

# Dordts Buiten Kavelpaspoorten Particulier Opdrachtgeverschap (PO)

Kavels D01, D02



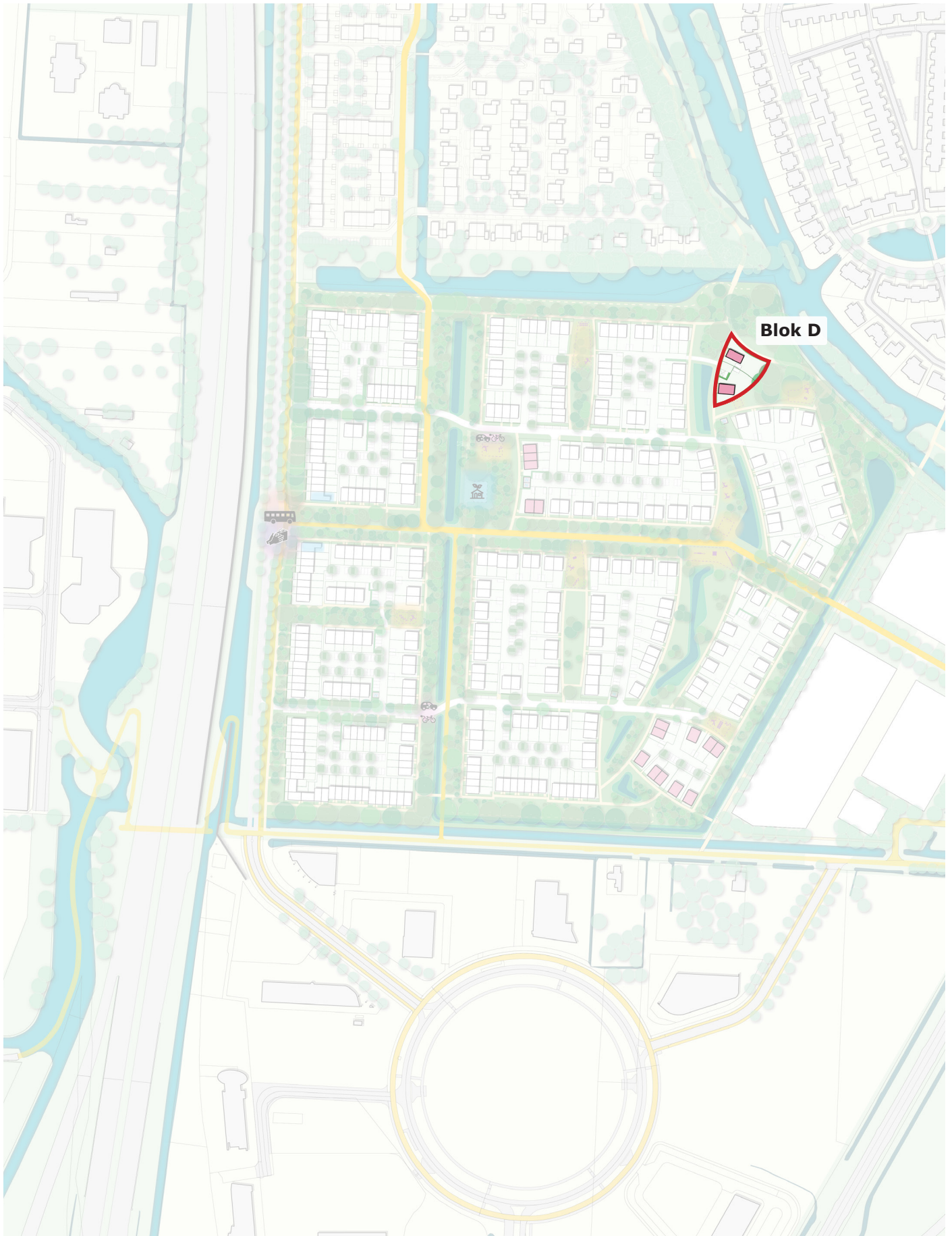
Juni 2024

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	Positie in totaalontwikkeling	3
<b>2</b>	Kavelnummers per blok	4
<b>3</b>	Welkom	5
<b>4</b>	Stappenplan	6
<b>5</b>	Welstandscriteria	8
<b>6</b>	Specials en twee-zijdige orientatie	12
<b>7</b>	Erfafscheidingen (voor + zijkant)	13
<b>8</b>	Erfafscheidingen achtertuin	15
<b>9</b>	Kavelpaspoorten Blok D	
	<i>D 01</i>	18
	<i>D 02</i>	19



## Positie in totaalontwikkeling



## Kavelnummers blok D PO kavels





## Welkom in Dordts Buiten

Aan de zuidkant van Dordrecht, gelegen in de oksel van de A16 en de N3, ligt de nieuwe wijk Dordts Buiten. Een groene en duurzame wijk van ca 400 woningen waar ecologie en natuurinclusiviteit op één staat.

Aan de Oostkant van deze nieuwe wijk is het mogelijk om zelf je huis te bouwen, of samen met je burens. Hiervoor zijn ca 26 kavels beschikbaar, die in fases op de markt komen. De kavels variëren in grootte van ca 300m<sup>2</sup> tot ruim 550m<sup>2</sup>.

De kavels hebben de bestemming 'Ontwikkeld gebied'. Dit houdt in dat de beeldkwaliteit aan moet sluiten op de sfeer voorgeschreven in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. Samen met onderstaande welstandscriteria is deze bestemming leidend in de realisatie van de woning.

Voor de vrije kavels geldt Artikel 4 'Ontwikkeld gebied'. Het bestemmingsplan is openbaar in zijn geheel te bekijken op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



## Stappenplan Dordts Buiten

Om tot een gestroomlijnd proces en kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling te komen is er een globaal stappenplan opgesteld om dit te borgen. Onderstaand een beknopte samenvatting van hoe u in 10 stappen het proces zal doorlopen tot aan de ontwikkeling van uw eigen woning.

