



PROJECTLOCATIE

OOST KINDERDIJK

NOORD

ONTWIKKELING 6 WONINGEN  
**OOST KINDERDIJK**  
ALBLASSERDAM

12-10-2020





<b>01</b>	<b>Bestaande situatie</b>	
	locatie .....	1
	foto's bestand .....	2
	situatie bestand .....	3
	massastudie bestand .....	4
<b>02</b>	<b>Tijdljn</b>	
	tijdljn .....	5
	voorgaande ontwerpen .....	6-11
<b>03</b>	<b>Nieuwe situatie</b>	
	nieuw ontwerp .....	12
	bestaand vs nieuw .....	13-14
	situatie nieuw .....	15
<b>04</b>	<b>Hoogtes</b>	
	dwarsdoorsneden .....	16-17
<b>05</b>	<b>Verkeer</b>	
	toelichting verkeer .....	18-19
<b>06</b>	<b>Erfafscheiding</b>	
	referenties erfafscheiding .....	20
<b>07</b>	<b>Samenvatting / resume</b>	
	resume .....	21
<b>08</b>	<b>Verantwoording</b>	
	verantwoording .....	22

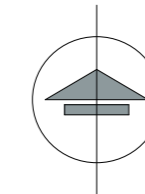












**Kadastraal bekend**

Gemeente Alblasterdam  
sectie C; nummer 0414

**Bruto grondoppervlakte**

perceel: 4.308 m<sup>2</sup>

**BEBOUWD  
BESTAAND**

1.016 m<sup>2</sup>

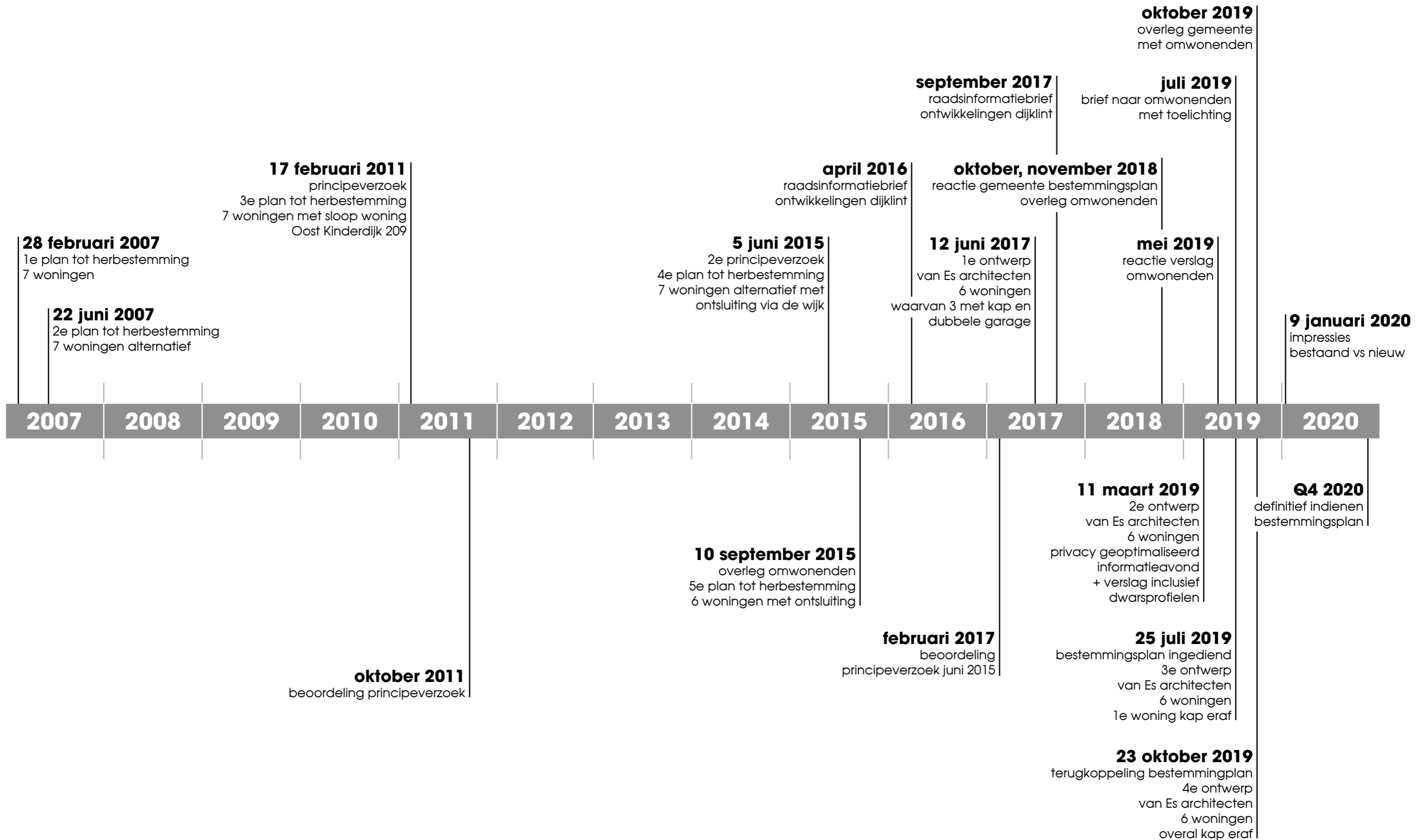
**BEBOUWD  
BESTAAND**

4.019 m<sup>3</sup>



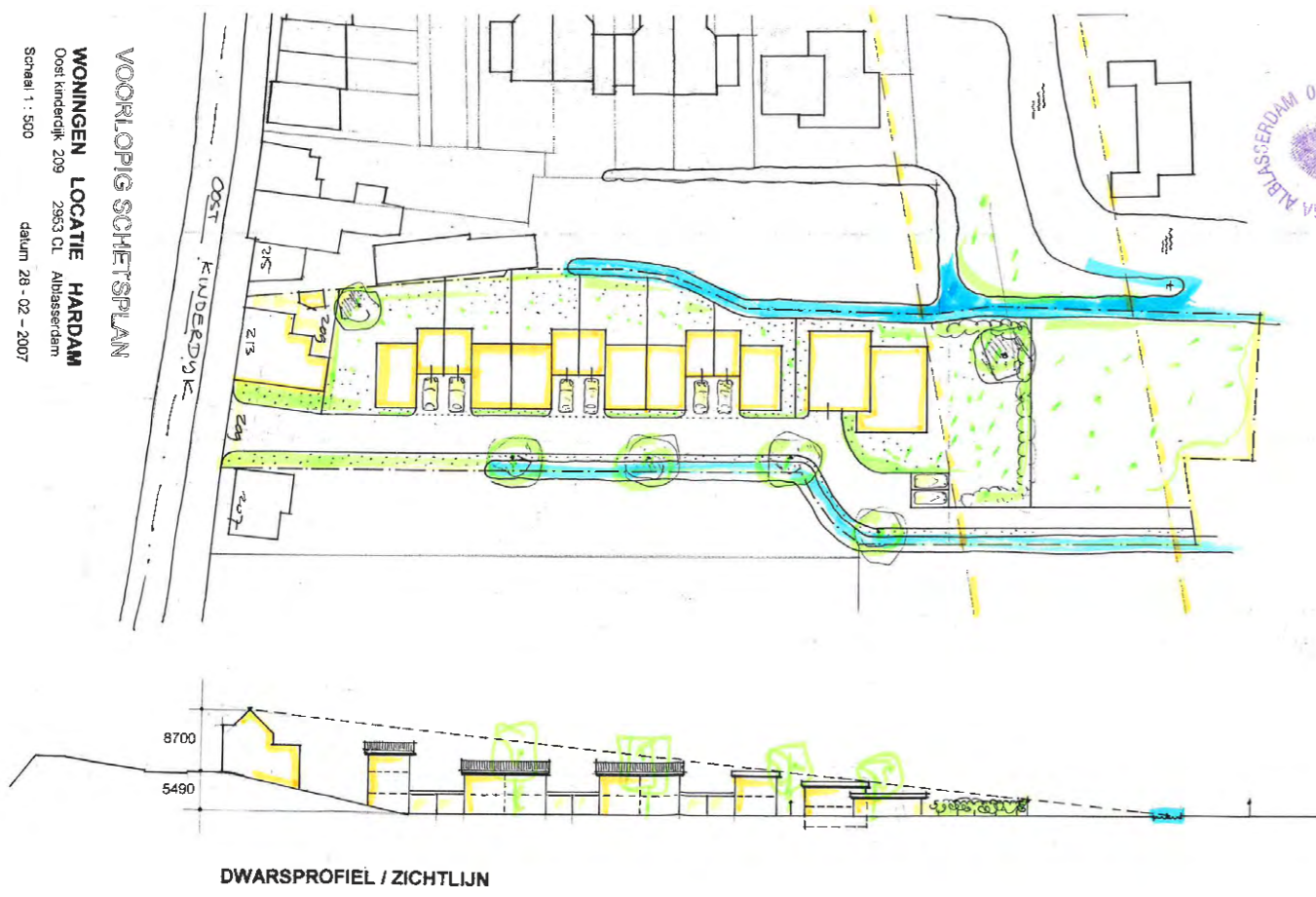








VOORLOPIG SCHETSPLAN  
 WONINGEN LOCATIE HARDAM  
 Oost Kinderdijk 209  
 2953 CL Alblaserdam  
 Schaal 1 : 500  
 datum 28 - 02 - 2007

