

Vrije kavels

Adrianus van Vugtstraat

Strijensas



Kavelpaspoorten

15 januari 2019

Locatie

Strijensas is een dorpskern behorend tot de gemeente Strijen en ligt midden in het nationaal landschap de Hoeksche Waard.

Het dorp, met 400 bewoners, ligt aan het Hollandsdiep in een landelijke omgeving, maar toch op 40 minuten van het centrum van Rotterdam en 20 minuten van de historische binnenstad van Dordrecht. Binnen een paar kilometer zijn verschillende dagelijkse- en recreatieve voorzieningen te vinden, onder andere in Strijen, 's-Gravendeel en Numansdorp.

Landelijke groene woonomgeving

De omgeving wordt gekenmerkt door de vele fraaie dijkjes, dijk- en lintdorpen en een aantal nog zichtbare krekens in het landschap. De kern van Strijensas grenst aan het open landschap en op loopafstand ligt het natuurgebied Oeverlanden Hollands Diep, een uniek zoetwatergetijden gebied waar heerlijk gewandeld en gefietst kan worden.

Sfeervolle en historische kern Strijensas

Strijensas is gelegen ten noorden van het Hollands Diep. Het dorp kent enkele publiekelijke voorzieningen als horeca, een kerk en ruime jachthaven. Vlakbij de locatie is een speelveldje waar kinderen zich kunnen uitleven.

De vrije kavels liggen aan de noordoostzijde van de kern, vlak achter het historische lint waar het dorp ontstaan is. Tegenover de kavels liggen karaktervolle jaren '50 woningen en aan de kop staan moderne appartementen, gebaseerd op de vorm van de historische schuren welke verspreid over het landschap te vinden zijn.



Kenmerkend aan Strijensas is de grote hoeveelheid historische bebouwing van rond 1900. De kern van het dorp is gelegen rondom de Strijense Haven welke door het dorp loopt en via de oude sluis uitkomt in het Hollands Diep. Enkele oude boerderijen van bijna een eeuw oud maken het beeld compleet.



Strijensas is direct gelegen aan het open landschap



Oeverlanden



Sluizencomplex



Strijense Haven



De jachthaven van Strijensas

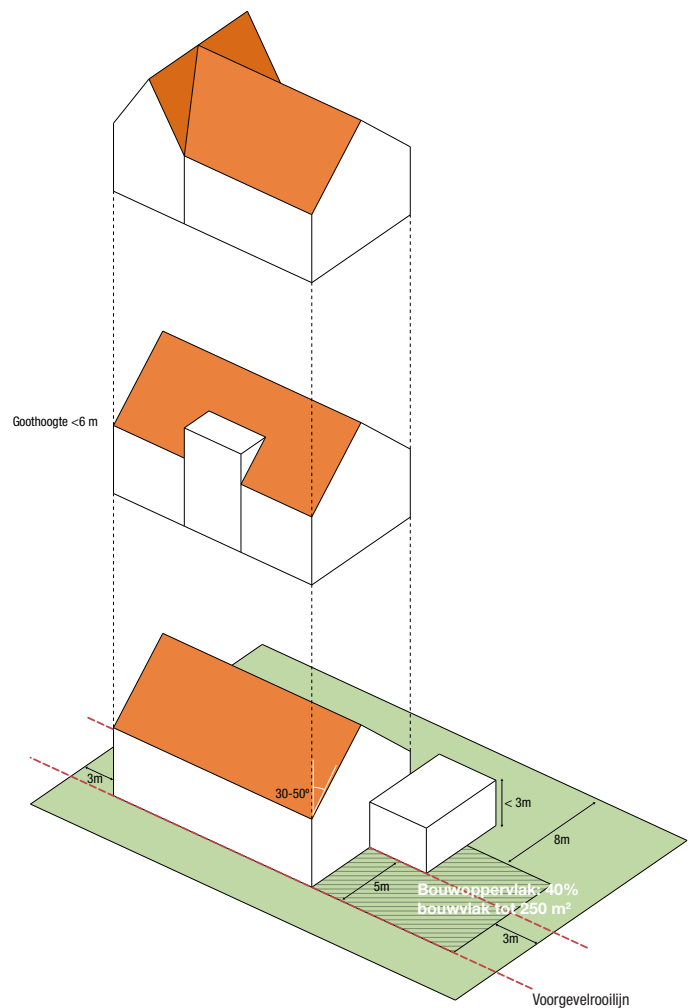
Bouwkavels

De kavels liggen aan de Adrianus van Vugtstraat en de Suze Groenewegstraat. Aan de overzijde van de Adrianus van Vugtstraat liggen twee-onder-een-kap woningen. Deze zijn één laag met een zadeldak. Aan de achterzijde grenzen de kavels aan rijwoningen.

Het oppervlakte van de kavels varieert tussen de 476 m² en 696 m². De diepte van de kavels is circa 20 meter en de rooilijn van de bebouwing uit de omgeving bepaalt de rooilijn van de nieuwe bebouwing en ligt op 3 meter van de kavelgrens.

Het parkeren voor bewoners gebeurt op het eigen erf, naast de woningen. Het parkeren voor bezoekers is mogelijk op openbaar terrein.