1

- De verkoopstukken zijn te vinden op de website van ontwikkelaar Roosdom Tijhuis en de verkopende makelaars (Ooms Makelaars en Maarten Makelaardij).
- Voordat u inschrijft bestudeert u het beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan, kavelpaspoort. Het bestemmingsplan is te vinden op [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl)

2

- Bij meerdere inschrijvingen vindt toewijzing plaats.

3

- In het eerste gesprek bespreekt u met de makelaar de door u te nemen stappen op weg naar uw droomwoning.
- Na dit gesprek heeft u 2 weken bedenktijd.
- De vervolgstap is dat de optieovereenkomst wordt opgemaakt, ondertekend wordt en de optievergoeding á €1.500,= (incl. BTW) wordt overgemaakt naar Roosdom Tijhuis BV. U heeft nu de optie op de kavel.

4

- U start met het ontwerpproces met uw eigen architect.
- U heeft samen met uw architect 2x een overleg met de supervisor (Atelier Dutch), namelijk een startgesprek en een tussentijdsgesprek. De supervisor helpt u om uw persoonlijke wensen zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de beeldkwaliteit die in deze wijk beoogd is. Dit ter voorbereiding van de welstand. Hiervoor gebruikt u een schetsontwerp, gemaakt door de door u ingehuurde architect. De supervisor is ingehuurd door de ontwikkelaar en dient als tussenstap richting de welstandscommissie van de gemeente. Uiteindelijk is het aan de gemeente of zij akkoord gaan met de uitgewerkte plannen.

5

- Binnen 4 maanden legt u het voorlopig ontwerp van uw woning ter toetsing voor bij de gemeentelijke welstandscommissie.

6

- Bij goedkeuring van het voorlopig ontwerp door welstand en de supervisor tekent u de koopovereenkomst grond met de eventuele ontbindende voorwaarde financiering.

*Aan dit stappenplan kunnen geen rechten worden ontleend. Juni 2024*



7

- U start nu met het uitwerkingstraject van het ontwerp naar technische tekeningen, overleg constructeur, enz...
- U vraagt een offerte op bij één of meerdere aannemers.
- U tekent een aannemingsovereenkomst.

8

- U vraagt een omgevingsvergunning aan bij de gemeente Dordrecht.

9

- Na verlening van de omgevingsvergunning rond u de financiering af en maakt u met de notaris een afspraak om de grond af te nemen van Roosdom Tijhuis BV.

- Voor stap 7,8,9 heeft u maximaal zes maanden de tijd
- Vanaf 1 december 2024 gaat de rente over de grond lopen á 6%, als u nog niet de grond heeft afgenomen van Roosdom Tijhuis BV.

10

- U start met de bouw

*Aan dit stappenplan kunnen geen rechten worden ontleend. Juni 2024*

## Welstandscriteria

Bij de welstandsbeoordeling van plannen, betreffende de zelfbouwkavels, zal op verschillende aspecten worden getoetst omschreven in het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan en de regels van het gemeentelijke welstandsbeleid (regulier niveau). De belangrijkste regels zijn:

### Afstand rooilijnen

De rooilijn mag worden geplaatst tussen een minimale afstand van 2,5m tot maximale afstand van 4,5m vanaf de voorzijde van de kavelgrens, deze rooilijnzone is aangegeven in het kavelpaspoort. Voor de afstand van de (hoofd)bebouwing tot de zijdelingse percelen geldt de richtlijn voor een minimale afstand van 3m. De exacte minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens volgt uit het in het kavelpaspoort vastgestelde bouwvlak.

### Positionering vergunning plichtige bijgebouwen

Bijgebouwen, garages en schuren zijn mogelijk. Deze dienen minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst te zijn conform het bestemmingsplan. Bij aan- en uitbouwen moet goed gelet worden dat deze zoveel mogelijk opgaan in de bouwmassa.

### Parkeren eigen terrein

Bij het ontwerp en de positionering van de vrijstaande woningen dient rekening te worden gehouden met één parkeerplaats op eigen terrein. Één parkeerplek is zowel maximaal als minimaal. De parkeerplek is via de achterzijde van de woning te bereiken. Voor de parkeerplek geldt een instandhoudingsplicht.

### Dakvorm

De woningen krijgen een schuin dak, waar het dak en de gevel op elkaar aansluiten. Dat wil zeggen geen grote overstekken, de gevel en het dak zijn gelijkwaardig aan elkaar. De goothoogte is maximaal 7 meter, de maximale nokhoogte is 12m. De type kappen zijn variërend van aard, platte delen van het dak zijn minimaal en niet dominant. De hellingshoek van het dak moet minimaal 30 graden zijn en is maximaal 60 graden.

### Duurzaamheid & natuurinclusiviteit

Een van de belangrijkste speerpunten van de wijk is om een duurzame wijk te worden. Natuurinclusiviteit, hittestress en wateropvang zijn belangrijke deelthema's. Ook de particulieren ontwikkelingen dragen hieraan bij. Er wordt verwacht dat er in het ontwerp rekening gehouden wordt met faunaverblijven/nestkasten in de gevels/daken/erfscheidingen. Ook aan opvang van regenwater kan gedacht worden. Of het gebruik van constructieve materialen die CO<sup>2</sup> vasthouden. De vrijheid is hier aan de architect, echter dient uit het ontwerp duidelijk te worden hoe hier vorm aan wordt gegeven. Zowel voor het huis als voor de tuin.