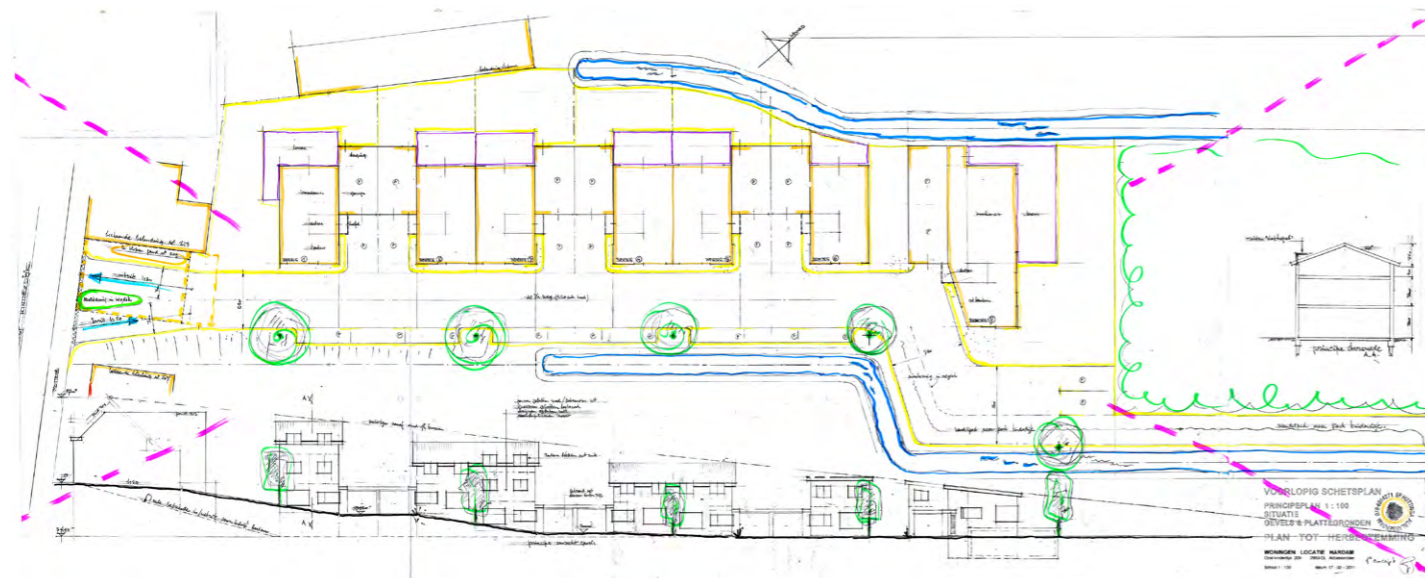


**28 februari 2007**  
 1e plan tot herbestemming  
 7 woningen



**22 juni 2007**  
 2e plan tot herbestemming  
 7 woningen alternatief



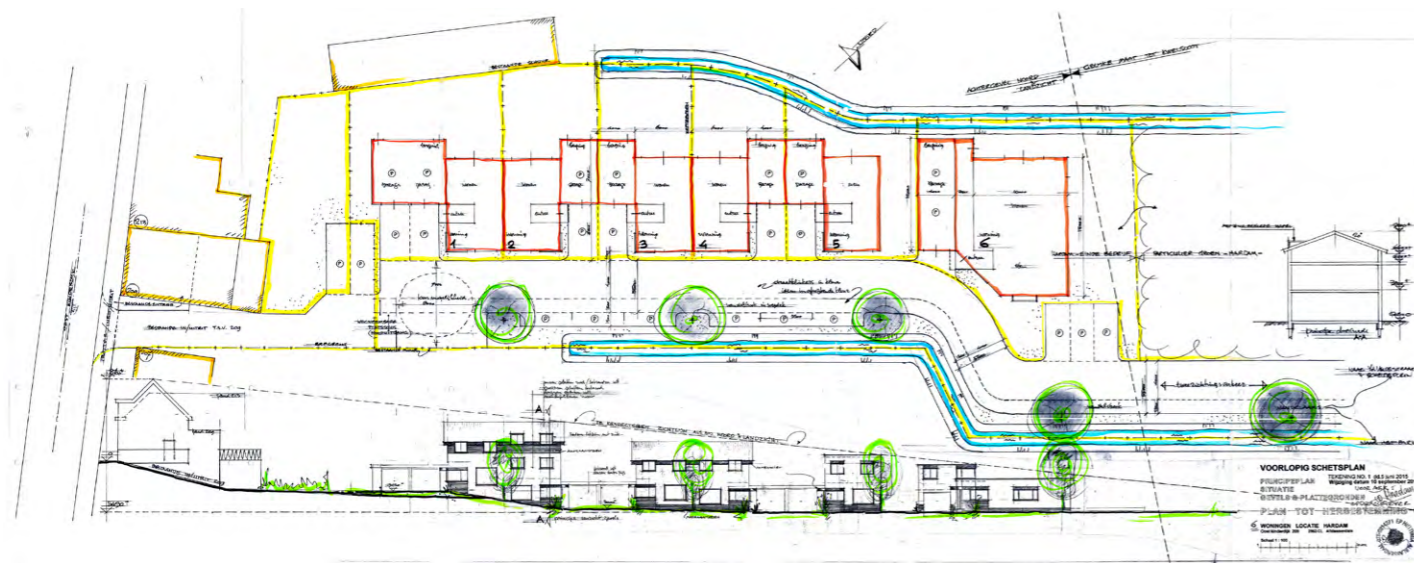


**17 februari 2011**  
 principeverzoek  
 3e plan tot herbestemming  
 7 woningen met sloop woning  
 Oost Kinderdijk 209



**5 juni 2015**  
 2e principeverzoek  
 4e plan tot herbestemming  
 7 woningen alternatief met  
 ontsluiting via de wijk





**10 september 2015**  
5e plan tot herbestemming  
6 woningen met ontsluiting





**Kadastraal bekend**

Gemeente Alblasersdam  
sectie C; nummer 0414

**Bruto grondoppervlakte**

perceel: 4.308 m<sup>2</sup>

**Bebouwd oppervlakte**

type A'	118 m <sup>2</sup>
type A	88 m <sup>2</sup>
type B	88 m <sup>2</sup>
type C	217 m <sup>2</sup>
<b>totaal:</b>	<b>687 m<sup>2</sup></b>

**parkeren**

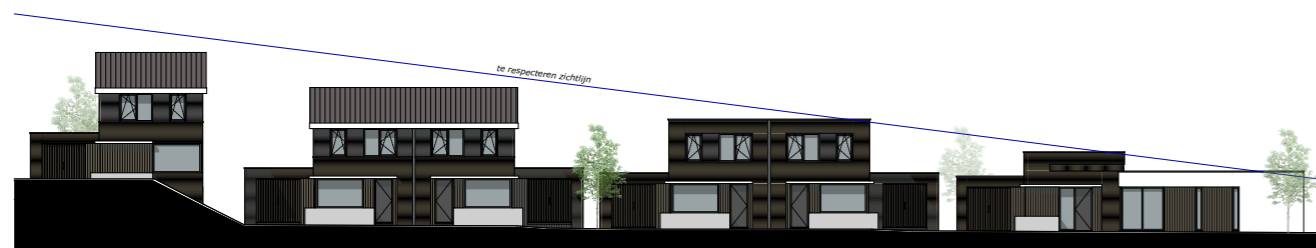
aantal parkeerplaatsen 17 p.p.



