



kavelpaspoort Oudendijk  
*Lindelaanzijde-3*

Zelf een huis  
bouwen in  
**Dubbeldam**

# Kavelpaspoort Dubbeldam, locatie Oudendijk, Lindelaanzijde-3

**Dubbeldam, ooit een zelfstandige gemeente, is een van de mooiste en meest geliefde wijken van Dordrecht. Dubbeldam bestaat uit een oude dorpskern, enkele landwegen en veel nieuwbouw.**

**Aan het Damplein ligt het winkelcentrum, waar u onder andere terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen en de weekmarkt. Er zijn in Dubbeldam diverse voorzieningen zoals basisscholen voor openbaar en bijzonder onderwijs. De wijk grenst aan natuurgebied de Hollandse Biesbosch.**

Ben je geïnteresseerd in zelfbouwen? Meld je aan voor nieuwsbrief op [www.dordtseruimte.nl](http://www.dordtseruimte.nl) en volg de pagina Zelfbouwen in Dordrecht op [Facebook](#).

**Waarmee moet u rekening houden wanneer u een huis bouwt aan de Oudendijk? Dit locatiepaspoort bevat de bouwregels en beeldkwaliteitsrichtlijnen voor het kavel Lindelaanzijde-3 (L-3).**

## Algemeen

Project: Zelfbouw Oudendijk

Voor de ontwikkeling zijn de volgende documenten kader stellend:

- Bestemmingsplan "Dubbedam" (2013), inclusief "3e herziening Dubbedam, locatie Oudendijk-Lindelaan"

Daarnaast zijn er, aanvullend op het bestemmingsplan, specifieke regels van toepassing voor maatvoering en bouwwijze.

## Kavelinformatie

Het kavel ligt aan de oostzijde van een nieuw te maken straat die de Dubbelsteijnlaan-Oost verbindt met de Oudendijk.

-----  
Woningtype: vrijstaande woning.  
-----

-----  
Kavelaanduiding en oppervlakte: L-3, zelf te bepalen (minimaal 1000m<sup>2</sup>)  
-----