*natuurvriendelijke beplanting in tuin*



*hemelwater oppervlakkig afvoeren*



*(nestkast) gierzwaluwkast*



## Kleur en materiaal daken

De daken kunnen ofwel in gebakken dakpannen met antraciettinten worden uitgevoerd, ofwel in riet of hout. Een andere mogelijkheid zijn geïntegreerde zonnepanelen of sedumdaken.

Zonnepanelen worden zo gepositioneerd dat ze aansluiten op de architectuur. De zonnepanelen worden neergelegd in een rechthoekig vlak, geen versnippering in positie of 'tetrism' vormen. Het is ook mogelijk de zonnepanelen te plaatsen op de platte delen van een mogelijk bijgebouw. Dit op een manier dat deze vanaf de openbare ruimte niet of nauwelijks zichtbaar zijn.



panelen zijn niet in ontwerp meegenomen + geen tetrismvormen

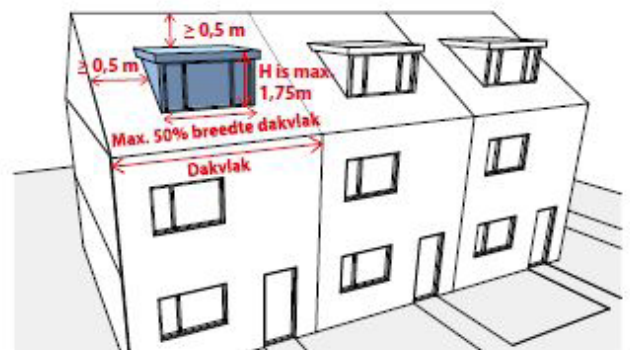


panelen in rechthoekig vlak en gaan op in dakvlak

## Dakkapellen

De dakkapellen dienen te voldoen aan de gemeentelijke welstandseisen. Deze zijn te vinden in 'Welstandsnota Dordrecht hoofdstuk 4.3 dakkapellen'. Een aantal van de belangrijkste regels voor dakkapellen bij nieuwbouw zijn:

- Maximaal 1 dakkapel per dakvlak.
- Dakkapel gecentreerd in dakvlak en/ of afgestemd met het ritme van de gevelindeling
- Breedte van de dakkapel is maximaal 50% van het dakvlak
- Dakkapel is maximaal 1,75m hoog
- Dakkapellen zijn minimaal op 50cm afstand van de boven-, onder- en zijkanten van het dakvlak
- De dakkapel wordt plat afgedekt
- Het materiaal- en kleurgebruik van de gevels, kozijnen en profielen van de dakkapel zijn afgestemd op de gevels, kozijnen en profielen van het hoofdgebouw
- Glas voert de boventoon in het voorvlak van de dakkapel

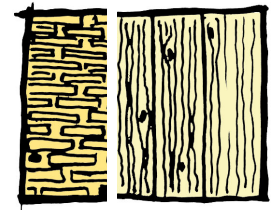


afbeelding uit welstandsnota Dordrecht

## Gevel kleur, materiaal en indeling

### *Kleur/ en materiaalpalet*

De gevels van de woningen worden uitgevoerd in minimaal 3/5 hout, het overige deel baksteen. Qua houten gevels zullen deze uitgevoerd worden in natuurlijk hout. Echte materialen met een materiaaleigen uitstraling. Over het algemeen geldt dat alle kleuren onverzadigd zijn: een vergrijsd of 'gedekt' kleurpalet. Er mogen geen harde of felle kleuren voorkomen. De baksteentinten kunnen variëren van bruin, via roodbruin tot geel. Ook voor de bakstenen geldt dat deze bestaan uit natuurlijke kleuren. De bakstenen zijn van een hoge kwaliteit. Voor zowel het hout als de bakstenen geldt dat er nagedacht moet worden over een fraaie veroudering van de materialen en de esthetische duurzaamheid over de lange termijn.



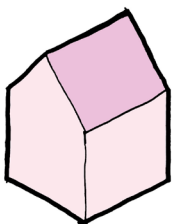
2-5<sup>e</sup> baksteen, 3-5<sup>e</sup> hout

### *Gevelindeling en uitstraling*

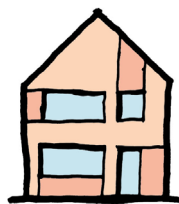
De woningen krijgen een moderne uitstraling. De detaillering is van sobere en ingetogen aard. Dit betekent weinig ornamenten, subtiel, niet de aandacht trekkend, en slank ontworpen. In het ontwerp blijft het archetypische volume van een huis zichtbaar. Helderheid, eenvoud en rust in de gevelritmiek zijn belangrijk.



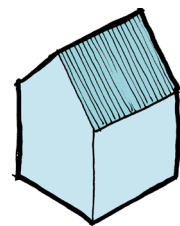
Indicatief materialen-palet



archetypisch volume van het huis is herkenbaar



Vormgeving van de woningen.  
strak, eigentijds, maar herkenbaar door  
schuin dak



dak en gevel gelijkwaardig, weinig accenten





*relatie met buitenruimte ("glas tot grond")*



*opvang regenwater voor hergebruik/vertraagd afvoeren*



*geen overstek + ingetogen detaillering*



*relatie met buitenruimte (mee-ontworpen terras)*



*houten gevel, ingetogen detaillering, bijgebouw doet mee in architectuur*



*het op verschillende manieren toepassen van hout*



*moderne, natuurlijke, warme uitstraling.*



## Specials en alzijdige oriëntaite

### *alzijdige oriëntatie*

Voor beide woningen geldt dat, door de unieke ligging, zorgvuldig omgegaan dient te worden met de uitstraling richting het openbaar gebied. Op het kleine bouwveld komen maar twee woningen waardoor deze van veel zijdes zichtbaar zijn. Daardoor dienen de woningen een 'alzijdige' uitstraling te krijgen. Dit om blinde gevels naar deze openbare ruimtes te voorkomen. De architect heeft de vrijheid om hier invulling aan te geven. Denk aan het gebruik van grote raamvlakken, erkers of veranda's richting het openbaar gebied.