**12 juni 2017**

1e ontwerp van Es architecten  
6 woningen waarvan 3 met kap  
en dubbele garage





**Kadastraal bekend**

Gemeente Alblasserdam  
sectie C; nummer 0414

**Bruto grondoppervlakte**

perceel Oost-Kinderdijk 209:	2.824 m <sup>2</sup>
perceel 01:	268 m <sup>2</sup>
perceel 02:	218 m <sup>2</sup>
perceel 03:	220 m <sup>2</sup>
perceel 04:	207 m <sup>2</sup>
perceel 05:	167 m <sup>2</sup>
perceel 06:	404 m <sup>2</sup>
<b>totaal:</b>	<b>4.308 m<sup>2</sup></b>

**Bebouwd oppervlakte**

type A'	90 m <sup>2</sup>
type A	88 m <sup>2</sup>
type A	88 m <sup>2</sup>
type B	88 m <sup>2</sup>
type B	88 m <sup>2</sup>
type C	217 m <sup>2</sup>
<b>totaal:</b>	<b>659 m<sup>2</sup></b>

**parkeren**

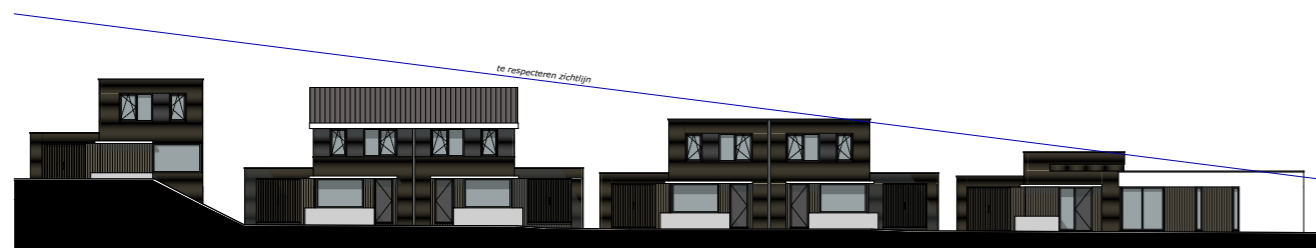
aantal parkeerplaatsen 18 p.p.

<b>BEBOUWD NIEUW</b>	<b>BEBOUWD NIEUW</b>
685 m <sup>2</sup>	3.608 m <sup>2</sup>



**11 maart 2019**  
2e ontwerp van Es architecten  
6 woningen  
privacy geoptimaliseerd  
door ramen in de achterzijde  
van de woning te laten vervallen





**Kadastraal bekend**  
Gemeente Alblasserdam  
sectie C, nummer 0414

**Bruto grondoppervlakte**

perceel Oost-Kinderdijk 209:	2.824 m <sup>2</sup>
perceel 01:	268 m <sup>2</sup>
perceel 02:	218 m <sup>2</sup>
perceel 03:	220 m <sup>2</sup>
perceel 04:	207 m <sup>2</sup>
perceel 05:	167 m <sup>2</sup>
perceel 06:	404 m <sup>2</sup>
<b>totaal:</b>	<b>4.308 m<sup>2</sup></b>

**Bebouwd oppervlak**

type A'	90 m <sup>2</sup>
type A	88 m <sup>2</sup>
type B	88 m <sup>2</sup>
type B	88 m <sup>2</sup>
type C	217 m <sup>2</sup>
<b>totaal:</b>	<b>659 m<sup>2</sup></b>

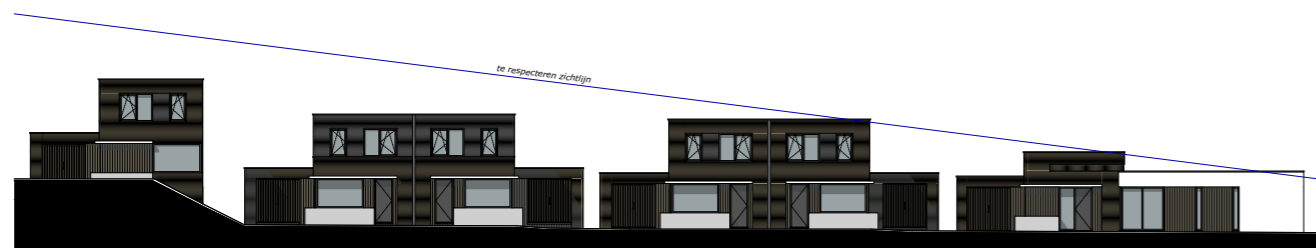
**parkeren**

aantal parkeerplaatsen	18 p.p.
------------------------	---------

**25 juli 2019**  
3e ontwerp van Es architecten  
6 woningen  
1e woning kap eraf







**Kadastraal bekend**  
Gemeente Alblasserdam  
sectie C, nummer 0414

Bruto grondoppervlakte	
perceel Oost-Kinderdijk 209:	2.824 m <sup>2</sup>
perceel 01:	268 m <sup>2</sup>
perceel 02:	218 m <sup>2</sup>
perceel 03:	220 m <sup>2</sup>
perceel 04:	207 m <sup>2</sup>
perceel 05:	167 m <sup>2</sup>
perceel 06:	404 m <sup>2</sup>
<b>totaal:</b>	<b>4.308 m<sup>2</sup></b>

Bebouwd oppervlak	
type A'	90 m <sup>2</sup>
type A	88 m <sup>2</sup>
type B	88 m <sup>2</sup>
type C	217 m <sup>2</sup>
<b>totaal:</b>	<b>659 m<sup>2</sup></b>

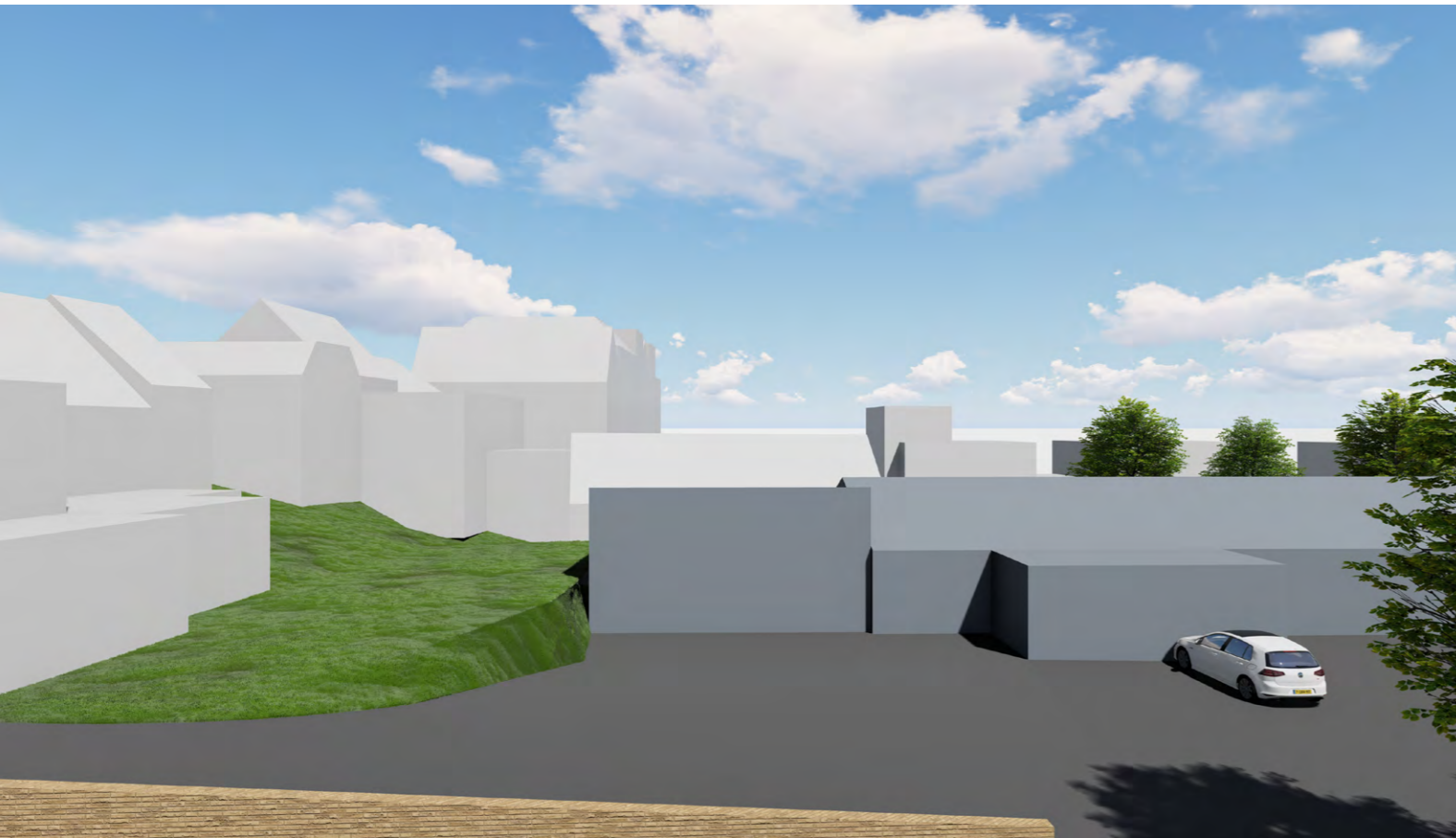
**parkeren (volgens CROW)**

koop, vrijstaand	min. 1,8	max 2,6	gem. 2,2
koop, 2 onder 1 kap	min. 1,7	max 2,5	gem. 2,1
koop, vrijstaand =	2x2,2=	4,4 p.p.	
koop, vrijstaand =	4x2,1=	8,4 p.p.	
<b>totaal benodigd =</b>		<b>12,8 p.p. --&gt;</b>	<b>13,0 p.p.</b>
<b>aantal parkeerplaatsen gerealiseerd=</b>			<b>18,0 p.p.</b>

