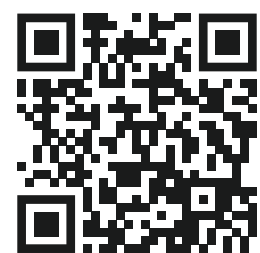




the River
Estates

⑧ riante kavels aan rivier de Noord



Scan en ervaar de
luxe van wonen
aan het water

Realiseer uw droomvilla aan rivier de Noord

Inhoud

Wonen in luxe aan het water	6
Locatie The River Estates	10
Kavels	18
Riante bouw mogelijkheden	20
Kenmerken	25
Planontwikkeling	26
Beeldkwaliteitseisen	28
Kaveleigenschappen en bebouwingsmogelijkheden	32
Inspiratie voor klimaatadaptatie	34
Omgeving	36
Geschiedenis	42
Mattone Bouwmeesters	48
Contact	49

Wonen in luxe aan het water

Stelt u zich voor: wakker worden, de gordijnen openen en de zon zien schitteren over het water. Het wordt een heerlijke dag die u 's avonds bij zonsondergang met vrienden op uw terras aan het water afsluit met een goed glas wijn. Deze ongeëvenaarde ervaring wordt werkelijkheid met The River Estates: een exclusief project direct aan rivier de Noord. Hier realiseert u uw luxe droomvilla, omringd door water en natuur. Een unieke plek waar wonen aan het water een nieuwe dimensie krijgt.





Hoogwaardige architectuur

The River Estates is een ontwikkeling van Ton Jacobs Holding. De nadruk ligt op hoogwaardige architectuur en een perfecte landschappelijke integratie. De kavels bieden uitgebreide mogelijkheden om woningen onder architectuur te bouwen. Klasse, duurzaamheid en uniciteit zijn de uitgangspunten. Zo creëert u een evenwichtige leefomgeving die de band met de industriële historie en het rivierlandschap versterkt. Wonen aan rivier de Noord betekent wonen in stijl en comfort.