### *Specials*

In het stedenbouwkundig plan zijn de woningen in blok D aangewezen als 'specials'. Dit omdat de woningen op een markant punt in de wijk liggen, en daarom extra zorgvuldig ontworpen dienen te worden. Voor de woningen in blok D gelden de 'standaard' beeldkwaliteitregels van het deelgebied 'de eilanden', + verrijk met extra elementen die de samenhang met de parkomgeving versterken. Denk aan extra aandacht voor: ecologisch bevorderende elementen zoals nestelstenen, groene gevel delen, insectenhôtels, circulaire bouwconstructies etc... Het is aan de architect hier invulling aan te geven.



Positie 'special' en twee-zijdige oriëntatie

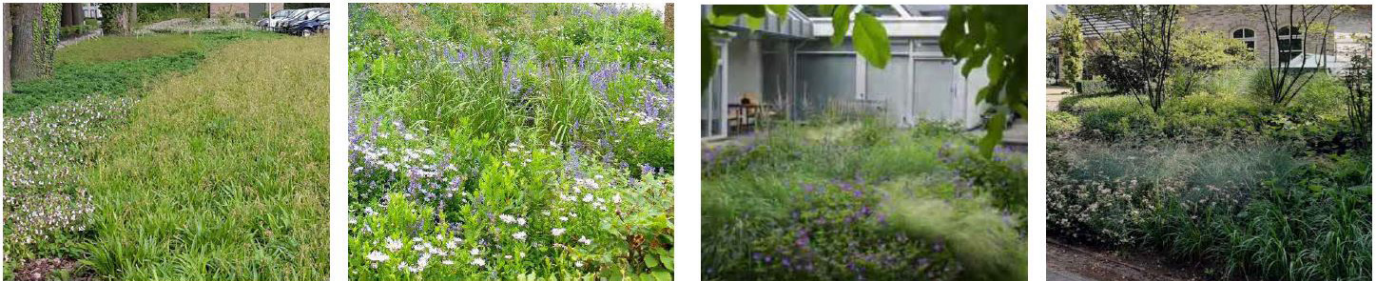


## Erfafscheidingen en (voor)tuinen

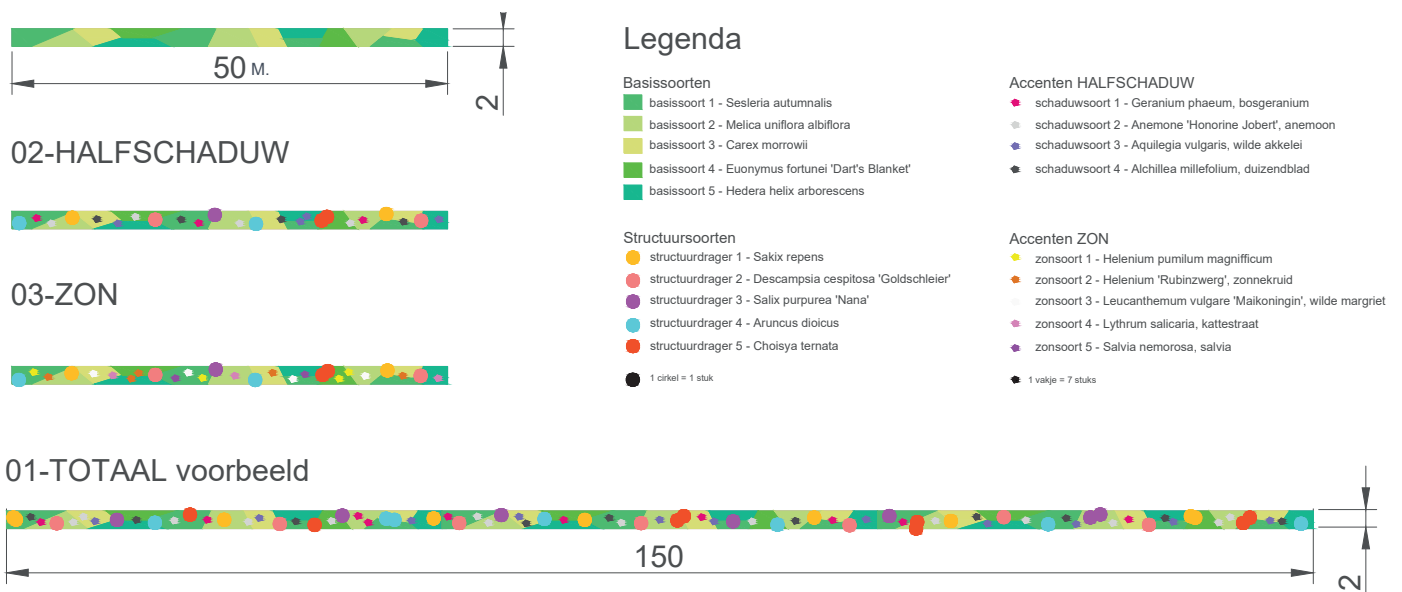
Daar waar privéruimten aan de (semi-)openbare ruimte grenzen is de kwaliteit kwetsbaar. Ten aanzien van alle overgangen openbaar-privé worden derhalve aanvullende beeldkwaliteitseisen gesteld.

### Voortuinen

Aan de voorzijde van de woningen komt een erfafscheiding in de vorm van een 'landschappelijke groenzone'. Dit is een 2m brede strook die wordt ingeplant. Verharding is alleen mogelijk in de vorm van een voetpad naar de voordeur. Dit is om de natuurlijkheid van het landschapsbeeld "vanuit de omgeving tot aan de voordeur" door te laten lopen. De hoogte van de beplanting is privaatrechtelijk vastgesteld op 1 meter. (Incidentele afwijkingen, door bijvoorbeeld het plaatsen van een boom, is toegestaan.) De voortuinen worden projectmatig aangelegd. Voor de gehele ontwikkeling is een beplantingschema opgesteld voor de voortuinen. Deze is te vinden in het inrichtingsplan.



