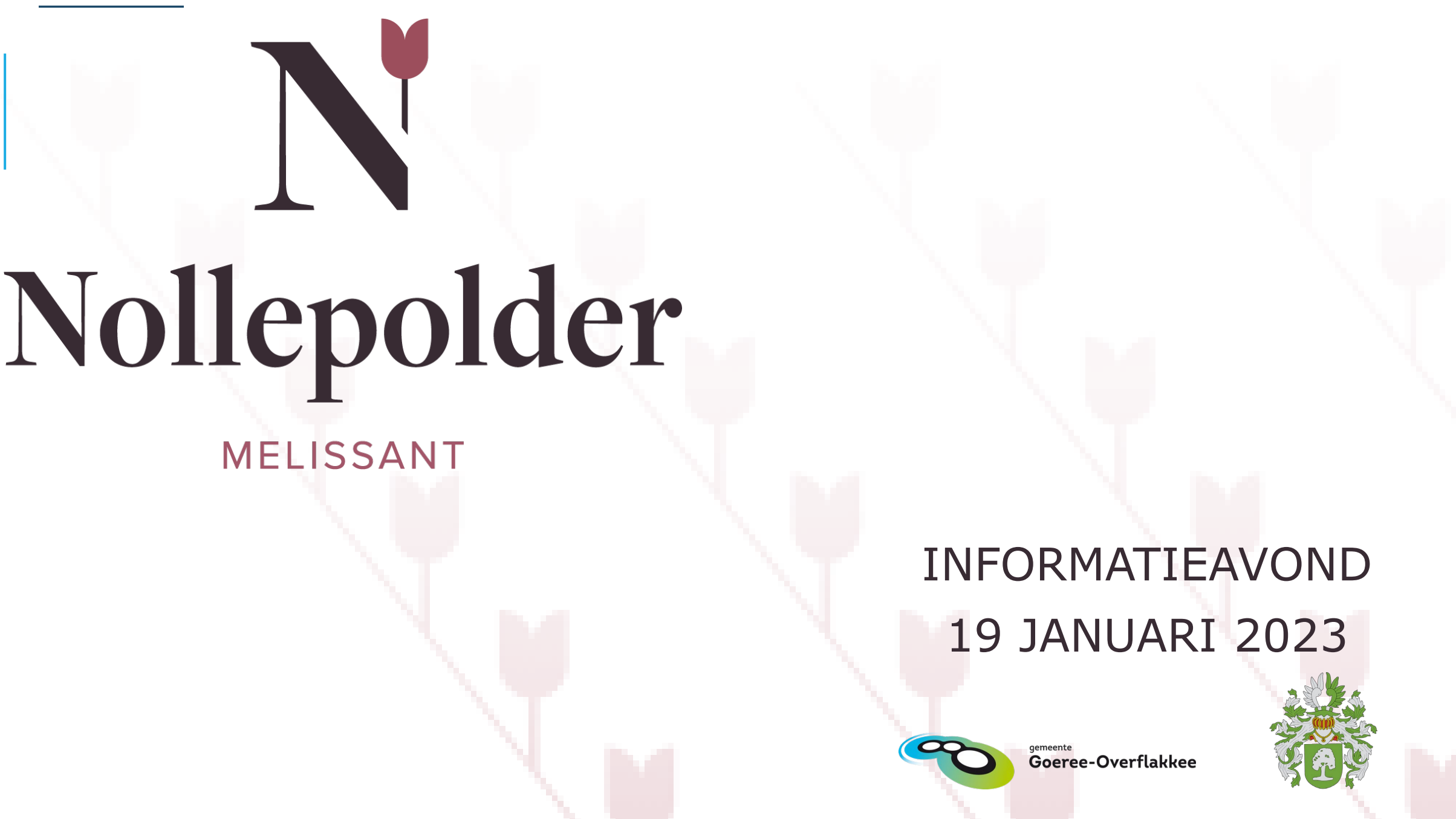




N Nollepolder

MELISSANT

INFORMATIEAVOND
19 JANUARI 2023



gemeente
Goeree-Overflakkee



AGENDA

01 Inleiding

02 Het plan

03 De woningen

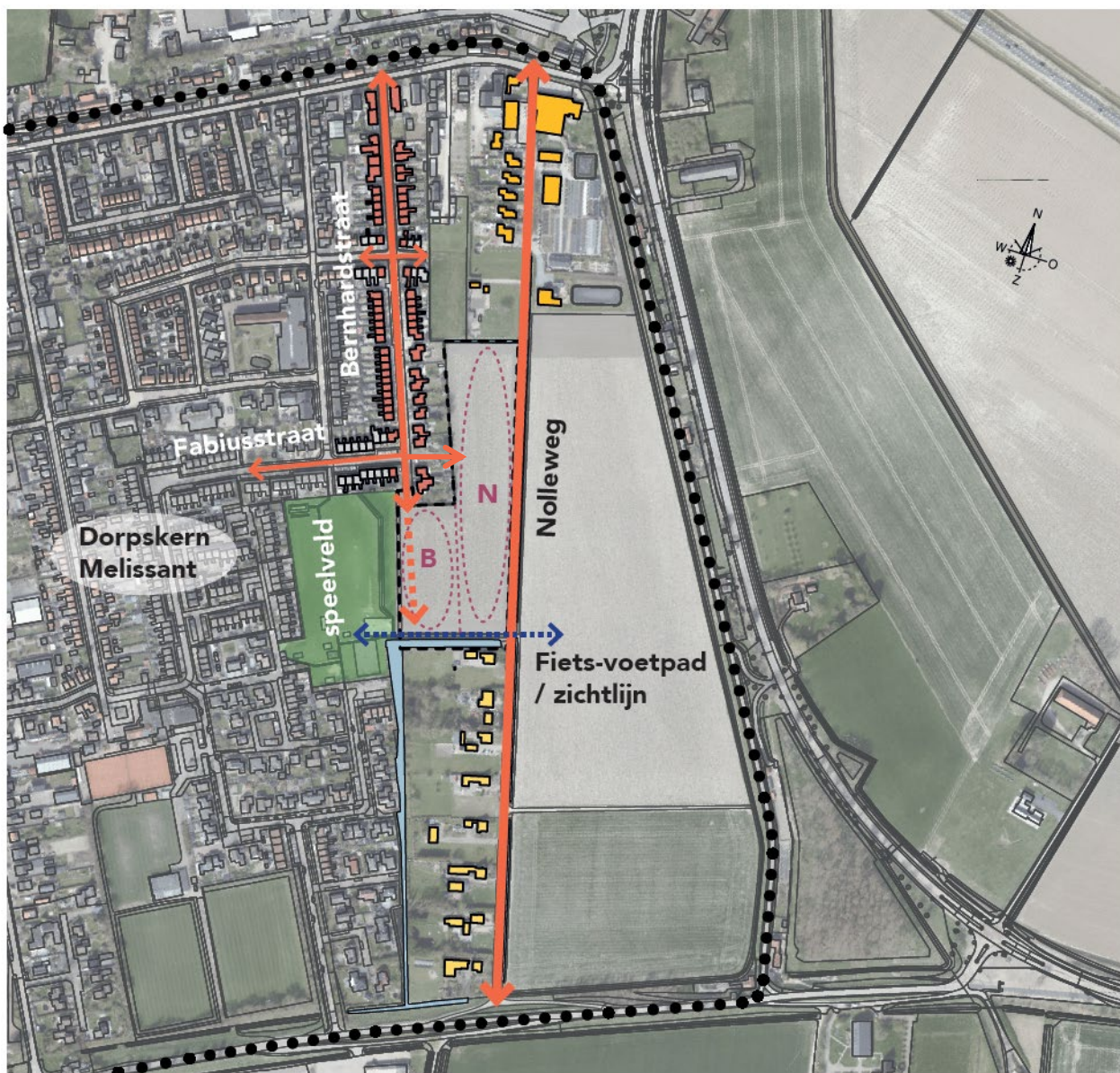
04 Het bestemmingsplan

05 Planning

06 Afsluiting

01

INLEIDING



Geen verrassing dat deze locatie wordt ingevuld. Is eigenlijk altijd al de bedoeling geweest.

De reserveringen in de straten waren zelfs al opgenomen. Echter nooit ter hand genomen.

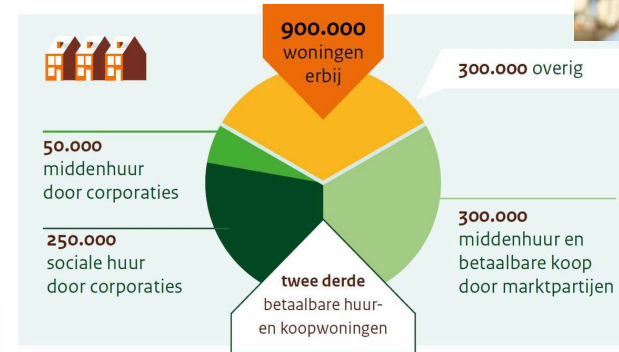
Gestart in 2019 met
principeverzoek.

Vorbereiding ruimtelijke
procedure begin 2022.

INFORMATIE DIGITALE BIJENKOMST
NOLLEWEG TE MELISSANT



gemeente
Goeree-Overflakkee



Bron: Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw, BZK/VRO



Proces heeft wat langer geduurd, dit in verband met taakstelling vanuit rijksoverheid, provincie en gemeente om sociale woningbouw op te nemen in alle ontwikkelingen op Goeree-Overflakkee

Plan is hierop aangepast met meer woningen om deze taakstelling te behalen.

HET PLAN

02



Room	Item	Status
Bedroom	King size bed	☒
	Headboard	☒
	Dresser	☒
	Built-in closet	☒
Living room	Sofa	☒
	Coffee table	☒
	Television set	☒
	Seeds x 4	☒
Kitchen	Dining table	☒
	Chairs x 4	☒
	Appliances	☒
	Kitchen island	☒
Bedroom	Will be delivered on 6th Apr	☒
	Bedroom	☒
	Bedroom	☒
	Bedroom	☒



03

DE WONINGEN



- Bouwkavels