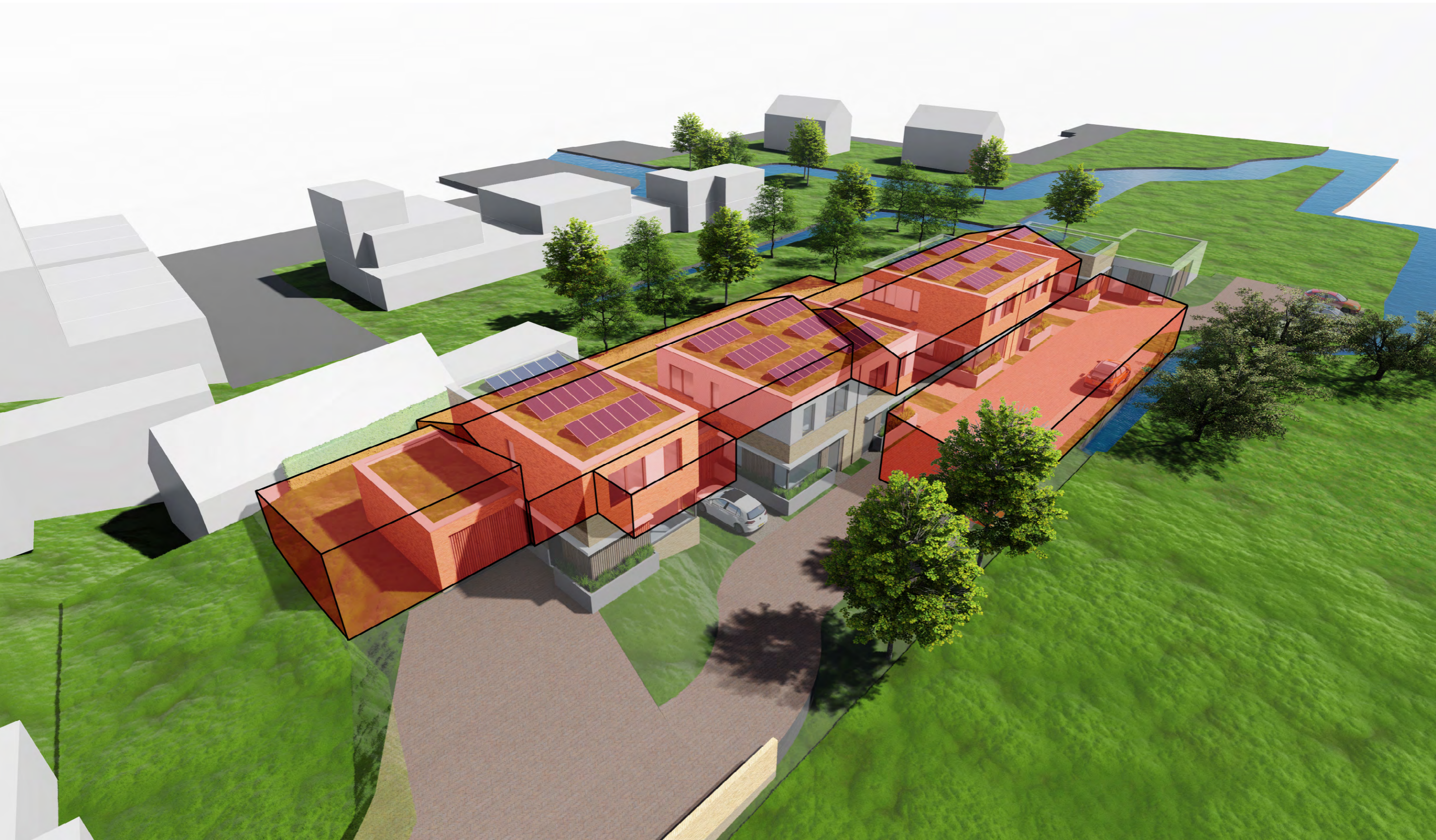


**23 oktober 2019**  
4e ontwerp van Es architecten  
6 woningen  
overal kap eraf

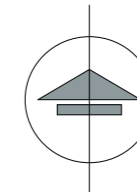












**Kadastraal bekend**

Gemeente Alblasterdam  
sectie C; nummer 0414

**Bruto grondoppervlakte**

perceel Oost-Kinderdijk 209:	2.824 m <sup>2</sup>
perceel 01:	268 m <sup>2</sup>
perceel 02:	218 m <sup>2</sup>
perceel 03:	220 m <sup>2</sup>
perceel 04:	207 m <sup>2</sup>
perceel 05:	167 m <sup>2</sup>
perceel 06:	404 m <sup>2</sup>

totaal: 4.308 m<sup>2</sup>

**Bebouwd oppervlak**

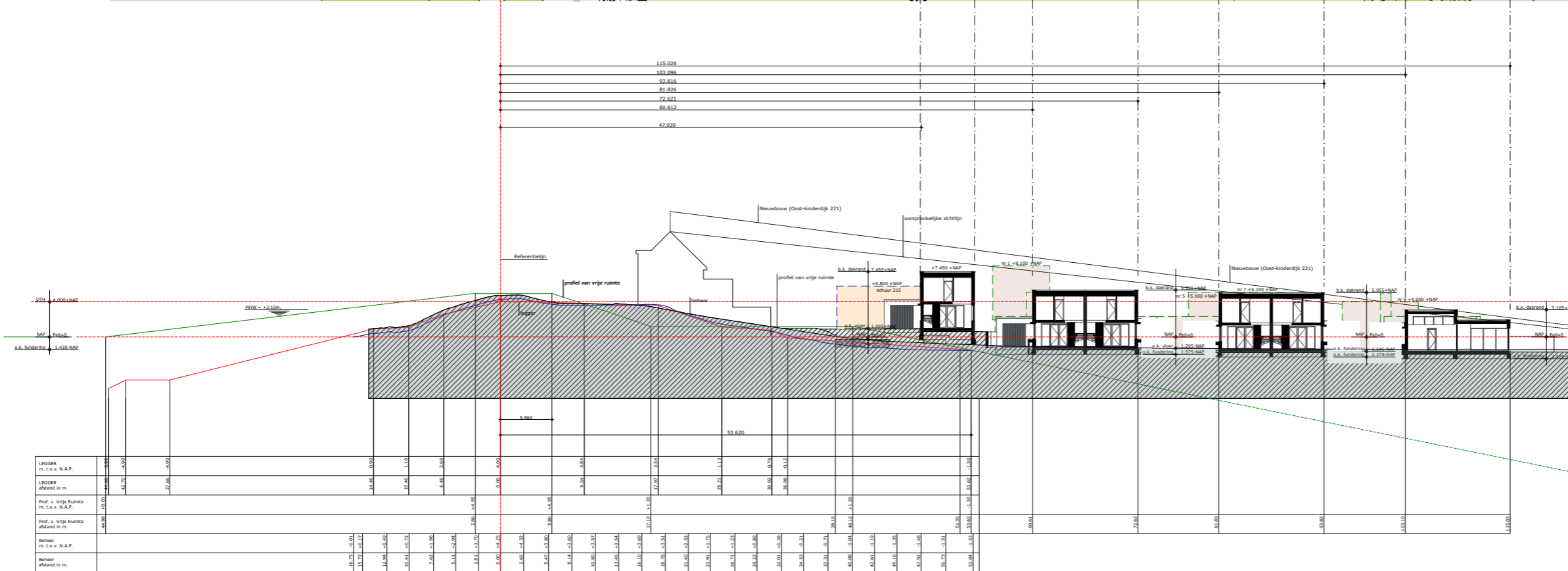
type A'	90 m <sup>2</sup>
type A	88 m <sup>2</sup>
type A	88 m <sup>2</sup>
type B	88 m <sup>2</sup>
type B	88 m <sup>2</sup>
type C	217 m <sup>2</sup>