Loeatie

The River Estates

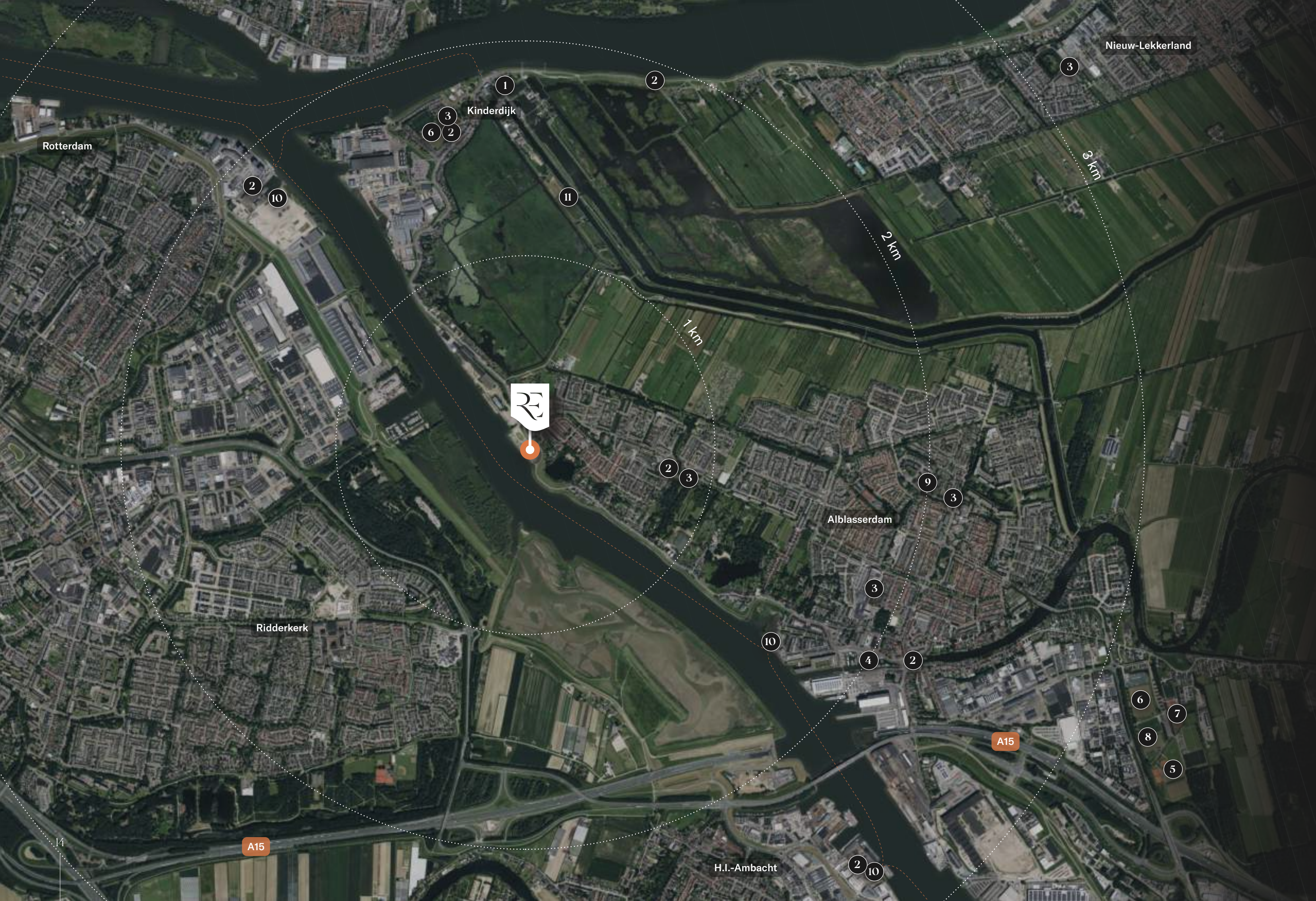
Unieke locatie

The River Estates biedt een bijzondere woonervaring langs rivier de Noord, waar comfort en ruim wonen samenkomen. De locatie van het project is het Zuid-Hollandse Alblasterdam. In dit waterrijke dorp bieden de acht royale kavels schitterende uitzichten over het water. De stijlvolle architectuur past perfect bij de groene oevers en het open water, waardoor een aangename sfeer ontstaat. Hier vindt u de balans tussen een comfortabele leefomgeving en de schoonheid van de natuur.

Wonen bij Werelderfgoed

Het bijzondere karakter van Alblasterdam wordt onderstreept door het naastgelegen Kinderdijk. De negentien molens van Kinderdijk zijn UNESCO Werelderfgoed en liggen op slechts een kilometer afstand van uw woning. Een unieke locatie!





Wonen in luxe en stijl, op een unieke locatie.

- ① Molens UNESCO Werelderfgoed Kinderdijk
- ② Restaurant(s)
- ③ Supermarkt(en)
- ④ Bioscoop
- ⑤ Tennisvereniging
- ⑥ Voetbalvereniging
- ⑦ Atletiekvereniging
- ⑧ Hockeyclub
- ⑨ Zwembad
- ⑩ Waterbus
- ⑪ Museummolen Nederwaard



Exclusieve leefomgeving

Het gevoel van exclusiviteit wordt versterkt door de omringende tuinen en de dynamiek van de rivier. Ontsnap aan de drukte van het dagelijks leven en kom tot rust. De tuinen bieden ruimte voor ontspanning en vormen een aanvulling op de architectuur van de woningen. In The River Estates ervaart u dagelijks een gevoel van vrijheid en comfort, omgeven door de schoonheid van het rivierlandschap en de natuurlijke omgeving van de overzijde.

Bij dit landschap horen ook de negentien iconische molens van Kinderdijk. Daarmee woont u op een kilometer afstand van UNESCO Werelderfgoed. Een unieke leefomgeving met de mooiste fiets- en wandelroutes van Nederland.