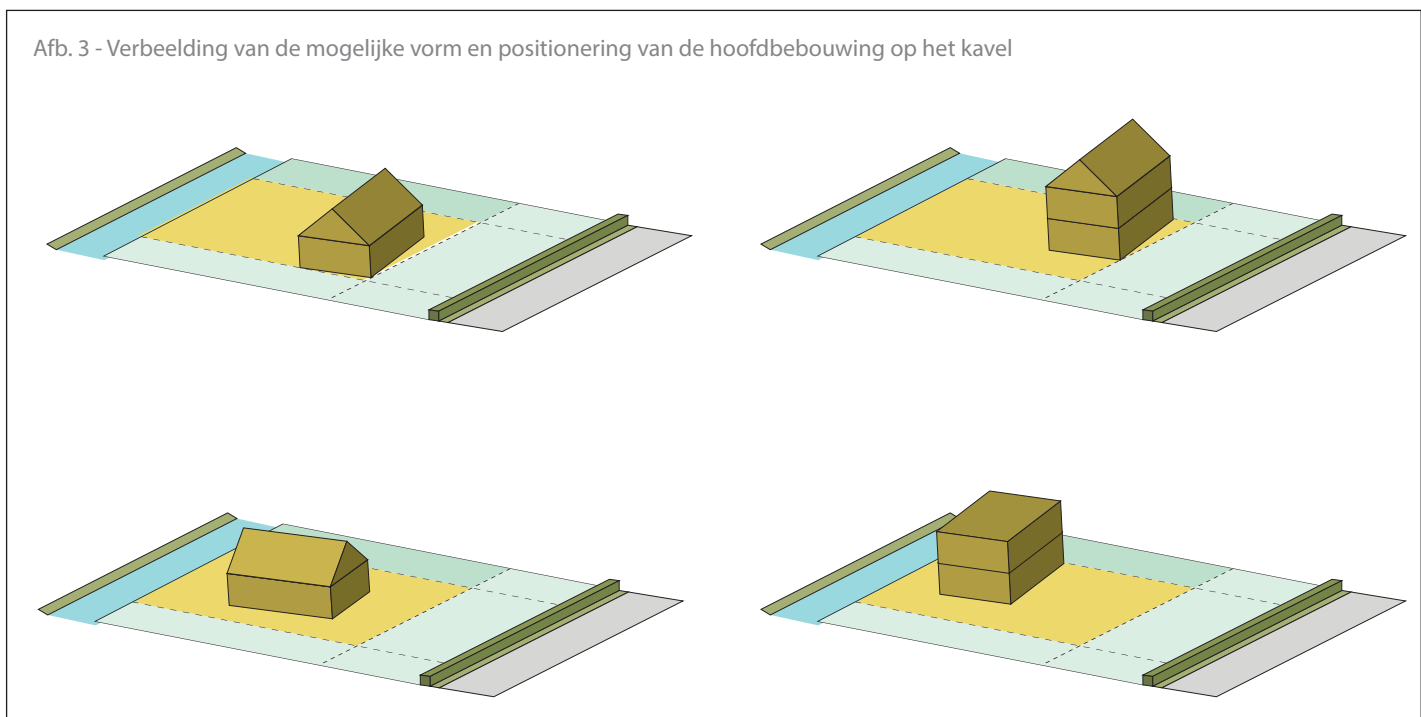
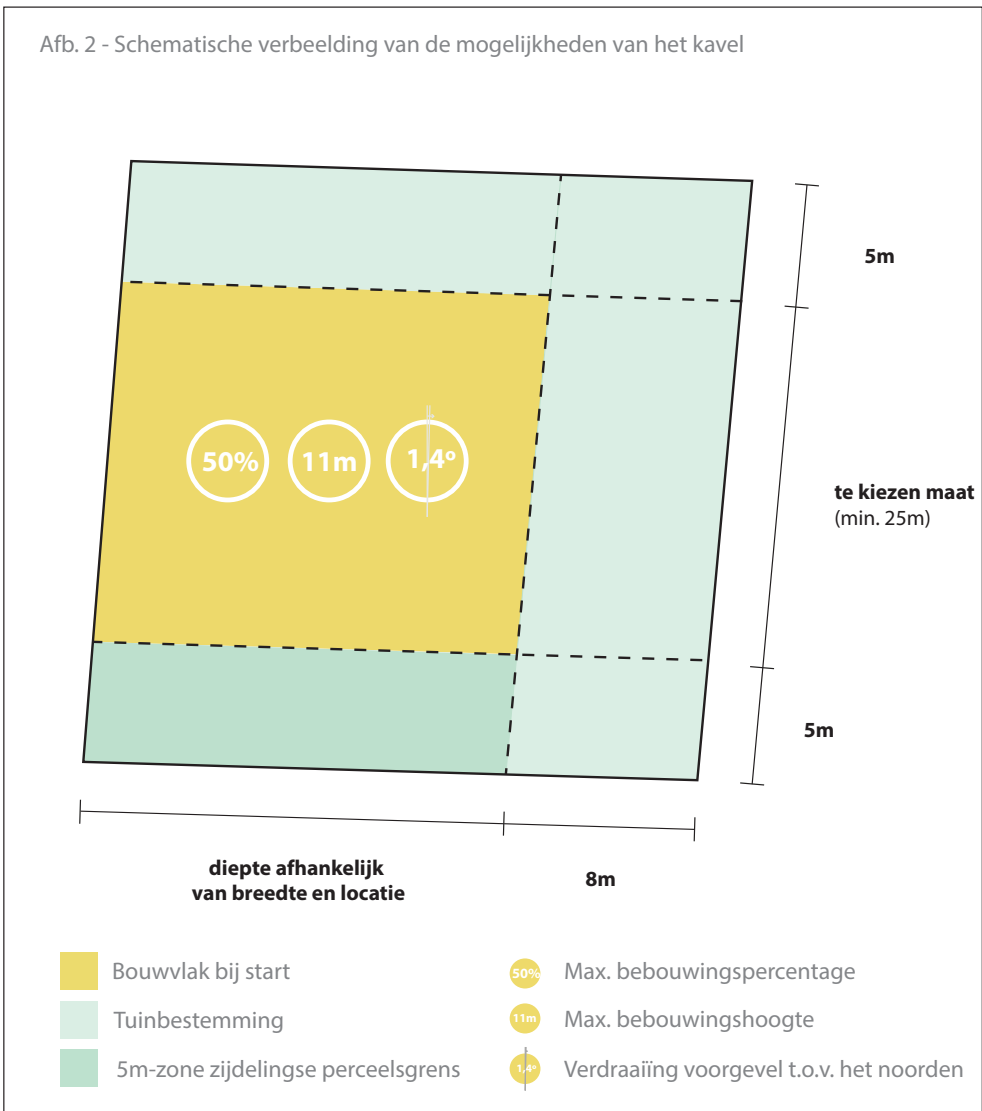
-----  
Kavelprijs: zie prijslijst  
-----