- Eengezinswoningen
- Levensloopwoningen
- Beneden-/bovenwoningen



Bouwkavels

- 12 percelen van circa 650 tot 1.100 m²
- Maximale goothoogte 6 meter
- Maximale bouwhoogte 11 meter

Prijzen vanaf € 240.000,- vrij op naam



Vrijstaande woningen, particulier opdrachtgeverschap met een dorps/ landelijk karakter.

De bebouwing aan de Nolleweg bestaat uit een noordelijk- en een zuidelijk deel. Voor de positie van de voorgevel van het hoofdgebouw is op basis van de reeds aan de Nolleweg gerealiseerde woningen een zone van 2,5 m¹ gedefinieerd.

De woningen in het noordelijke deel staan haaks op de Nolleweg in een gelijkmatig ritme en met de voorgevel van het hoofdgebouw tegen de achterste lijn van de 2,5 m¹ zone.

De woningen in het zuidelijke deel kunnen zowel haaks, als parallel aan de Nolleweg, op de kavel worden gepositioneerd. De voorgevel van het hoofdgebouw heeft niet in een vaste rooilijn te worden gebouwd, maar kan variëren. De voorgevel wordt binnen de zone van 2,5 m¹ gerealiseerd.

De voortuin t.p.v. de Nolleweg is minimaal 6,5 m¹ diep, gemeten vanaf de voorste perceelgrens.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Garages, vrijstaand of aangebouwd staan ver genoeg naar achter om naast de woning en achter de voorgevel van het hoofdgebouw twee auto's te parkeren.

Parkeren langs de Nolleweg is, gelet op de breedte van de rijloper, niet toegestaan.