Kavelen

Riante bouw- mogelijkheden

De riante bouw mogelijkheden lopen op tot maximaal 1.800 m³, inclusief opties voor unieke extra's zoals een bootlift. Optimaal genieten van de ligging aan het water, in uw eigen riviervilla! De kavels beschikken over een opgehoogde tuin aan de dijkzijde en een lagergelegen tuin aan de rivierzijde. Zo beleeft u een gevarieerd en ontspannen buitenleven. Bovendien worden de 'Estates' ontsloten via een parallelweg langs de dijk, waardoor uw privacy en exclusiviteit gewaarborgd zijn.





1040

t/m

1705

m²

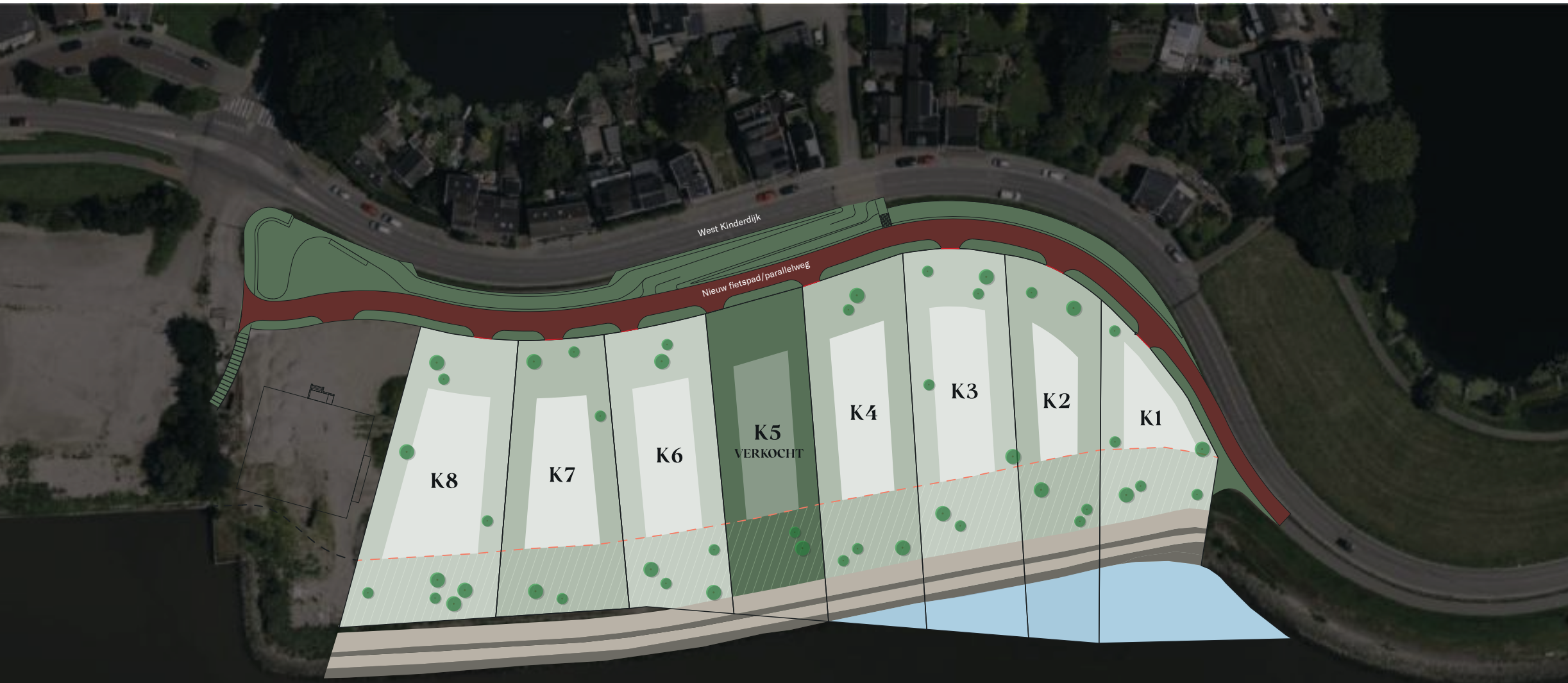
Ruime kavels
tot 1.800 m³
bouwwolume




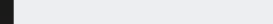

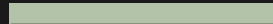


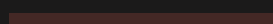

Kenmerken

The River Estates biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van uw droomhuis. De ruimte, variërend van 1.040 m² tot 1.705 m², geeft u alle gelegenheid voor persoonlijke invulling en kwaliteit. Een aangename uitstraling, die past bij de natuurlijke en elegante omgeving aan rivier de Noord. Het project kent specifieke bouwvoorschriften voor eenheid en kwaliteit, zoals minimale afstanden en maximale bouwhoogtes. U geniet hier van de rust, de ruimte en de vrijheid om zelf uw ideale woonomgeving te creëren!

Planontwikkeling



Legenda

	Bebouwingsgrens		Bebouwingvlak		RWS glooiing
	Kadastrale grens		Tuin		Water
	Inrit		Vrijwaringszone tuin		



De beoogde planontwikkeling bouwt voort op de industriële fundamenteën en karakteristieke structuren in het gebied en de omgeving. Deze vormen een inspiratie voor de invulling en uitwerking van de nieuwe woonbuurt. Ook in de openbare ruimte wordt het industriële karakter doorgezet met een aantrekkelijke glooiing aan de Noord. De nieuwe woningen in het gebied worden zowel naar de rivier, als naar Kinderdijk georiënteerd. Daarbij wordt de bebouwingsstructuur langs de dijk open en transparant naar de rivier vormgegeven.