Op de kavels is het mogelijk naar eigen inzicht en wensen een woning te bouwen. Koopt u een kavel dan heeft u te maken met een aantal spelregels zodat de ontwikkelingen op elkaar afgestemd worden en passen binnen het dorp Strijensas. In de kavelpaspoorten is aangegeven welk deel van de kavel bebouwd mag worden en welke randvoorwaarden er gesteld worden.



Spelregels per kavel*

* Voor de exacte beschrijving van de ruimtelijke mogelijkheden zie: www.ruimtelijkeplannen.nl, ga naar 'start de kaart' en zoek op 'Adrianus van Vugtstraat, Strijensas'.



Positie en maatvoering vrije kavels

Spelregels*

Inpassing in Strijensas

- De kavels worden ontsloten op de Adrianus van Vugtstraat en de Suze Groenewegstraat.
- De bebouwing is georiënteerd op de Adrianus van Vugtstraat of de Suze Groenewegstraat en ligt parallel aan de getekende gevelrooilijn.
- De bebouwing op de hoek van de Suze Groenewegstraat met de Adrianus van Vugtstraat heeft een dubbele oriëntatie.
- De voortuinen dienen een groen karakter te krijgen.

Kavels

- Gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd.
- De voorgevel van gebouwen dient evenwijdig aan en in of ten hoogste 1 meter achter de gevellijn gebouwd te worden.
- Afstand van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 3 meter met uitzondering van de kavel aan de Johan Willem Frisostraat, waarbij de afstand aan de noordelijke grens 1 meter bedraagt.
- Maximaal 40% van de kavel mag bebouwd worden (hoofdgebouw, aan- en bijgebouwen samen) tot een maximum van 250 m².
- Het brandpad aan de achterzijde van de kavel (grenzend aan dat van de woningen aan de Johan Willem Frisostraat) wordt voor de helft bij de kavel uitgegeven. Deze dient toegankelijk te blijven.

Bouwvolume hoofdgebouw

De bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing:

- Vrijstaande woningen
- De afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens mag niet minder dan 8 m bedragen.
- De goothoogte is maximaal 6 meter.
- De maximale goothoogte mag tot 2 meter worden overschreden door gevelopbouwen, maar met een totale breedte van de gevelopbouw die ten hoogste 40% van de breedte van de woning bedraagt.
- De kap van de woning dient overwegend parallel aan de gevellijn gerealiseerd te worden, met uitzondering van hoeksituaties.
- De kap heeft een minimale hellingshoek 30° en een maximale hellingshoek van 50°, platte daken zijn niet toegestaan.

Aan- en bijgebouwen

- Afstand van aan- en bijgebouwen tot aan de zijdelingse kavelgrens is minimaal 1 meter zover deze niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.
- Aan- en bijgebouwen liggen minimaal 5 meter naar achteren ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw.
- Wanneer aan- en bijgebouwen niet aan een ander gebouw vast worden gebouwd, bedraagt de afstand tot het naastgelegen gebouw ten minste 1 meter.
- Aanbouwen hebben een maximale goothoogte van ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag + 35 cm.
- Bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3 meter.
- De totale oppervlakte aan aan- en bijgebouwen bedraagt maximaal 65 m².

Parkeren

- Op elke kavel dienen tenminste twee parkeerplaatsen te worden aangelegd en te worden behouden (van minimaal 2,5 meter bij 5,5 meter). Een garage telt als een parkeerplaats. De garage moet dan ook als parkeerplaats gebruikt worden.
- Het is gewenst de parkeerplaatsen achter de voorgevellijn te plaatsen.
- De positie van de inrit ter bevordering van de parkeerplaatsen en de positie van de (riolering) huisaansluitingen dient te worden afgestemd met de gemeente Strijen.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen en overige bouwwerken, voor de voorgevel, zijn maximaal 1 meter hoog.
- Overige erfafscheidingen en overige bouwwerken op de kavel zijn maximaal 2 meter hoog.
- Het is wenselijk om de erfafscheidingen overwegend een groen karakter te geven.
- De erfafscheiding aan de straatzijde betreft bij voorkeur een haag.

Materiaal

- Materiaalgebruik kan per kavel verschillen.
- De architectuur sluit aan op de dorpse en landelijke uitstraling.
- De basismaterialen en de kleur van gevels en dakpannen dienen qua uitstraling te passen bij de bestaande bebouwing in de kern van Strijensas zoals het gebruik van gebakken materialen, wit stucwerk en houten rabatdelen.
- Het hoofdgebouw en de aan- en bijgebouwen dienen in architectuur en materiaalgebruik op elkaar afgestemd te worden.



Locatie vrije kavels in Strijensas

Inspiratie en toekomstbeeld



Inspiratiebeeld, zicht op de Adrianus van Vugtstraat vanaf Suze Groenewegstraat



Voorbeelden mogelijke bebouwingstypes en volumes voor de bouw kavels

Toekomstbeeld



- gevellijn
- bouwvlak hoofdgebouw
- kavel
- suggestie hoofdgebouw
- suggestie parkeerplaats

N
schaal 1:500