• Rooilijn

- De voorgevel, is de naar de Nolleweg gekeerde gevel.
- Noordelijk deel; De voorgevel staat tegen de achterste lijn van de 2,5 m¹ zone.
- Zuidelijk deel; De voorgevel staat binnen de 2,5 m¹ zone.

• Typologie

- Vrijstaand
- Individuele bebouwing

• Bouwmassa

- 1 tot 2 bouwlagen + kap.
- Het hoofdvolume is herkenbaar.
- De totale bouwmassa kan opgebouwd zijn uit meerdere volumes.
- Zadeldak

• Gevelopbouw en geleding

- Traditionele gevelopbouw.
- Gevelopeningen repeterend, afgestemd op de gevelopbouw.

• Materiaalkeuze

- Gevels hoofdvolume; voornamelijk metselwerk, Gevelaccent(en) en of delen van gevels uitvoeren in een afwijkende gevelmateriaal, zoals hout of stucwerk, is toegestaan.
- Daken; keramische dakpan.
- Gevelopeningen hout, kunststof (HVL).
- Goten; zink, hout, kunststof (o.g).
- Dakkapel; hout, kunststof, zink.

• Kleurgebruik

- Gevels; Natuurlijke tinten
- Daken; Natuurrood of blauw gesmoord.
- Kozijnen; wit
- Draaiende delen; afgestemd op ontwerp

• Detaillering

- Landelijk, passend bij de stijl van de woning. Hoog detailniveau.





Eengezinswoningen

- 17 eengezinswoningen
- beukmaat 4,8 en 5,4 meter
- percelen van circa 104 tot 166 m²

Prijzen vanaf € 285.000,- vrij op naam



(Rij)woningen binnen een groen woonerf of gelegen aan een langzaamverkeersverbinding (woonpad), projectmatig met een dorps karakter.

In het verlengde van de Bernhardstraat, kan aan beide zijden van de rijloper worden geparkeerd. Hierdoor kunnen de twee woonpaden en het woonerf, hier haaks op uitkomend, autovrij blijven. De beide woonpaden aan de zuidzijde en in het midden van het plangebied zijn naast zichtlijnen vanuit het dorp naar de dorpsrand (en andersom) tevens langzaamverkeersverbindingen.

Alle woonpaden hebben voldoende breedte om de woningen bereikbaar te maken voor hulpdiensten. De groenstroken en voortuinen begeleiden deze paden en zorgen voor een groene uitstraling.

De architectonische uitwerking van de projectmatig te ontwerpen (rij)woningen en boven- en beneden woningen heeft een dorps karakter. De architectuur kan per blok variëren, waardoor ieder woonpad en het tussenliggende woonerf zijn eigen identiteit verkrijgt.

De hoekwoningen zijn zowel op de woonpaden als op de Bernhardstraat gericht. De naar het openbaar gebied gerichte gevel(s) dienen als voorgevel te worden uitgewerkt. De erfscheidingen op de kop van ieder bouwblok, die grenzen aan de parkeervoorziening(en), in het verlengde van de Bernhardstraat, dienen in het ontwerp van de woningen meegenomen te worden.



Kopgevel en erfscheiding in samenhang ontworpen

(Zicht)relatie met het openbaar gebied.

• Rooilijn

- De voor- en of kopgevel(s), gericht op het openbaar gebied is/ zijn de belangrijkste gevel(s).
- De voor- en of kopgevel van het hoofdgebouw staat in de rooilijn.

• Typologie

- Aaneengebouwd.

• Bouwmassa

- 1-2 bouwlagen + kap.
- Zadeldak, schilddak
- Bouwblok evenwijdig aan de straat.
- Projectmatige bebouwing

• Gevelopbouw en geleding

- Bouwblokken hebben een horizontale geleding.
- Gevelopeningen repeterend, gelijkmatig gevelpatroon
- Incidentele kopgevels in de gevelwand mogelijk.
- De voor- en of kopgevel wordt in relatie tot de openbare ruimte ontworpen.

• Materiaalkeuze

- Gevels; voornamelijk metselwerk.
- Daken; keramische dakpan of geheel of gedeeltelijk PV panelen.
- Gevelopeningen hout, kunststof (HVL).
- Goten; zink, hout, kunststof (o.g)

• Kleurgebruik

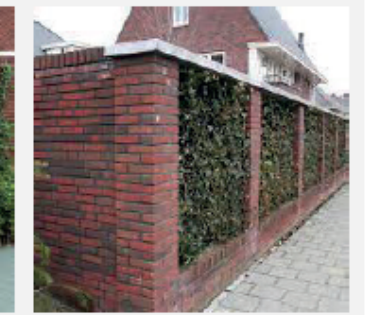
- Gevels; Rood- en of bruintinten.
- Daken; Natuurrood, blauw gesmoord, PV panelen (all-black)
- Kozijnen; wit
- Draaiende delen; Afgestemd op ontwerp

• Detaillering

- In lijn met de gekozen architectuurstijl. gemiddeld detailniveau

• Erfscheidingen

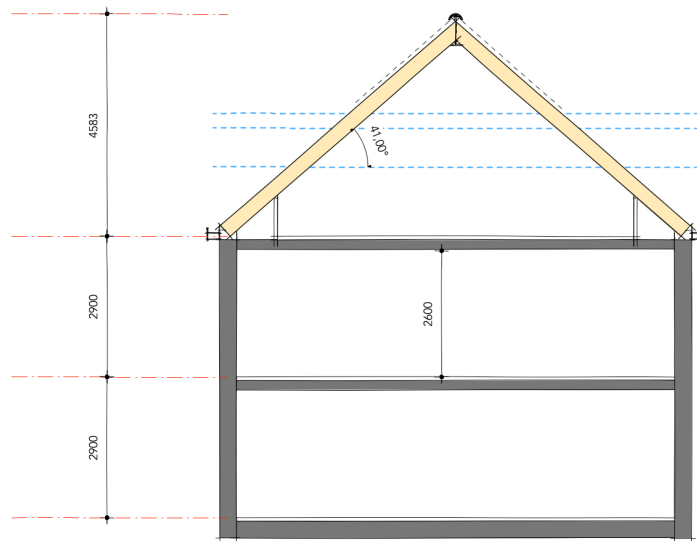
- Onderdeel van het architectonische ontwerp van de bouwblokken
- Minimaal 50% open/ groen.
- Materiaalgebruik; (stalen) hekwerk(en), metselwerk, beplanting (groenblijvend)



Voorbeelden van in het ontwerp van de woning meegenomen erfscheidingen.