Bebouwing

Dit zuidelijke 'Hollandia Kloosdeel' van het gebied wordt ingevuld met grote, groene tuinen waar vrijstaande villa's opgebouwd kunnen worden: de 'riviertuinen'. Inspiratie voor de villa's op deze kavels vormen de schaal en maat van de bestaande statige bebouwing aan de Cortgene, Oost Kinderdijk en de grinden - kleine buitendijkse natuurgebiedjes. Hoewel de tuinen een visueel samenhangend geheel vormen, is elke woning daarvan uniek en individueel. De bebouwing brengt de persoonlijke visie van de eigenaar op 'wonen aan de rivier en aan de dijk' tot uitdrukking.

Acht kavels In The River Estates worden maximaal acht vrije kavels gerealiseerd ten behoeve van de particuliere bouw van vrijstaande riviervilla's. Het is uiteraard ook mogelijk meerdere kavels te kopen en deze samen te voegen, ten behoeve van de bouw van één villa.

Dijkzone De villa's zijn te bereiken via een nieuw aan te leggen fietspad-parallelweg. Daarbij heeft elke kavel een eigen inrit, met een eigen te realiseren poort.

Oeverzone De kavels liggen met hun achterzijde aan rivier de Noord, met een stenen glooiing van Rijkswaterstaat. In de achtertuin is een 25 meter diepe vrijwaringszone vanaf de glooiing getrokken. In deze zone mag niet gebouwd worden. Daarbij is het mogelijk bij elke kavel een eigen bootlift te realiseren. De boot of sloep dient op eigen kavel te worden gestald en mag niet in het water blijven liggen.

Beeldkwaliteitseisen

Om te zorgen dat de riviervilla's in de context van de omgeving passen, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Zo wordt de beleving en de sfeer van het nieuwe gebied op hoog niveau gewaarborgd.