Referentiebeelden beplanting voor voortuinenstrook (afbeeldingen uit inrichtingsplan)



Beplantingschema en soorttypen voor voortuinenstrook (afbeeldingen uit inrichtingsplan)

### Zijtuinen

Aan de zijerfgrenzen, grenzend aan openbaar gebied, loopt deze "landschappelijke groene zoom" door. Bij de zijerfgrens is de maximale hoogte privaatrechtelijk vastgesteld op 2m.

### Achtertuinten.

Aan de achterzijde komt een, door de koper aangelegde, erfafscheiding die begroeid is met (een diversiteit van) groene klimplanten. Mocht er een berging/garage gemaakt worden is deze ook van klimplanten voorzien. Zie volgend hoofdstuk voor extra informatie.

### Veranda's aan 'kreekzone'

Woningen grenzend aan de 'kreekzone' hebben een houten veranda (of anderszids mee ontworpen verblijfsruimte, bijvoorbeeld een pergola) die direct aan de openbare ruimte grenst. Voor de rest van de erfrens langs de kreekzone gelden de voortuin danwel zijtuin regels.



Veranda's aan kreekzone + directe relatie met buitenruimte

### Opstelplaatsen afval-/rolcontainers

In het ontwerp van de achtertuin en berging + erfafscheiding is het van belang dat er rekening gehouden wordt met de positie van de rolcontainers. Deze dienen op eigen terrein, uit het zicht geplaatst te worden.

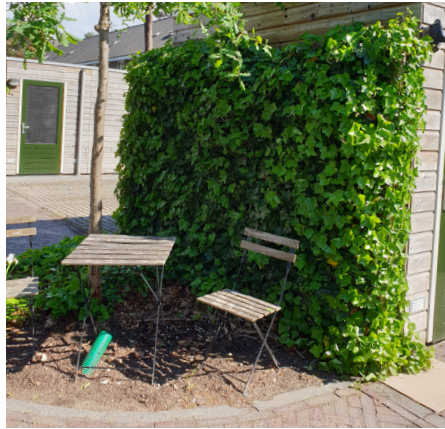


opstelplekken klike's integraal meenemen in ontwerp





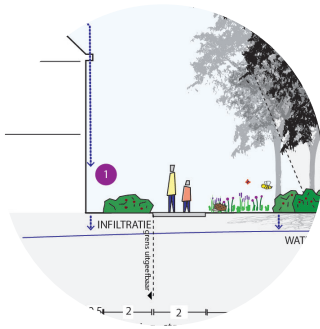
beplanting voor bergingen



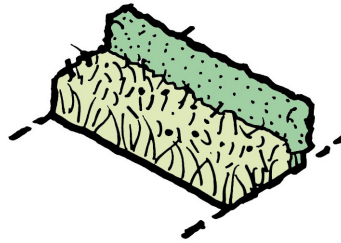
klimplanten voor bergingen



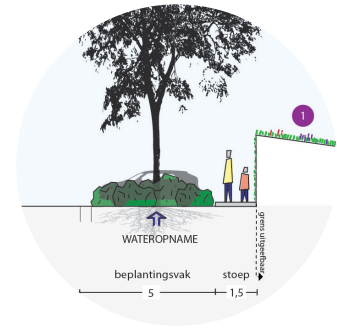
begroeide pergola 's



voortuin:  
2m landschappelijk  
(+ 0,5m ramen wassen)



zijtuin:  
groene erfscheiding langs  
landschappelijke zone



achtertuin:  
groene klimplanten  
gecombineerd met garage/schuur

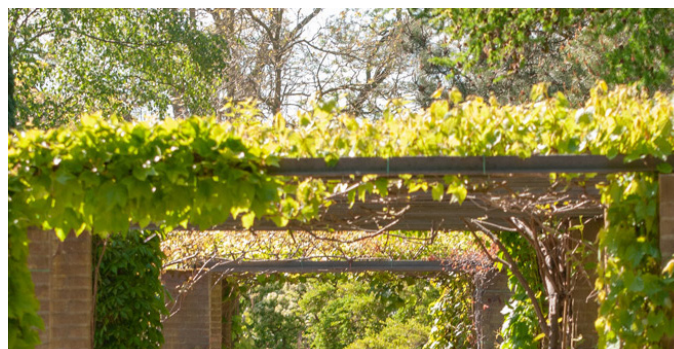
## Erfafscheiding achtertuin

De erfscheidingen voor de achtertuinen vormen een eenheid. Hiermee wordt bedoeld dat alle kavels dezelfde sfeer en uitstraling krijgen. De erfscheiding wordt begroeid met diverse type klimplanten. De bergingen/garage zijn ook voorzien van klimplanten. Op de daken van de bergingen wordt sedum toegepast. Op de volgende pagina zijn drie principes weergegeven hoe de erfscheiding opgebouwd kan worden. De pergola's worden in hout uitgevoerd.