totaal: 659 m<sup>2</sup>

**parkeren (volgens CROW)**

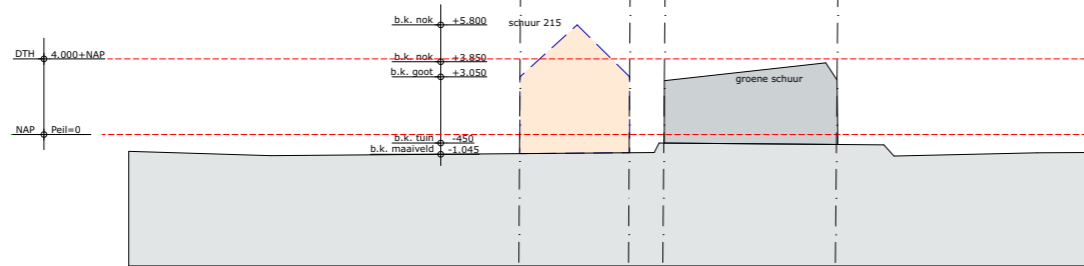
koop, vrijstaand	min. 1,8	max 2,6	gem. 2,2
koop, 2 onder 1 kap	min. 1,7	max 2,5	gem. 2,1
koop, vrijstaand =	2x2,2=	4,4 p.p.	
koop, vrijstaand =	4x2,1=	8,4 p.p.	
totaal benodigd =		12,8 p.p. -->	13,0 p.p.
aantal parkeerplaatsen gerealiseerd=			18,0 p.p.



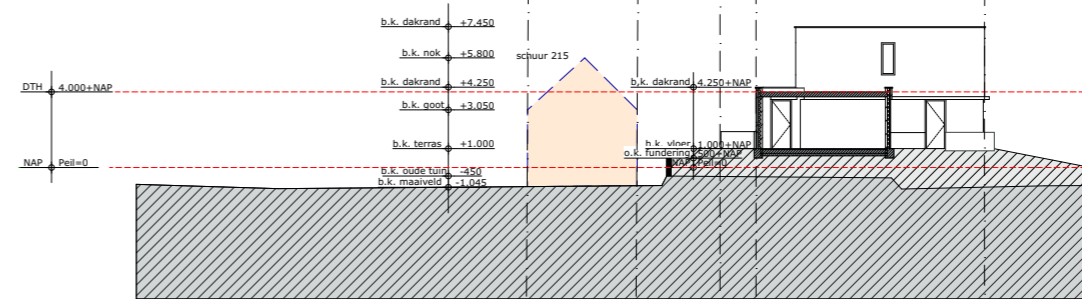


Dijkprofiel ingemeten door BCH
   
  
 Dijkprofiel te realiseren

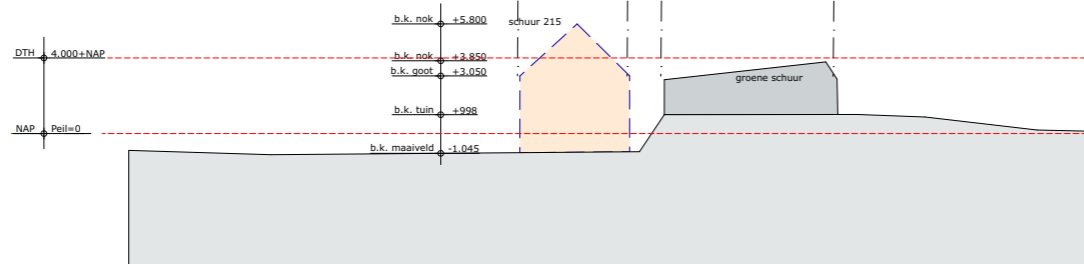




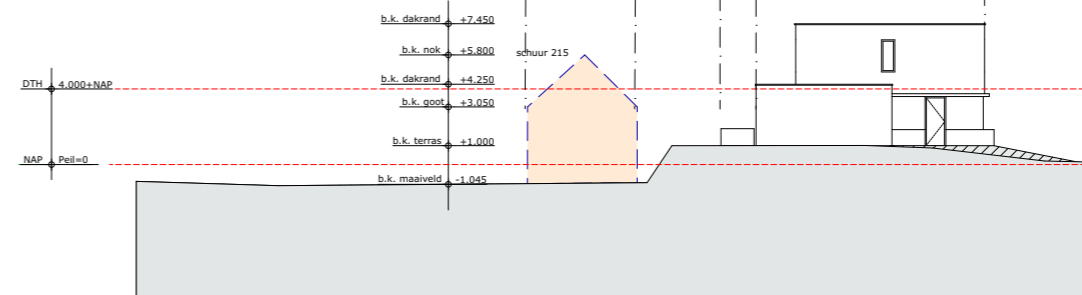
DOORSNEDE B



DOORSNEDE B



DOORSNEDE C



DOORSNEDE C



### OPLOSSING 1



- Het maken van drempelvlakken zoals ook elders op de Oost-Kinderdijk gerealiseerd.
- Positie: Voor woning Oost Kinderdijk 207 of nabij inrit.

### OPLOSSING 2



- Entree woning Hardam wordt verplaatst naar de voorzijde zodat er meer breedte ontstaat.

### OPLOSSING 3



- Het eerste gedeelte voor de stoep en een autolengte vlak maken. Hierbij ontstaat een vlakke inrit waar men stil kan staan.
- De inrit minus de entree woning is op het vlakke gedeelte minimaal ca. 6 meter lang en op het smalste punt ten minste ca. 5 meter breed.
- Door het verwijderen van de entree geeft dit extra ruimte van ca. 1,2 meter.

referentielijn  
leggerprofiel



perceelsgrens

bestaande keerwa

beschermingszone



#### OPLOSSING 4



- Straatnaamborden op de gevels van de woningen tussen de inritten.

#### ALGEMEEN



- Er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.
- Keren kan door lus naast parkeerplekken achterin.
- Ontsluiting via de wijk niet wenselijk in verband met één richtingsverkeer en aanleggen weg t.p.v. natuur.

#### Verkeersbewegingen bestaand volgens CROW per etmaal berekend.

- 42 bewegingen.
  - Per hectare is er een verkeersgeneratie per werkdagemaal van 158.
  - Het plangebied is 2.643 m<sup>2</sup>, zodat de verkeersgeneratie voor het plan  $26,4 \times 158\% = 42$ .
- 38 verkeersbewegingen voor 6 woningen.
  - Voor woningen koop vrijstaand en buiten centrum overig een verkeersgeneratie van 6,3 per woning per werkdagemaal.
  - $6 \times 6,3 = 37,8$
- Voordeel van 4 verkeersbewegingen per etmaal.





SCHUTTING - HOUT



HAAG



## ZICHTLIJN EN HOOGTE

- **NOK AANGEHOUDEN VAN NIEUWBOUW OOST-KINDERDIJK 221, IN VERBAND EISEN WATERSCHAP RIVIERENLAND EN PROFIEL VAN VRIJE RUIMTE.**
- **BINNEN DEZE ZICHTLIJN WORDT DE NIEUWBOUW AANGEHOUDEN.**
- **GEEN KAPPEN MEER OP WONINGEN, DIT SLUIT VERGUNNINGSVRIJE DAKOPBOUWEN EN DAKKAPEN UIT**

## VERKEER

- **ONTSLUITING VIA DE WIJK NIET WENSELIJK IN VERBAND NATUUR EN ÉÉNRICHTINGS VERKEER WIJK.**
- **ONTSLUITING VIA DE DIJK ZO VELIG MOGELIJK GEMAAKT DOOR VOLGENDE MAATREGELEN:**
  - Veranderen entree woning Hardam.
  - Veranderen helling door eerste gedeelte vlak te maken voor 1 auto.
  - Drempelvlak toepassen als elders op de dijk.
  - Straatnaamborden op de gevels.