## Bouwregels

- Het kavel is minimaal 1000m<sup>2</sup> groot en 25m breed
- Het maximaal te bebouwen oppervlak bedraagt 50% van het oppervlak van de woonbestemming
- Er mag maximaal 1 vrijstaande woning op het kavel worden gerealiseerd
- Hoofdbebouwing is maximaal 11m hoog
- Hoofdbebouwing bestaat uit maximaal 2 lagen met een kap of 2 lagen met een plat dak
- Bebouwing kent een minimale afstand van 8m tot de voorste perceelsgrens
- De hoofdbebouwing kent een minimale afstand van 5m tot de zijdelingse perceelsgrenzen
- Per perceel is één ontsluiting toegestaan
- De voor-, achter- en zijgevels van hoofdgebouwen, zoals deze direct na eerste realisatie van de hoofdbebouwing zijn ontstaan, worden aangemerkt als bouwgrenzen, welke tezamen het bouwvlak vormen
- Een woning dient zodanig te worden gepositioneerd dat de voorgevel parallel loopt aan de lijnen van de polderverkaveling (voorgevel onder een hoek van 1,4 graden gedraaid ten opzichte van het noorden)
- De woning is met de voorgevel en de ingang op de straat gericht
- Er worden tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd
- Maximale breedte voor een vlonder bij het water is beperkt tot 50% van de kavelbreedte
- Alles wat binnen 1,50 meter vanaf de waterlijn in de grond wordt verankerd is vergunningplichtig bij het Waterschap Hollandse Delta (watervergunning)



- Polderzijde 1 - Hoekkavel
- Polderzijde 2 - Tussenkavel
- Polderzijde 3 - Hoekkavel
- Lindelaanzijde 1 - Hoekkavel
- Lindelaanzijde 2 - Tussenkavel
- Lindelaanzijde 3 - Hoekkavel**
- Oudendijkzijde - Tussenkavel



### Toetsing bouwplan

De zelfbouwlocatie Oudendijk is als eerste woonlocatie in Dordrecht aangewezen als welstandsvrij gebied. Dit betekent dat een bouwplan hier niet hoeft te worden getoetst door de Welstands- en Monumentencommissie aan de gemeentelijke welstandsnota. Let op: welstandsvrij is niet hetzelfde als vergunningsvrij. Voor vergunningplichtige bouwwerken moet altijd een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Een bouwplan op de zelfbouwlocatie Oudendijk zal wel ambtelijk worden getoetst aan het bestemmingsplan en dit kavelpaspoort.

### Geldend bestemmingsplan 'Dubbeldam' (2013)

Om de bouw van 12 woningen mogelijk te maken is op 15 maart 2016 het ontwerpbestemmingsplan '3e herziening bestemmingsplan Dubbeldam, locatie Oudendijk-Lindelaan' ter inzage gelegd. Genoemd bestemmingsplan, dat nog niet is vastgesteld, kan worden ingezien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### Meer informatie

[www.dordtseruimte.nl](http://www.dordtseruimte.nl)

[www.facebook.com/dordtseruimte](https://www.facebook.com/dordtseruimte)

### Disclaimer

*Aan de teksten en beelden in dit kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend.*