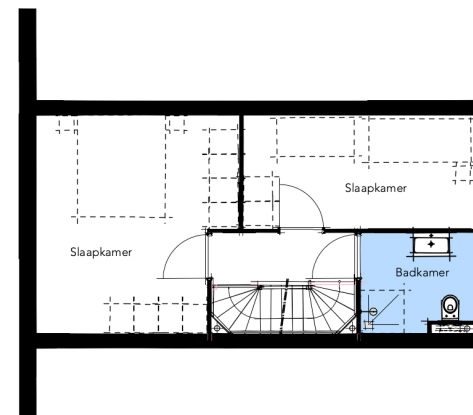
Eengezinswoning I

Beukmaat 4,8 meter



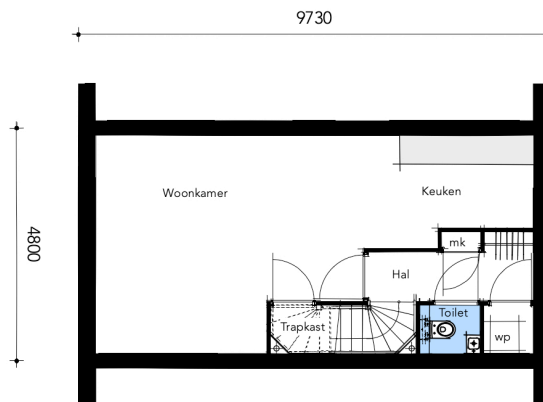
4. Doorsnede

Schaal: 1:100



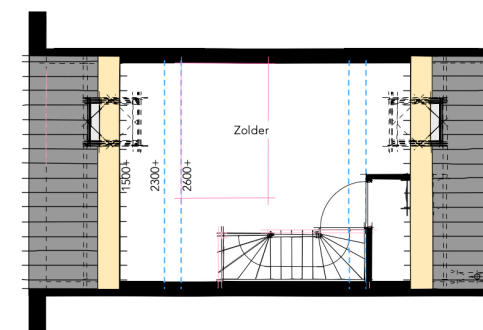
2. 1e Verdieping

Schaal: 1:100



1. Begane grond

Schaal: 1:100

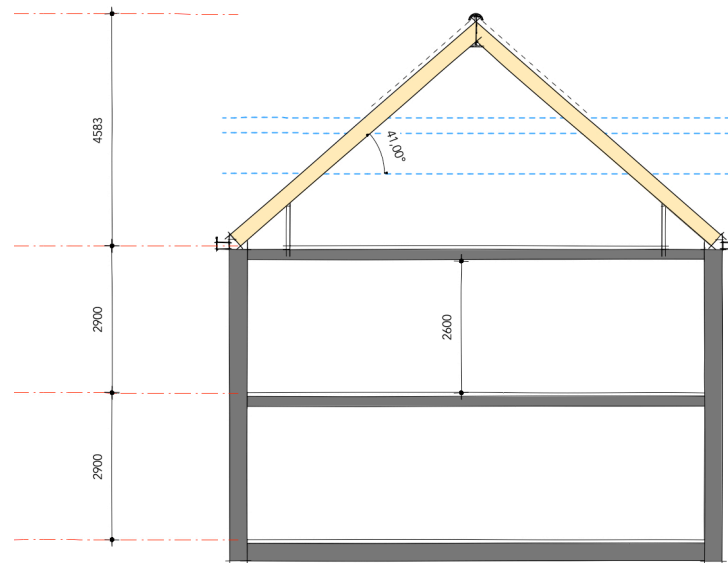


3. 2e Verdieping

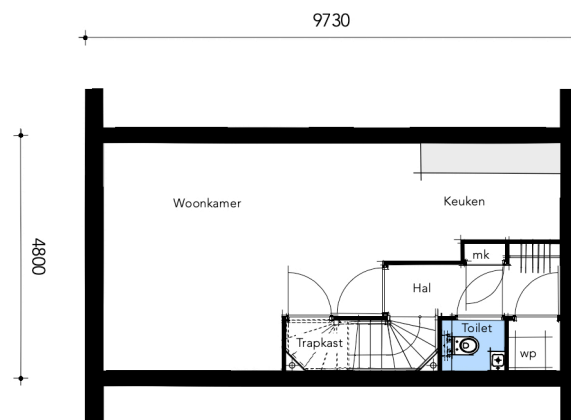
Schaal: 1:100

Eengezinswoning II

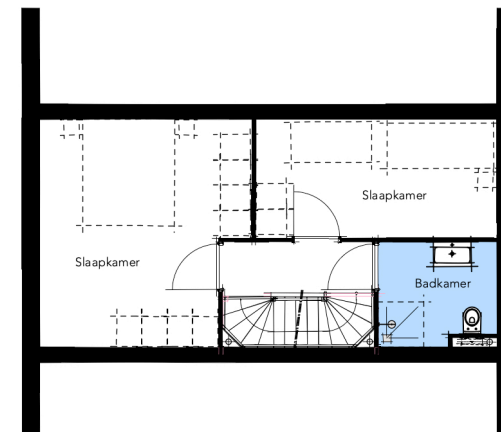
Beukmaat 5,4 meter



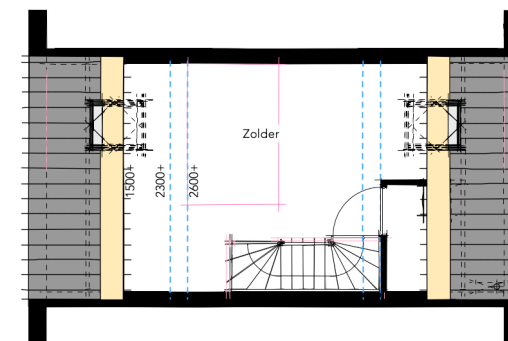
4. Doorsnede
Schaal: 1:100



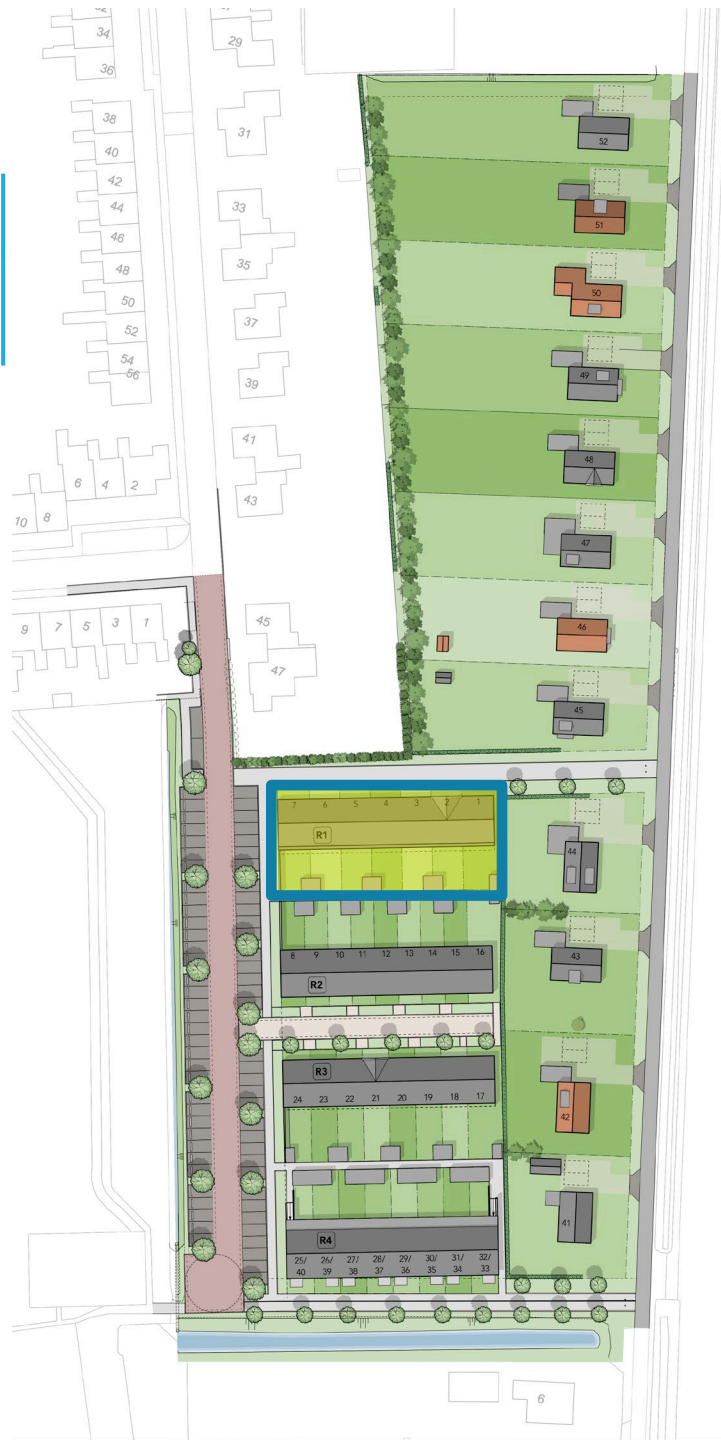
1. Begane grond
Schaal: 1:100



2. 1e Verdieping
Schaal: 1:100



3. 2e Verdieping
Schaal: 1:100



Levensloopwoningen

- 7 levensloopwoningen
- Beukmaat 6,3 meter
- Percelen van 141 tot 181 m²

Prijzen vanaf € 285.000,- vrij op naam



(Rij)woningen binnen een groen woonerf of gele-
gen aan een langzaamverkeersverbinding (woon-
pad), projectmatig met een dorps karakter.

In het verlengde van de Bernhardstraat, kan aan bei-
de zijden van de rijloper worden geparkeerd. Hier-
door kunnen de twee woonpaden en het woonerf,
hier haaks op uitkomend, autovrij blijven. De beide
woonpaden aan de zuidzijde en in het midden van