## PRIVACY

- **AFSTAND ACHTERGEVEL WONINGEN TOT PERCEELSGRENS WONINGEN NOORD- EN LANDZICHT MINIMAAL CA. 23 METER.**
- **AFSTAND VOORGEVEL TOT PERCEELSGRENS OOST-KINDERDIJK 207 MINIMAAL CA. 10 METER.**
- **BEGANE GROND GEEN INVLOED OP PRIVACY (OP OOGHOOGTE, MET AFSCHEIDINGEN).**
- **1E VERDIEPING WONINGEN AANGEPAST DOOR ACHTERGEVEL VOOR EEN GROOT GEDEELTE BLIND TE MAKEN EN HIER DE BADKAMER TE REALISEREN. SLAAPKAMER AAN VOORZIJD.**
- **GROENE EN VRIENDELIJKE AFSCHEIDING OP EEN NORMALE HOOGTE.**





**OPDRACHTGEVER:**

**PLAN OOST-KINDERDIJK B.V.**

OOST KINDERDIJK 209  
2953 CL ALBLASSERDAM

**ONTWERP:**

**VAN ES ARCHITECTEN**

KUBUS 40  
3364 DG SLIEDRECHT

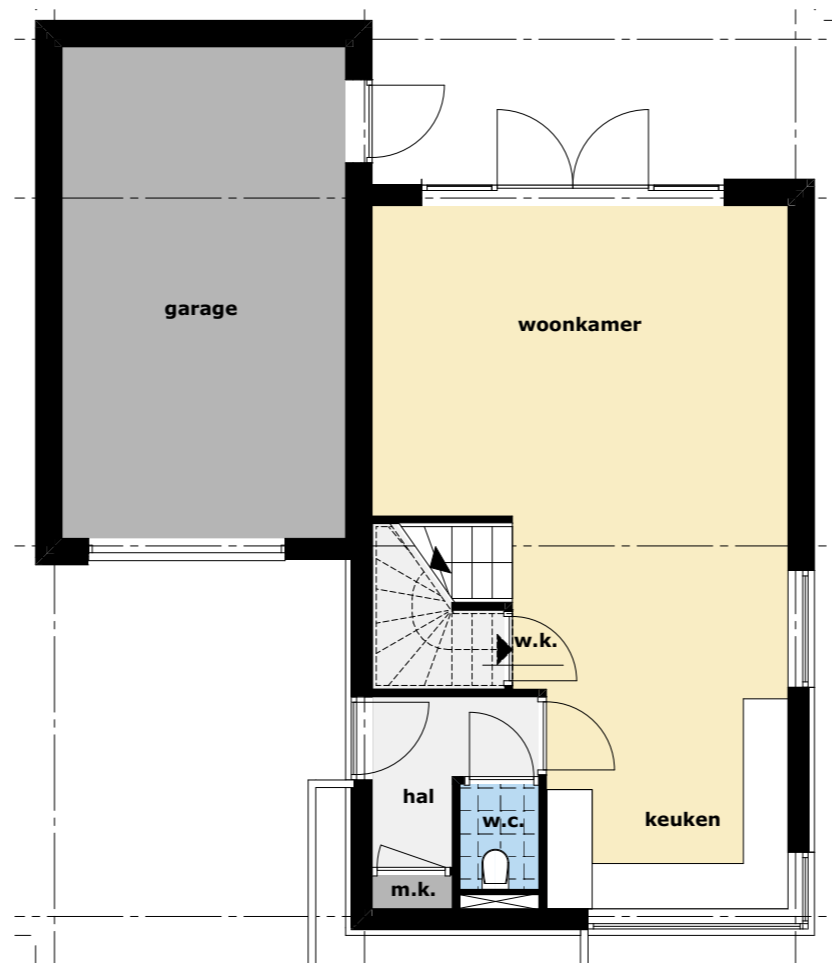
**TEL.** +31 184 61 55 69  
**MAIL** INFO@VANESARCHITECTEN.NL  
**WWW.VANESARCHITECTEN.NL**

GETOONDE IMPRESSIES IN DEZE BROCHURE ZIJN SLECHTS INDICATIEF  
EN ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

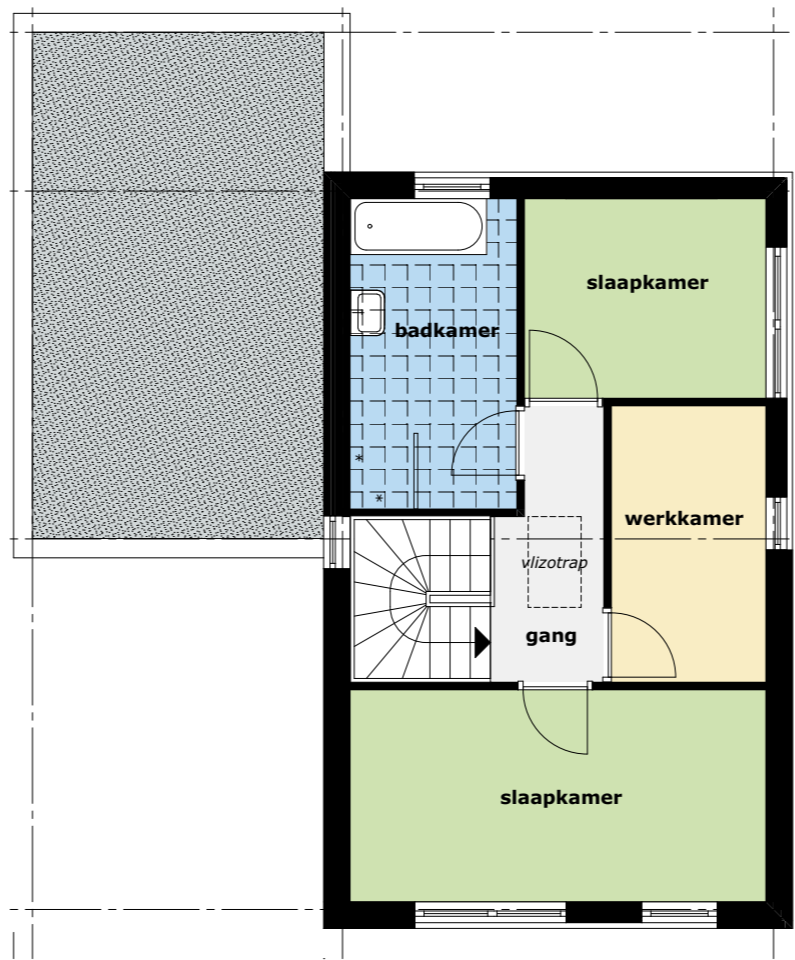
NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD EN/OF OPENBAAR  
GEMAAKT DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, INTERNET OF OP WELKE  
ANDERE WIJZE OOK, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING  
VAN VAN ES ARCHITECTEN.

ALLE WIJZIGINGEN VOORBEHOUDEN.  
COPYRIGHT ©2020 VAN ES ARCHITECTEN.