Om een eenduidig beeld te creëren worden dienen de bouwhoogtes van de garages/ bergingen en pergola's bij iedereen op elkaar aan te sluiten. De bouwhoogte voor deze elementen is 2,8m. De eventuele erfscheidingen hebben een hoogte van 2m conform het bestemmingplan.



volwassen aanplant

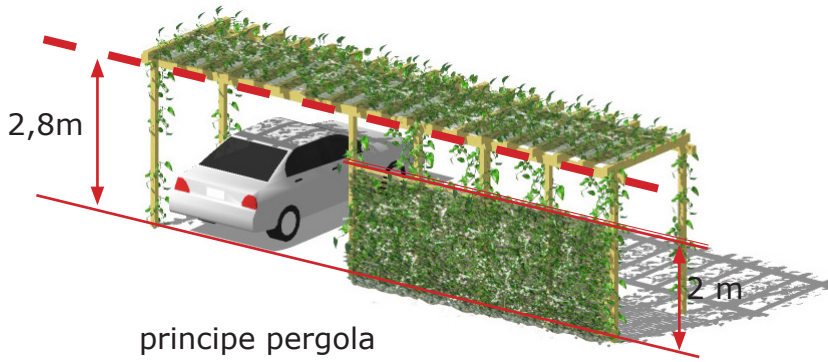


pergola



sedumdaken op berging

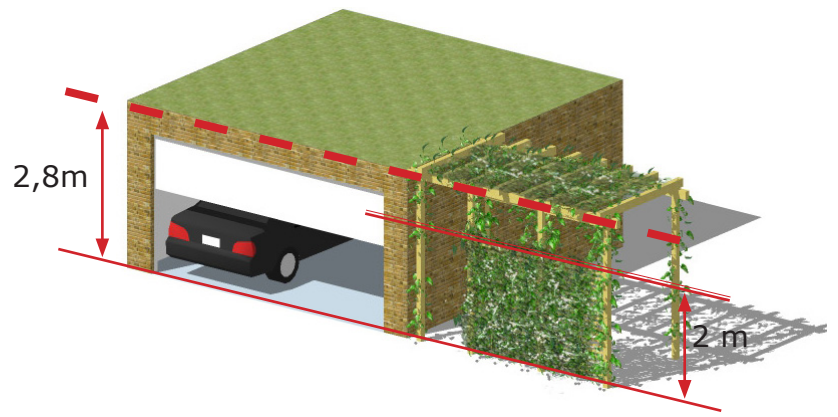




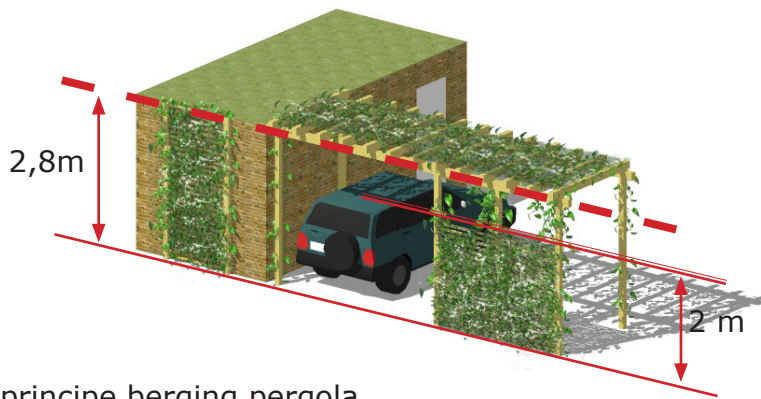
auto onder groene overdekking



beplanting volwassen aanleggen



principe garage + pergola



principe berging pergola



wensbeeld binnenterrein



groene erfafscheiding in totaliteit meeontworpen



## Beplanting erfafscheiding achtertuinen

Veel mensen zullen straks dagelijks via de parkeerhoven bij hun woning thuishkomen. Het is daarom essentieel dat de erfafscheidingen met volwassen beplanting worden ingeplant om een te stenige uitstraling te voorkomen, zoals dit ook in de rest van Dordts Buiten gebeurt.

### *Eenheid in de basis*

Binnen de parkeerhoven worden groene erfafscheidingen gerealiseerd in de vorm van een hekwerk met een begroeiing van klimplanten. Deze is in samenhang met een eventuele berging of garage ontworpen. Het doel is privacy te creëren voor de woningen en een groen beeld richting de openbare ruimte te geven. Beide vragen om soorten die jaarrond groen zijn en in staat zijn om een kwaliteitsvol en duurzaam groen beeld op te leveren. In de basis zijn zeer weinig soorten daarvoor geschikt met uitzondering van klimop (*Hedera helix*). Deze wordt dan ook in alle parkeerhoven als basis toegepast.

### *Variatie per gebiedsdeel*

De stedenbouwkundige verschillen tussen de drie wijkdelen in Dordts Buiten worden ook bij de erfafscheidingen geaccentueerd door het bijmengen van aanvullende soorten waardoor er een afwisselender groenbeeld gaat ontstaan. Bovendien wordt daarmee de biodiversiteit (voedsel, schuilnestelmogelijkheden, stuifmeel) van deze beplantingen vergroot en ontstaat er ook in de parkeerhoven een vorm van seizoenbeleving. In lijn met de opzet van de totale wijk is grotendeels gebruik gemaakt van inheems assortiment.

### *De eilanden*

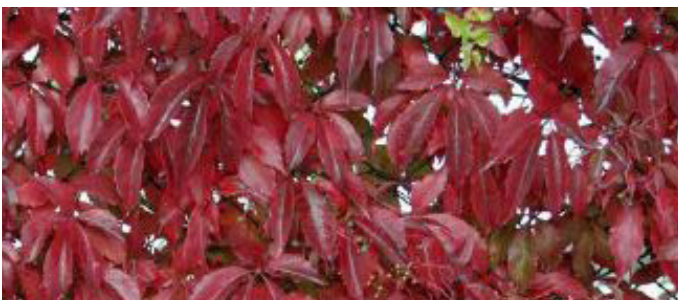
In de meest natuurlijke zone van de wijk, de eilanden, leent zich goed voor doormenging met de inheemse bosrank (*Clematis vitalba*). Deze geeft een wit bloeiaccent. Omdat ook dit een sterke groeier is wordt per hekwerkdeel 1 bosrank aangeplant die zich door het scherm kan verspreiden. Doormenging van andere beplanting is ook mogelijk: denkend aan bijvoorbeeld Wingerd.