het plangebied zijn naast zichtlijnen vanuit het dorp
naar de dorpsrand (en andersom) tevens langzaam-
verkeersverbindingen.

Alle woonpaden hebben voldoende breedte om de
woningen bereikbaar te maken voor hulpdiensten.
De groenstroken en voortuinen begeleiden deze
paden en zorgen voor een groene uitstraling.

De architectonische uitwerking van de projectmatig
te ontwerpen (rij)woningen en boven- en beneden
woningen heeft een dorps karakter. De architectuur
kan per blok variëren, waardoor ieder woonpad en
het tussenliggende woonerf zijn eigen identiteit
verrijkt.

De hoekwoningen zijn zowel op de woonpaden als
op de Bernhardstraat gericht. De naar het openbaar
gebied gerichte gevel(s) dienen als voorgevel te
worden uitgewerkt. De erfscheidingen op de kop van
ieder bouwblok, die grenzen aan de parkeervoor-
ziening(en), in het verlengde van de Bernhardstraat,
dienen in het ontwerp van de woningen meegenomen
te worden.



Kopgevel en
erfscheiding
in samenhang
ontworpen



(Zicht)relatie met het openbaar gebied.

• Rooilijn

- De voor- en of kopgevel(s), ge-
richt op het openbaar gebied is/
zijn de belangrijkste gevel(s).
- De voor- en of kopgevel van het
hoofdgebouw staat in de rooilijn.

• Typologie

- Aaneengebouwd.