De beeldkwaliteitseisen van de riviervilla's

Karakteristiek

- Individuele volumes worden afgewisseld met doorzichten naar de Noord;
- Uitgangspunt voor de riviertuinen is de oude industriële, maar ook moderne en robuuste uitstraling van de bebouwing en een samenhangende inrichting van de buitenruimte (de tuin) én de omgeving;
- Zowel het hoofdgebouw als erfbebouwing (de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zoals tuinhuisen, fietsenstallingen, bergingen en dergelijke) moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Buiten het bouwvlak is geen bebouwing toegestaan, behalve in de vorm van (groene) erfafscheidingen op de perceelsgrenzen. Dit omdat het gewenst is om transparantie en doorzichten tussen de woningen te bewerkstelligen;
- De erfbebouwing wordt bij voorkeur geïntegreerd in het hoofdvolume van de woning.

Positie en oriëntatie

- De situering van de woning binnen het bouwvlak is naar vrije keuze. Er is geen verplichte rooilijn, behalve bij de dijkwoning: deze heeft aan de noordoost- en zuidoostzijde een verplichte rooilijn, waarin de hoofdmassa moet worden gebouwd;
- De voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw ligt minimaal twaalf meter vanaf de ontsluitingsweg en minimaal vijf meter vanaf de zijkant van de kavel. Deze minimale maten zijn vertaald naar een bouwvlak (per kavel) in het bestemmingsplan.





Volume

- Maximale grootte van de hoofdmassa van een woning is 1.800 m³. Dit is inclusief de ondersteunende laag en exclusief losstaande erfbouwing.
- Het hoofdgebouw dient in beginsel uit één massa te bestaan. Aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw zijn alleen toegestaan als ze met het hoofdgebouw een harmonieus geheel vormen;
- De hoofdgebouwen hebben geen kap, maar een plat dak;
- De maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw is negen meter, gerekend vanaf nieuw opgehoogd terrein circa 5.40 meter NAP of 5.10 meter NAP (na dertig jaar).

Materiaal- en kleurgebruik

- Industriële, moderne, robuuste uitstraling met basismaterialen als baksteen, staal en glas vormen zijn het uitgangspunt. Eventueel in ondergeschikte vorm aangevuld met andere materialen, zoals stucwerk en hout;
- Indien wordt gekozen voor baksteen, dan is een roodbruine kleur gewenst, refererend aan de voormalige Mercon-hallen aan de dijk;
- Omdat de meest zuidelijke woning, kavel 1, de schakel is tussen de bestaande bebouwing aan de dijk en het Mercon-Kloosterrein, is een minder industriële uitstraling hier denkbaar. Dit wordt mede ingegeven door de afwijkende vorm.

Kavel

- Het parkeren (eigen parkeren + bezoekers parkeren) moet geheel op eigen terrein worden opgelost (minimaal drie parkeerplaatsen per kavel), om het gebied open, ruimtelijk aantrekkelijk en groen te kunnen houden. Parkeren ten behoeve van deze woningen in de openbare ruimte is niet toegestaan, ook niet voor bezoekers;
- De kavels hebben een eigen te ontwerpen toegang en/of een poort aan de weg. De oprit is maximaal vijf meter breed;
- De poorten zijn open - stalen - constructies, minimaal 70% transparant. Dichte poorten met panelen zijn niet toegestaan. De hoogte van de poort is maximaal twee meter ten opzichte van het opgehoogde maaiveld;
- De erfafscheiding op de grens met de burens en aan de dijkzijde (1.20 meter hoogte) wordt voor u geplaatst. Deze zal bestaan uit groene elementen, zoals het toepassen van hедера of een haagsoort;
- Erfafscheidingen in het natuurlijke deel van de tuin worden zo min mogelijk toegepast. Openheid en continuïteit langs de rivier is gewenst.

Kaveleigenschappen en bebouwingsmogelijkheden



Kavelpaspoort

Van elke kavel is een kavelpaspoort beschikbaar waarin de eigenschappen van de kavel zelf en de bouw mogelijkheden worden aangegeven. Hier vindt u bijvoorbeeld het bouwvlak, glooiing, de maximale bruto-inhoud van de riviervilla en de erfafscheidingen. In The River Estates heeft u volop vrijheid, maar alle regels zorgen voor een goede kwaliteit en samenhang in het gebied en waarborgen het landelijke dijk karakter dat zo typerend is voor deze locatie en de omgeving.