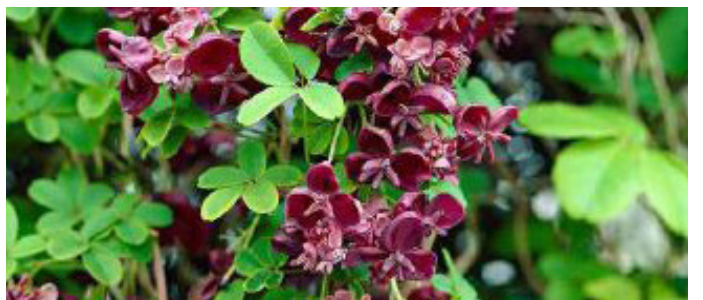
Basis: *Hedera helix* (klimop)



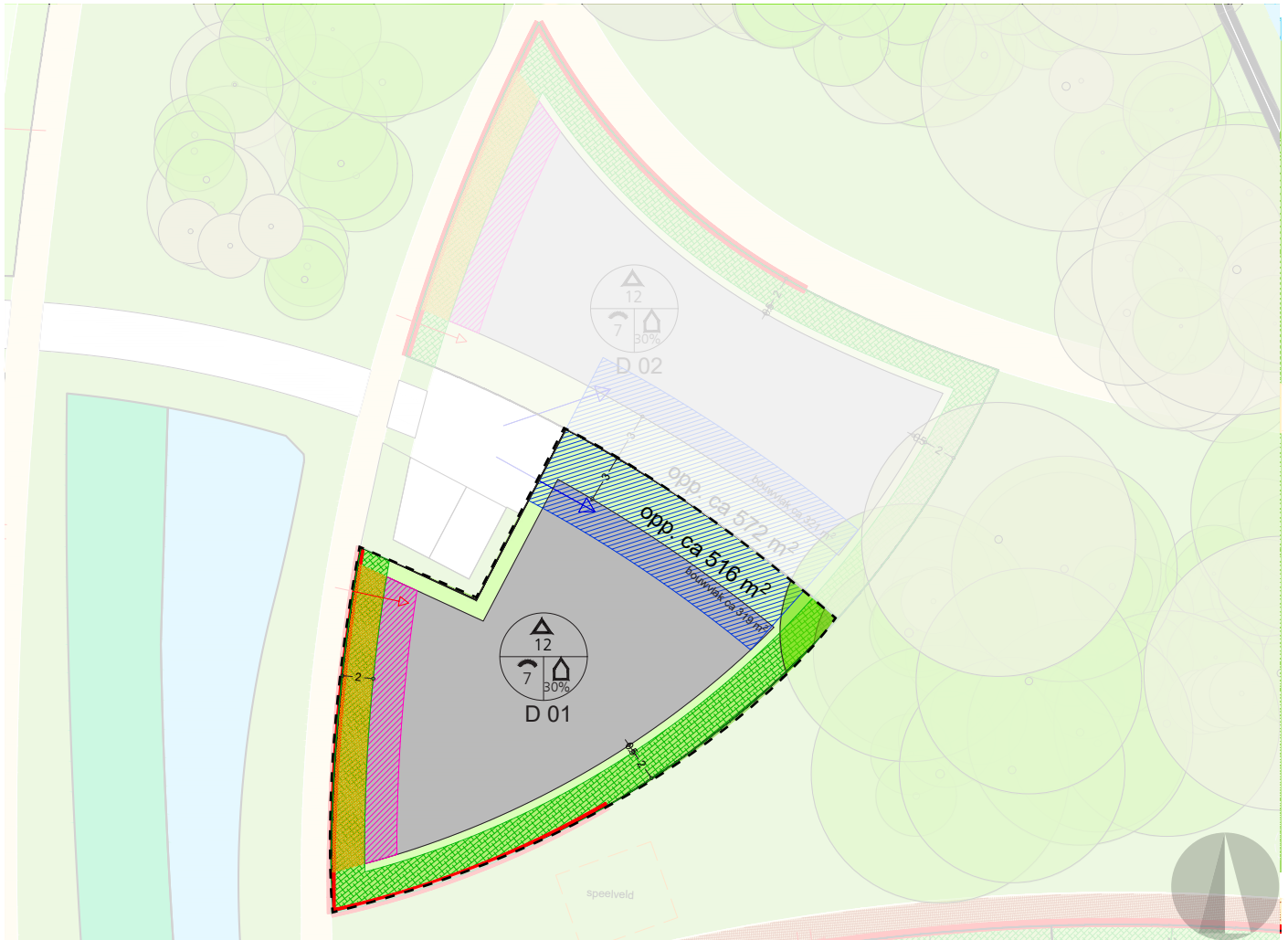
Doormenging eilanden: *Clematis vitalba* (wilde bosrank)



alternatieve doormenging: *Parthenocissus quinquefolia* (wilde wingerd) of *Akebia quinata* (chocolade wingerd)


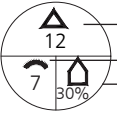
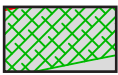


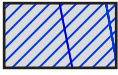
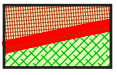