• Bouwmassa

- 1-2 bouwlagen + kap.
- Zadeldak, schilddak
- Bouwblok evenwijdig aan de
straat.
- Projectmatige bebouwing

• Gevelopbouw en geleding

- Bouwblokken hebben een hori-
zontale geleding.
- Gevelopeningen repeterend,
gelijkmatig gevelpatroon
- Incidentele kopgevels in de ge-
velwand mogelijk.
- De voor- en of kopgevel wordt in
realiteit tot de openbare ruimte
ontworpen.

• Materiaalkeuze

- Gevels; voornamelijk metselwerk.
- Daken; keramische dakpan of ge-
heel of gedeeltelijk PV panelen.
- Gevelopeningen hout, kunststof
(HVL).
- Goten; zink, hout, kunststof (o.g)

• Kleurgebruik

- Gevels; Rood- en of bruintinten.
- Daken; Natuurrood, blauw ge-
smoord, PV panelen (all-black)
- Kozijnen; wit
- Draaiende delen; Afgestemd op
ontwerp

• Detaillering

- In lijn met de gekozen architec-
tuurstyl. gemiddeld detailniveau

• Erfscheidingen

- Onderdeel van het architectoni-
sche ontwerp van de bouwblokken
- Minimaal 50% open/ groen.
- Materiaalgebruik; (stalen) hek-
werk(en), metselwerk, beplanting
(groenblijvend)

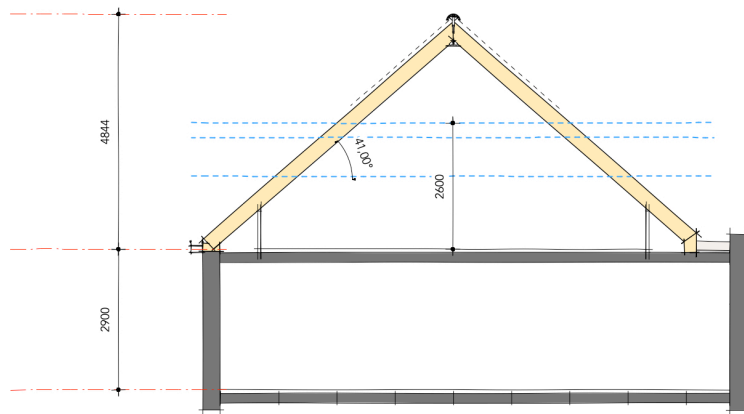


Voorbeelden van in het ontwerp van de woning meegenomen erfscheidingen.