The River Estates wordt een woonomgeving met een hoog kwalitatieve uitstraling qua industriële architectuur en openbare ruimte. Van groot belang is de overgang tussen privé en openbaar gebied: de erfafscheidingen. Deze overgang krijgt een groen uiterlijk, waardoor een 'parkachtige' setting ontstaat. Daarbij staat eenzelfde kwalitatieve uitstraling van alle kavels voorop, om te voorkomen dat er een rommelig beeld ontstaat. De hedera-hagen in The River Estates worden daarom voor u op uw eigen terrein aan voor- en zijkanten door ons aangeplant. Ook hebben wij een eerste optie van ontwerp voor poorten opgemaakt.

De hagen zorgen voor een groen uiterlijk van het gebied. Tuin en openbare ruimte vloeien zo als het ware in elkaar over. Deze hagen zijn ook ecologisch zeer waardevol. Zij dienen als nestgelegenheid, rustplaats en schuilplaats voor verschillende rivierdieren, maar ook als uitvalsbasis om veilig de omgeving te kunnen verkennen in de zoektocht naar voedsel. Kortom, een haag draagt bij aan de uitstraling en aan de biodiversiteit.

Inspiratie voor klimaatadaptatie

Hieronder leest u diverse ideeën op het gebied van waterbeheer, hitte bestrijding en biodiversiteit. De kavels van The River Estates zijn bijzonder geschikt om een extra stapje te zetten op het gebied van klimaat en duurzaamheid.

Slim met water

- ✓ Met een regenwatergebruik installatie kan gratis en kalkvrij regenwater worden gebruikt voor het toilet, de wasmachine en de tuin. Hiermee bespaart u op uw waterrekening en draagt u bij aan de nationale drinkwatervoorraad.
- ✓ Door de hemelwaterafvoeren los te koppelen van het riool, komt het regenwater in de grond terecht en wordt het riool minder belast. Dit komt ten goede aan het grondwater en beperkt verdroging.
- ✓ Door de verharding in uw tuin te minimaliseren, kan het regenwater makkelijker in de bodem infiltreren.
- ✓ Door regenwater op te vangen in een regenton, creëert u een regenwaterbuffer bij uw woning. Hiermee kunt u in droge tijden uw tuin begieten zonder drinkwater te verspillen.
- ✓ Door het toepassen van reliëf en regenwater-vijvers in uw tuin, kan zonder hinder tijdelijk regenwater in de lageregelegen delen worden opgeslagen.



Voorkom hittestress

- ✓ Lichtgekleurde of houten gevels zijn in het algemeen minder warmte absorberend. Dit leidt tot een koelere gevel- en luchttemperatuur en dus tot minder hittestress. Dit heeft een positief effect op zowel de binnen- als buitenruimte.
- ✓ Groene gevels of gevelelementen hebben een positief effect op de isolatie van uw woning, het verminderen van de hittestress en het bevorderen van de biodiversiteit. Er zijn verschillende typen groene gevels die variëren in toepasbaarheid van plantensoorten, intensiteit van onderhoud en prijs.
- ✓ Pas groene daken toe op platte daken. Groene daken werken isolerend en blijven koel tijdens zonnige dagen.
- ✓ Creëer voldoende schaduwplekken in de tuin. Bomen geven schaduw en dus ook verkoeling. In de winter verliest de boom haar bladeren en biedt de zon uw huis en tuin het nodige licht en warmte.
- ✓ Minder verharding en meer ruimte voor groen houdt de tuin koeler op warme, zomerse dagen.
- ✓ Pas houten vlonders toe als terras. Deze warmen in de zon minder snel op dan verharding zoals tegels of beton. Dit maakt tijdens warme dagen uw verblijf op het terras een stuk aangenamer. Daarnaast blijft de warmte minder rondom het huis hangen nadat de zon is ondergegaan.