**VOORGEVEL**



**ZIJGEVEL**



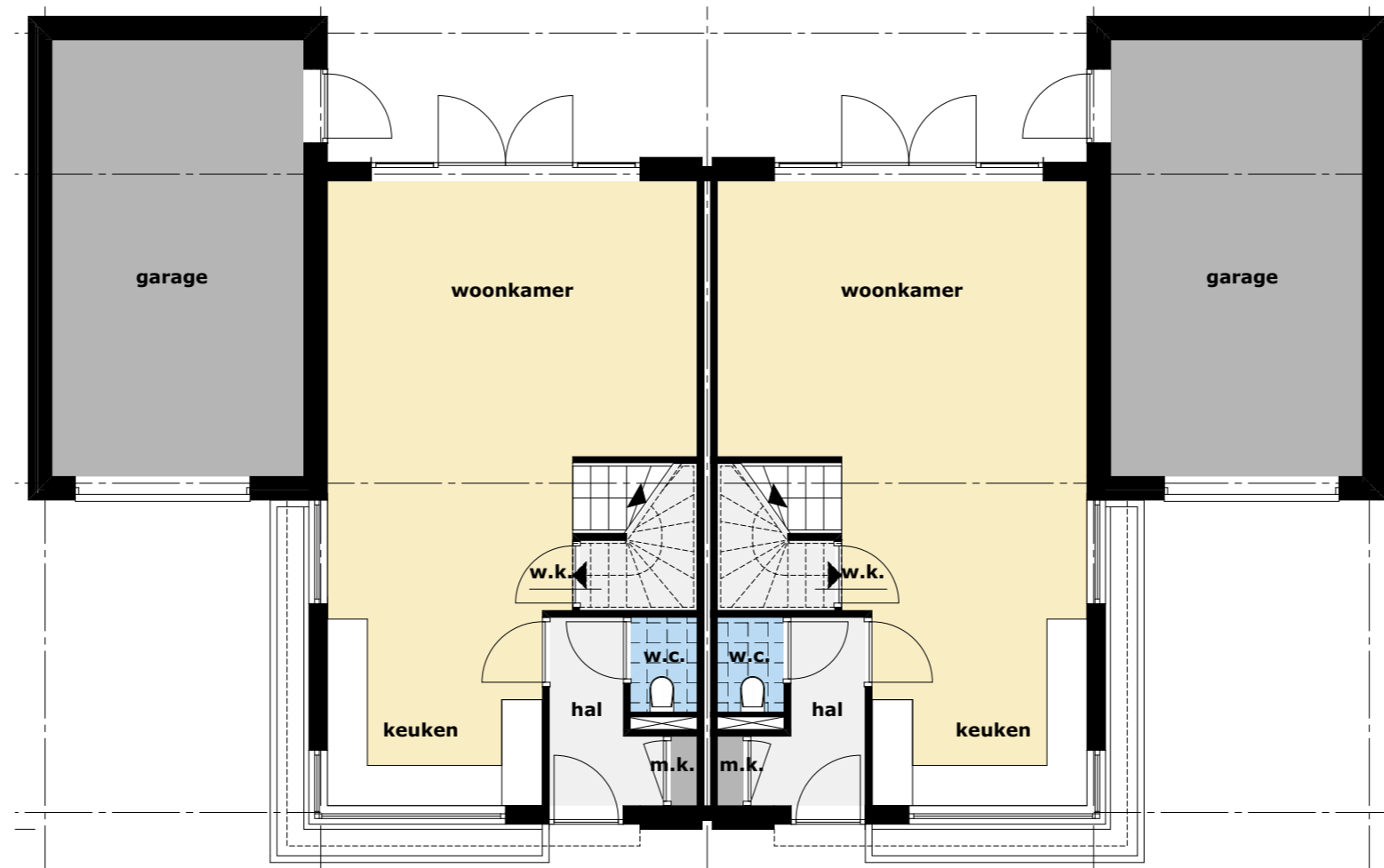


**ACHTERGEVEL**

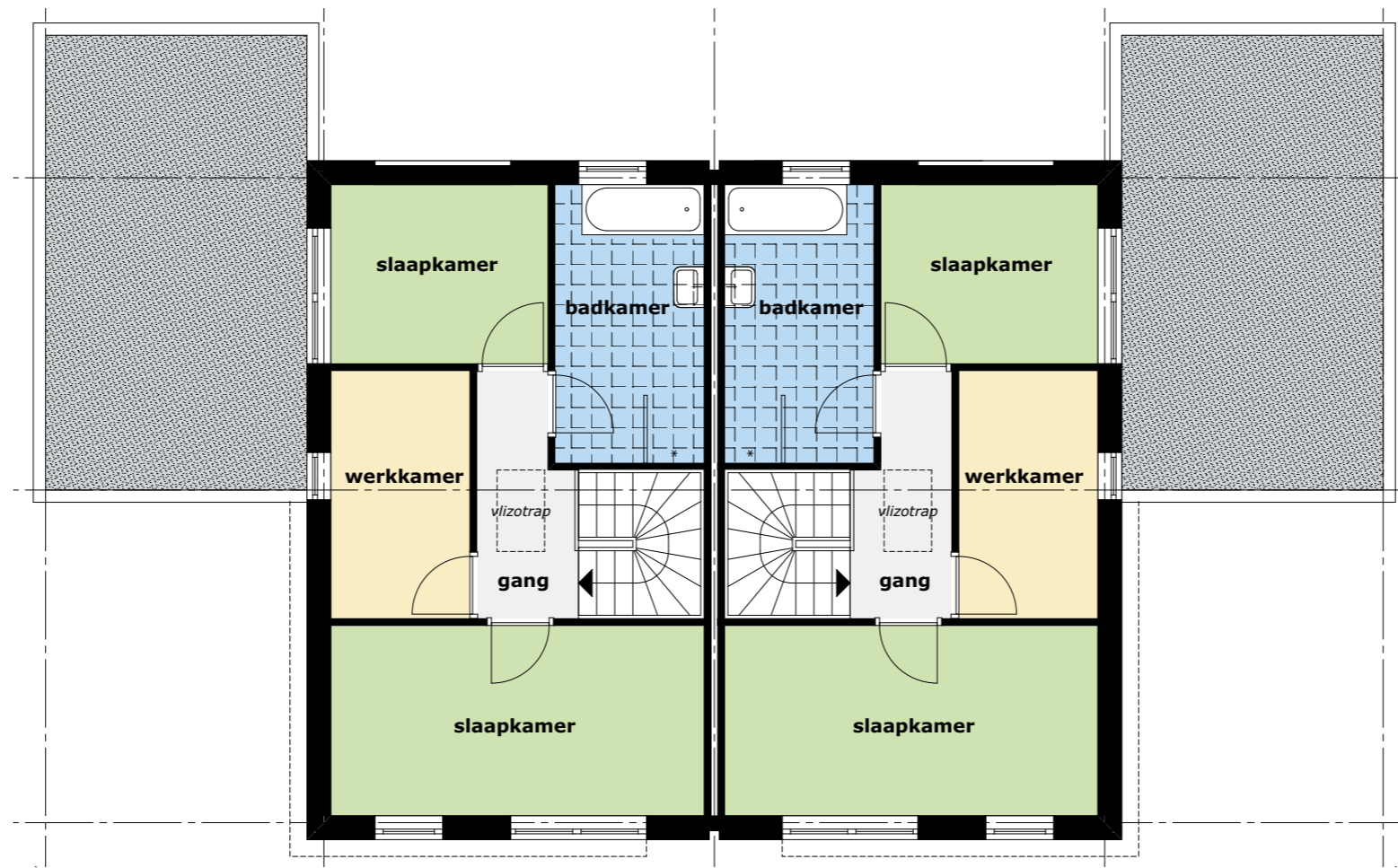


**ZIJGEVEL**













**VOORGEVEL**



**ZIJGEVEL**



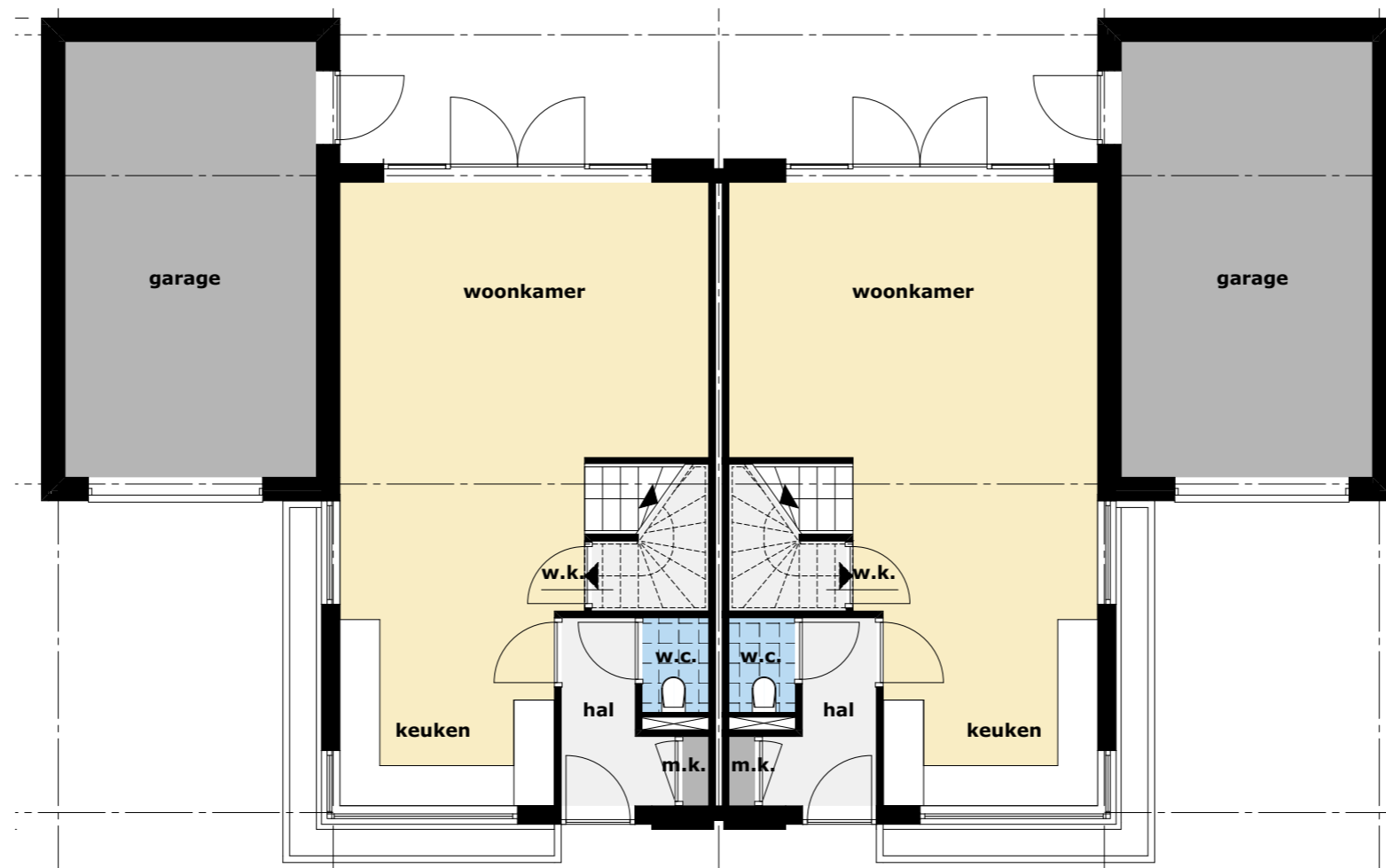