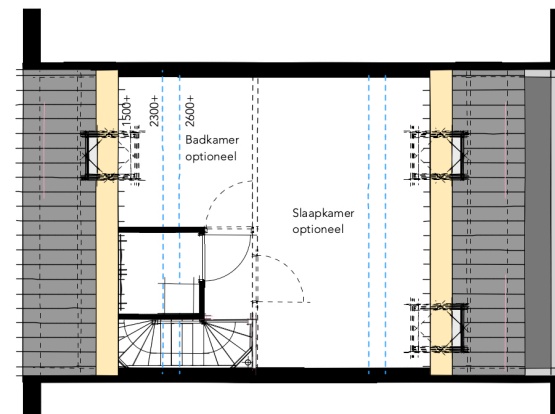


Levensloopwoning

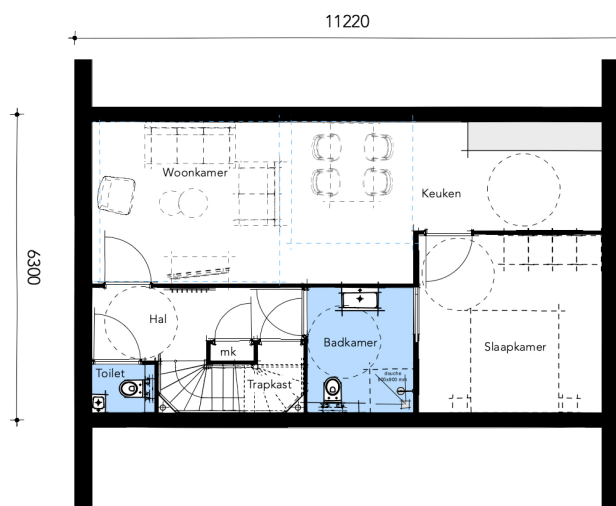
Beukmaat 6,3 meter



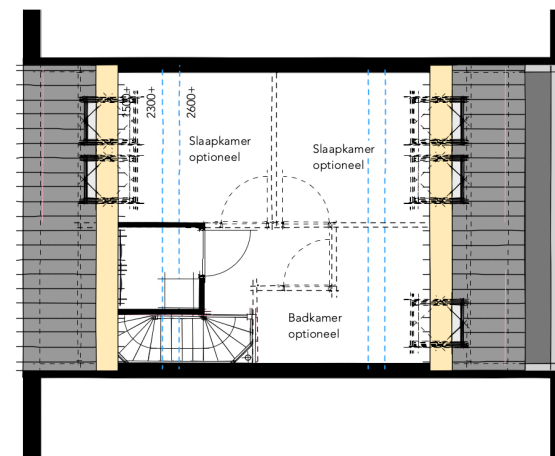
4. Doorsnede
Schaal: 1:100



3. Variant verdieping
Schaal: 1:100



1. Begane grond
Schaal: 1:100

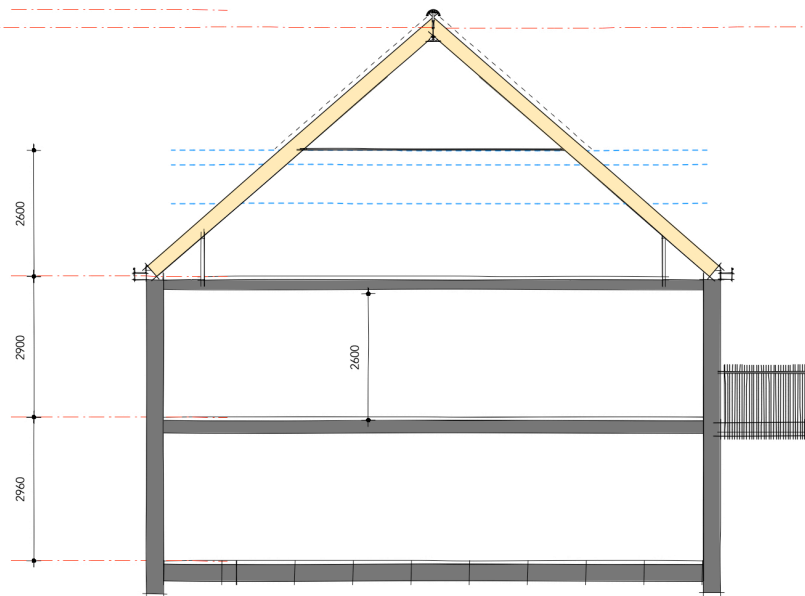


2. Verdieping
Schaal: 1:100

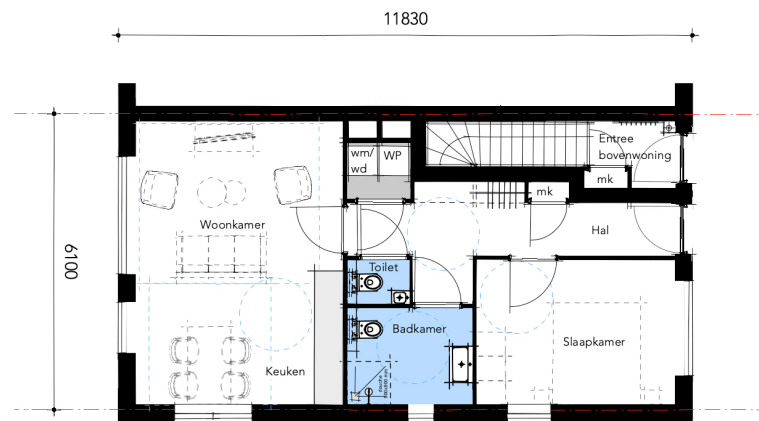


Beneden-/bovenwoning

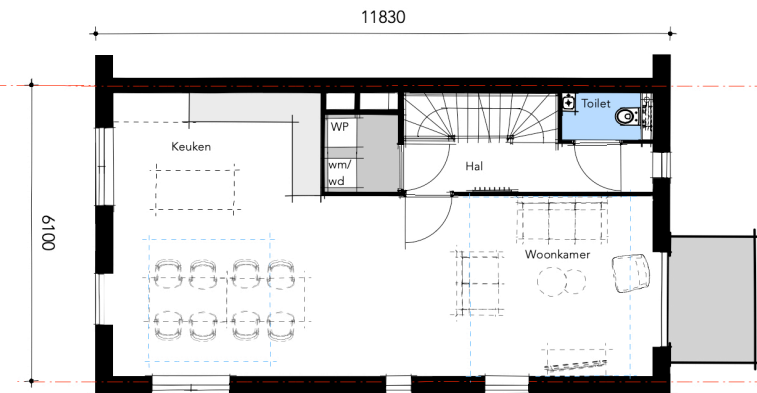
Beukmaat 4,80 meter



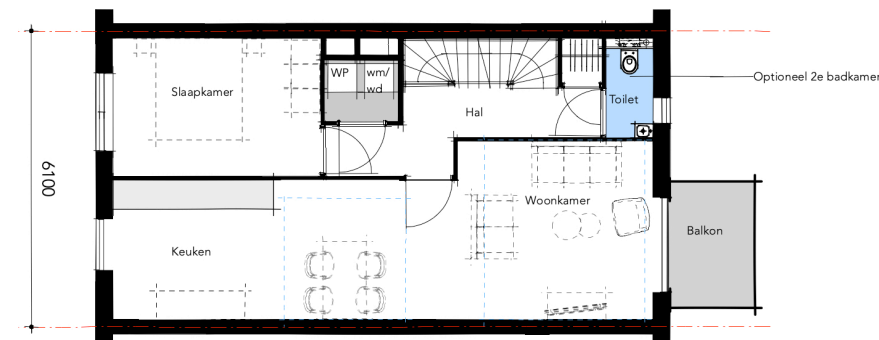
4. Doorsnede
Schaal: 1:100



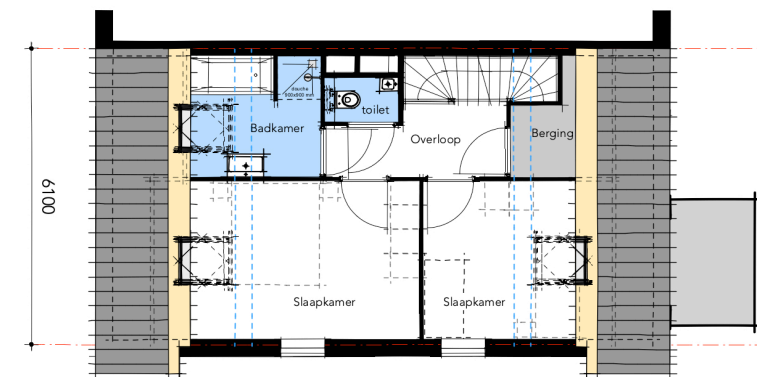
1. Benedenwoning (bg)
Schaal: 1:100



2. Bovenwoning (bg)
Schaal: 1:100



2.1 Variant
Schaal: 1:100



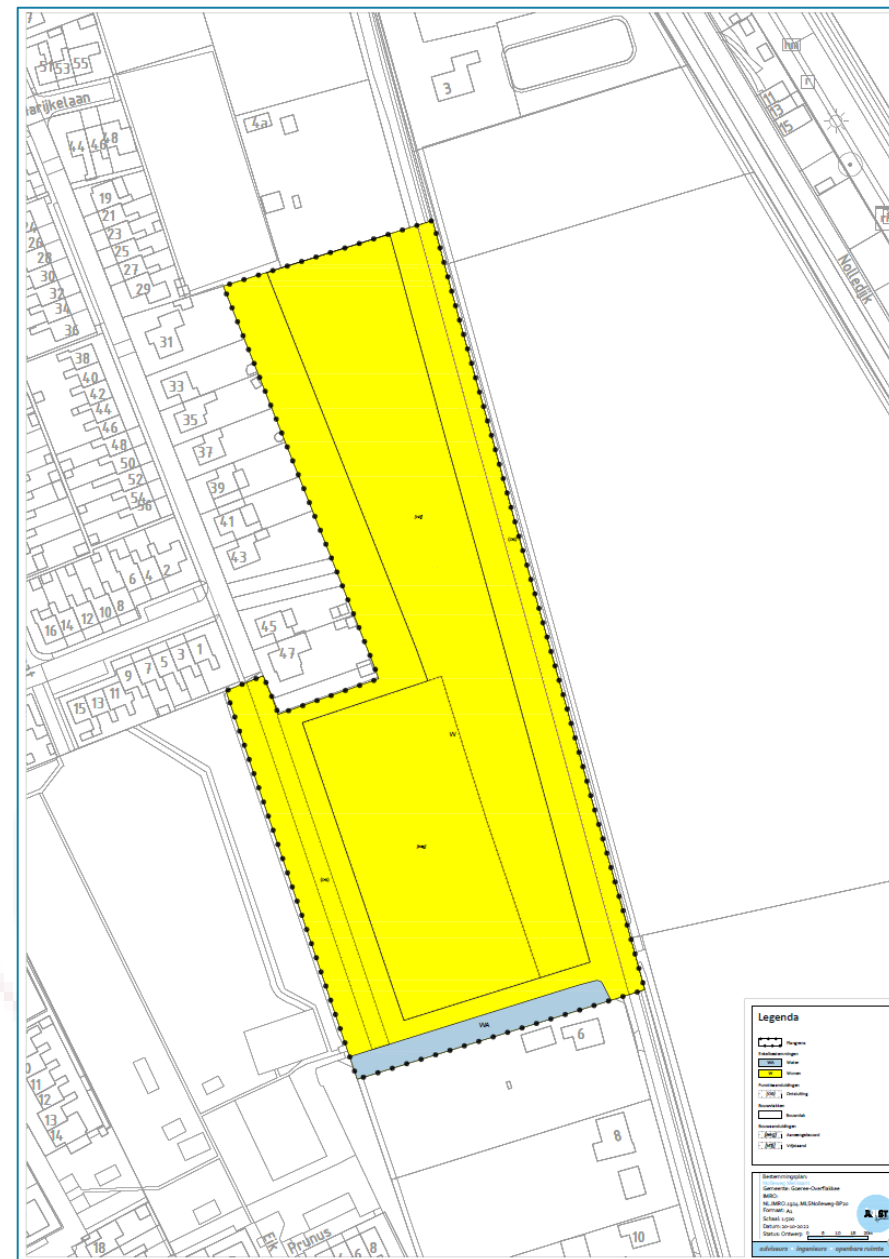
3. Bovenwoning (2e verd.)
Schaal: 1:100

04

BESTEMMINGSPLAN



adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Nolleweg Melissant met identificatienummer NL.IMRO.1924.MLSNolleweg-BP20 van de gemeente Goeree-Overflakkee

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwd

bebouwing welke wordt gekenmerkt door een rij van minimaal drie aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen.

1.7 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.8 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde zonder dak.

1.9 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingsgebied

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

1.11 bed&breakfast

het bieden van recreatief nachtverblijf, kortdurend, in de vorm van logies al dan niet met ontbijt, binnen een oorspronkelijk voor een andere functie gebouwd (deel van een) hoofdgebouw, aan- of uitbouw of bijgebouw.

1.12 bedrijfsmatige activiteiten (in of bij een woning)