Draagt bij aan biodiversiteit

- ✓ Natuurvriendelijke daken zorgen voor extra isolatie, wateropvang en bevorderen de biodiversiteit. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de groene intensieve en extensieve daken en bruine daken. Deze zijn allemaal toepasbaar op platte daken.
- ✓ Verblijfs- en nestmogelijkheden in de gevel of het dak maken de omgeving aantrekkelijk voor verschillende soorten dieren en insecten. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de desbetreffende soorten, de hiervoor geschikte gevel richting en het type verblijf- of nestvoorziening. Ga voor meer informatie en inspiratie bijvoorbeeld naar: https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/brochure_nibeo-definitief-web02_1
- ✓ Hagen zijn per definitie aantrekkelijk voor verschillende diersoorten, waaronder de egel.
- ✓ Vogel- en insectvriendelijke beplanting zorgt voor een mooie tuin, maar leidt ook tot meer bezoek van vogels, bijen en andere insecten.

Subsidies

Voor sommige maatregelen kunt u subsidie krijgen via de gemeente, het waterschap of uw verzekering. www.milieuentraal.nl/tests-en-tools/groenesubsidiewijzer en zie welke subsidies er zijn voor uw situatie.



Omgeving



Kinderdijk

In de buurt

Voor sportliefhebbers is in de buurt genoeg te doen. Op slechts vijftien minuten fietsen vindt u tennisverenigingen, een hockeyclub en een atletiekvereniging. Daarnaast is er een waterbusverbinding op tien minuten fietsen. Zo kunt u eenvoudig en attractief de regio verkennen.

De omgeving is rijk aan cultureel erfgoed, met de bekende molens van Kinderdijk op slechts enkele minuten fietsen! Alblasserdam beschikt over alle voorzieningen die u nodig heeft, zoals supermarkten, winkels en diverse restaurants. Allemaal binnen enkele minuten bereikbaar.



Restaurant Le Barrage in Alblasserdam



Dordrecht

Centrale ligging en goede bereikbaarheid

Alblasserdam is uitstekend bereikbaar, zowel over de weg als met het openbaar vervoer. Het dorp ligt nabij de snelweg A15, waardoor steden zoals Rotterdam, Dordrecht en Gorinchem snel en gemakkelijk bereikbaar zijn. De waterbusverbinding, op slechts tien minuten fietsen, biedt een unieke en snelle manier om naar omliggende steden zoals Rotterdam en Dordrecht te reizen.

Rotterdam

ca. 15 autominuten

Dordrecht

ca. 15 autominuten

Gorinchem

ca. 35 autominuten

Over het water

Wonen aan de rivier biedt, naast een unieke woonervaring, talloze mogelijkheden voor liefhebbers van watersport en varen. Beeld u in: een eigen boot direct voor de deur. Met een bootlift bij de woning zijn spontane vaartochten eenvoudig te maken naar bijvoorbeeld Kinderdijk (Lek) en de Dordtse en Brabantse Biesbosch. Binnen korte tijd is ook het bruisende hart van Rotterdam te bereiken, waar genoten kan worden van cultuur, gastronomie en uitgaansmogelijkheden. Ideaal voor een ontspannen dagje uit!





Geschiedenis

Strategische ligging

Het gebied rond The River Estates kent een rijke en fascinerende geschiedenis, nauw verweven met de ontwikkeling van Alblasterdam en Kinderdijk. Alblasterdam is ontstaan in de middeleeuwen en speelde altijd een belangrijke rol in de scheepvaart en handel dankzij de strategische ligging aan de rivier. Rivier de Noord was een belangrijke waterweg die handelaren en schepen toegang bood tot de grotere Nederlandse wateren en de zee. Deze waterweg stimuleerde de economische groei van Alblasterdam en maakte het een belangrijke locatie voor scheepsbouw en reparatie.