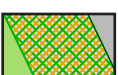




## Kavel D 01



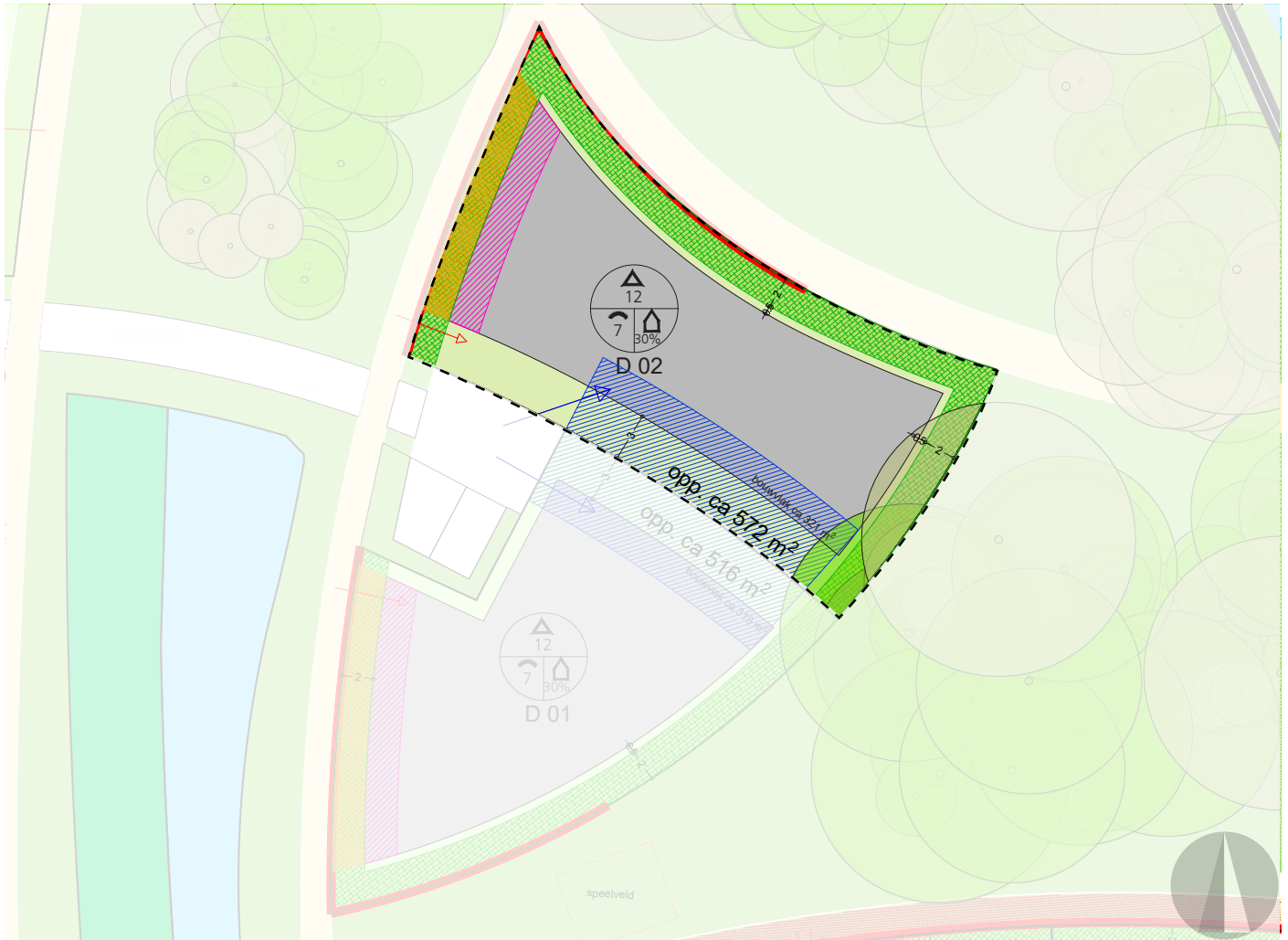
- De tekening is met grote zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.
- Op deze kavels is de bestemming "Ontwikkelgebied" van toepassing
- Ingetekende inrichting openbaar gebied geeft een indicatie, maar is onder voorbehoud.

### Legenda

	Kavel		Maximale nokhoogte		Groezone, wordt ingericht (instandhoudingsplicht) (toegangspad mogelijk)
	Bouwvlak hoofdgebouw		Maximale goothoogte		Parkeerplaats eigen terrein + garage (instandhoudingsplicht)
	Orientatie woning		Type woning/bebouwingspercentage van kavel oppervlakte		Veranda/buitenruimte aan kreekzone
	Zone rooilijn (huisnummer en brievenbus)		Indicatie entree		Indicatieve oprit parkeerplaats
			Minimale afstand bebouwing tot kavelgrens		


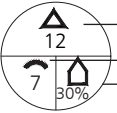
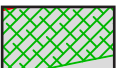


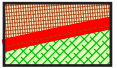

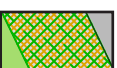
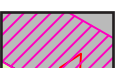




## Kavel D 02



- De tekening is met grote zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.
- Op deze kavels is de bestemming "Ontwikkelgebied" van toepassing
- Ingetekende inrichting openbaar gebied geeft een indicatie, maar is onder voorbehoud.

## Legenda

	Kavel		Maximale nokhoogte		Groezone, wordt ingericht (instandhoudingsplicht) (toegangspad mogelijk)
	Bouwvlak hoofdgebouw		Maximale goothoogte		Parkeerplaats eigen terrein + garage (instandhoudingsplicht)
	Orientatie woning		Type woning/bebouwingspercentage van kavel oppervlakte		Veranda/buitenruimte aan kreekzone
	Zone rooilijn (huisnummer en brievenbus)		Indicatie entree		Indicatieve oprit parkeerplaats
			Minimale afstand bebouwing tot kavelgrens		



atelier  
**DUTCH**

Architectuur  
Stedenbouw  
Landschap

De Steiger 24 | 1351 AB Almere  
Postbus 1181 | 1300 BD Almere  
T 036 - 533 34 24 | M 06 - 5380 1133  
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

26 juni 2024  
**S-DOR-2019022**

Rob van der Velden  
Sander Maurits  
Sharon Corten