het bedrijfsmatig verlenen van diensten – geen detailhandelsbedrijf zijnde – en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (voor wat betreft milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is, dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals een kapper, bloemschikker en meubelmaker.

- Bestemmingsplan ligt momenteel nog ter inzage tot en met 24 januari
- Mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijze in te dienen
- Bestemmingsplan met eventuele nota zienswijzen wordt opgesteld en na goedkeuring van het college B&W naar gemeenteraad voor de “vaststelling”

05

PLANNING

TIJDLIJN - PLANNING

2023

K1

K2

K3

K4

jan

feb

mrt

apr

mei

juni

jul

aug

sept

okt

nov

dec

Vaststelling bestemmingsplan

Gemeenteraad stelt bestemmingsplan vast en
vastgesteld plan gaat ter inzage voor 6 weken.

Bestemmingsplan onherroepelijk

Bouwrijp maken terrein

Start aanleg van riolering
en bouwwegen.

Start bouw vrijstaande woningen

Bouw van vrijstaande woningen op
bouwkavels kan van start.

Start bouw overige woningen

Bouw van eengezins-,
levensloop-en overige woningen.

- Start van commerciële activiteiten zodra bestemmingsplan onherroepelijk is. Huidige inschatting is voor de zomer 2023.
- Genoemde prijzen zijn indicatief en uiteraard afhankelijk van de ontwikkeling van de bouwkosten.
- Wij verzoeken u allen het interesseformulier in te vullen zodat wij u in een later stadium zo goed mogelijk kunnen informeren.
- Bij de toewijzing van de woningen willen wij voorrang geven aan lokale bevolking.

06

AFSLUITING

Hartelijk dank voor uw aanwezigheid.

Voor al uw vragen en opmerkingen omtrent het bestemmingsplan, de woningen en/of kavels zijn er medewerkers van Estate en de gemeente aanwezig.

Daarnaast willen wij iedereen vragen om het interesseformulier in te vullen zodat wij u in een later stadium zo goed mogelijk kunnen informeren.

Dingeman van Es



gemeente
Goeree-Overflakkee