**ACHTERGEVEL**



**ZIJGEVEL**





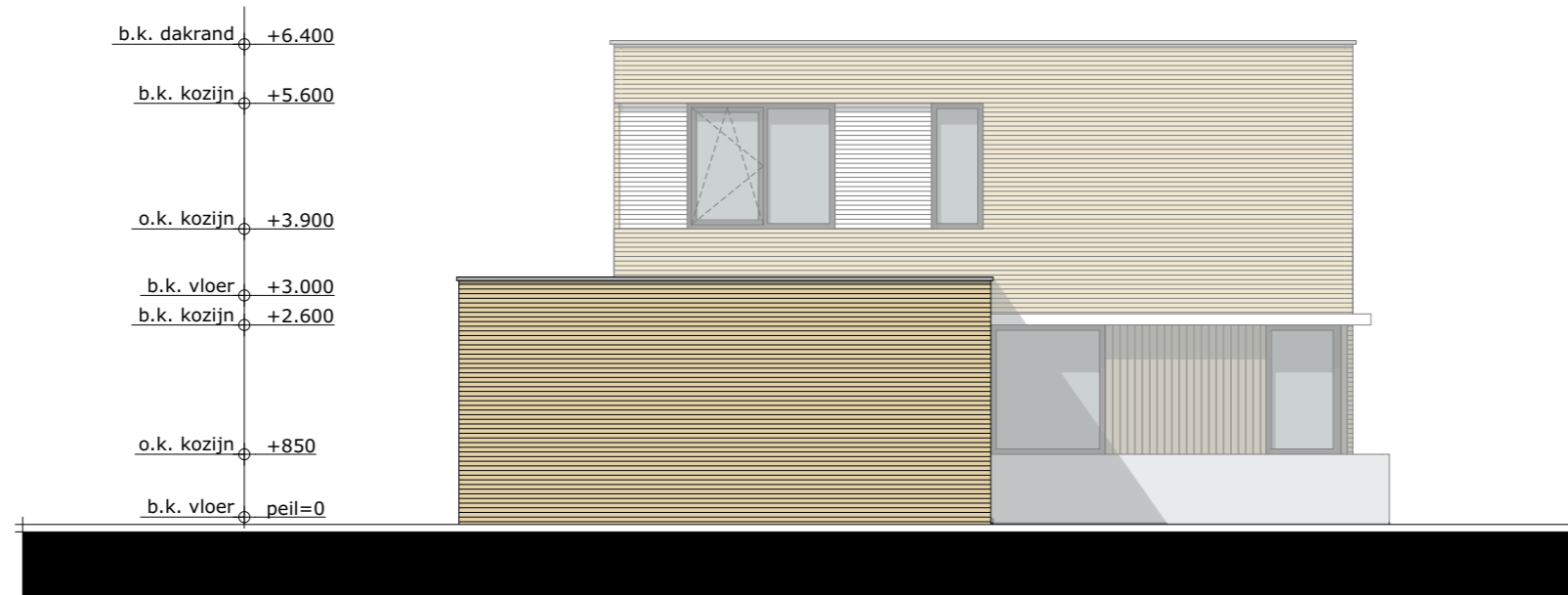








**VOORGEVEL**



**ZIJGEVEL**





**ACHTERGEVEL**

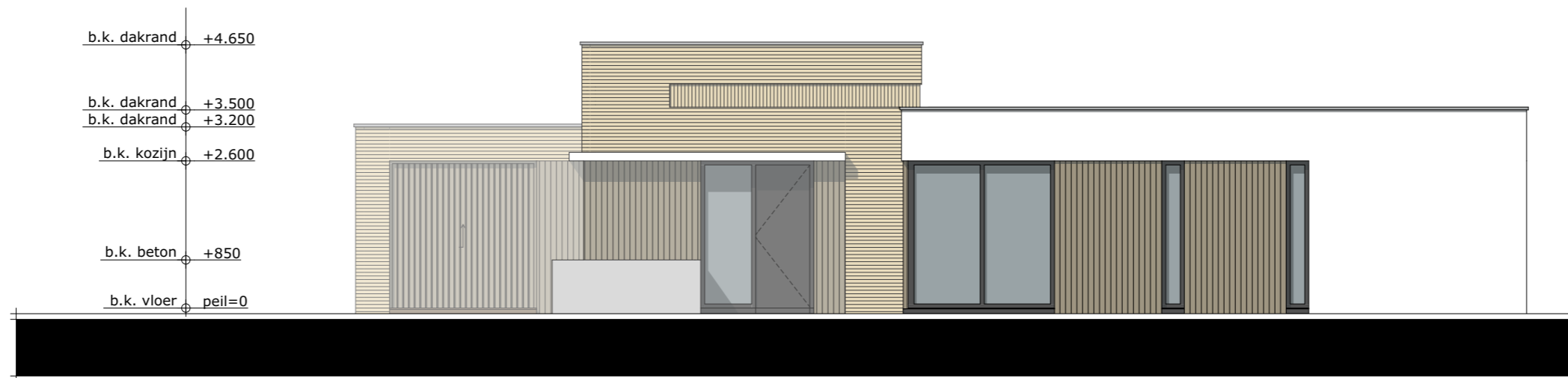


**ZIJGEVEL**

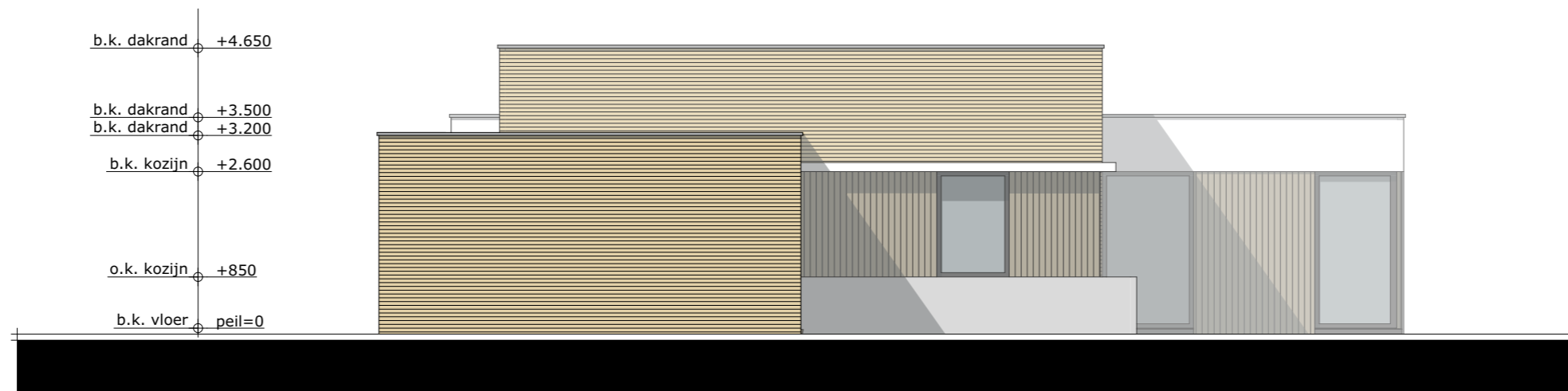








**VOORGEVEL**



**ZIJGEVEL**