Het zuidelijke Kloosgebied

Molenmaker Floris Kloos vestigde zich in 1843 in West Kinderdijk, aangetrokken door de vraag naar houtzaagmolens voor scheepswerven. Hij breidde zijn activiteiten uit door buitendijkse gronden te kopen, op te hogen en te bebouwen met houten loodsen en scheepshellingen. Vanaf de late jaren twintig van de 20^e eeuw veranderde de bouwstijl naar staal en metselwerk, waardoor het gebied dynamisch groeide. Na een verschuiving van scheepsbouw naar spoorwagonderdelen, bruggen en sluisen, splitste het bedrijf in de jaren tachtig. Enkele onderdelen werden verkocht aan Mercon uit Gorinchem. Het noordelijke deel van het terrein kwam in gebruik van Mercon, terwijl Kloos het zuidelijke deel behield. Deze geschiedenisrijke locatie wordt de thuisbasis van de acht rivierkavels van The River Estates.





Iconische molens

Kinderdijk, op slechts een steenworp afstand van The River Estates, is wereldwijd beroemd om zijn iconische molens. Dit UNESCO Werelderfgoed is een symbool van de Nederlandse strijd tegen het water. De molens zijn gebouwd in de achttiende eeuw, als onderdeel van een ingenieus waterbeheersysteem. Ze getuigen van de eeuwenoude expertise in watermanagement, die nodig was om het land droog en bewoonbaar te houden. De historische scheepvaart in Alblasterdam en de innovatieve waterbeheer-technieken in Kinderdijk, geven het gebied rond The River Estates een unieke historische waarde. Dat maakt het een aantrekkelijke en cultureel rijke woonlocatie.

Indien wij u *vrijblijvend* een villabouwer mogen adviseren dan denken wij aan Mattone B.V. uit Capelle aan den IJssel. Zij zijn als architect/bouwer bekend in het gebied en is de bouwer van ons appartementencomplex - Residentie de Noord.

Expert in villabouw

Mattone Bouwmeesters is al 20 jaar expert in het ontwerpen en bouwen van exclusieve villa's en woningen die alle woonwensen overtreffen. We denken niet graag in hokjes als 'landelijke villa', 'villa in jaren '30 stijl', 'moderne villa' of 'schuurwoning'. Tijdens de eerste gesprekken weten onze ontwerpers al uw woonwensen boven tafel te krijgen. Ook die waar u nog niet eerder over hebt nagedacht.

Zo creëren we woningen die garant staan voor ultiem woongenot. Luxe villa's die doen verwonderen. Niet voor niets noemen we onszelf 'bouwmeesters', want de liefde voor het creëren van verwondering zit diep.

In goed vertrouwen

Onze kracht zit uiteraard in het realiseren van een prachtig eindresultaat, maar ook zeker in de persoonlijke aanpak. Bij Mattone willen we u graag goed leren kennen. Wij zien het ontwerpen en realiseren van een droomvilla met een opdrachtgever namelijk echt als een relatie die we aangaan. Voor ons is het belangrijk dat er een klik is en de verwachtingen van weerszijden realistisch zijn.

Wij maken van bouwen een feestje

Van A tot Z heeft u bij ons één contactpersoon bij wie u altijd terecht kunt met vragen of twijfels. Zo voelt u zich gehoord en zeker in elke stap van het proces, want u bent altijd op de hoogte tijdens het bouwen van uw woondroom. Dus ja, het bouwen van een eigen huis wordt met Mattone echt een feestje!

MATTONÉ
MATTONE BOUWMEESTERS

Telefoon 010 458 40 98
Email info@mattone.nl



Contact

Verkoop

**VAN
SPRONSEN**
MAKELAARS
maakt het verschil



Van Spronsen Makelaars

De Schoof 8
3341 EB Hendrik-Ido-Ambacht

Telefoon 06 167 627 48 (Els)
Telefoon 06 346 870 08 (Oene)
Email nieuwbouw@vanspronsenmakelaars.nl

Ontwikkeling

Ton Jacobs Holding
Jaco Poldervaart



Ervaar
comfort &
ruimte

theriverestates.nl

