



Tweede Bloksweg - Park Triangel Waddinxveen

Addendum op welstandsnota & kavelpaspoorten | iov CV Park Triangel | 13 april 2021

LODEWIJK BALJON landschapsarchitecten

colofon

opdrachtgever

CV Park Triangel

Tweede Bloksweg 38a

2742 KK Waddinxveen

Martin Stout - projectmanager

Alexander de Vries - projectdirecteur

ontwerper

LODEWIJK BALJON landschapsarchitecten

Cruquiusweg 10

Postbus 1068

1000 BB Amsterdam

020 625 88 35

robert@baljon.nl

www.baljon.nl

Lodewijk Baljon - landschapsarchitect/directeur

Robert van der Horst - senior projectleider

Marita Koch - assistent projectleider/ontwerper

Swati Mahashabdey - planuitwerker

Amsterdam, april 2021



LODEWIJK BALJON
landschapsarchitecten

1. inleiding	
1.0 inleiding	4
1.0 locatie	4
1.1 randvoorwaarden	5
1.2 visie en ruimtelijk concept	6
2. beeldkwaliteit	
2.0 introductie beeldkwaliteit	8
2.1 kenmerken hoofdvolume	12
2.2 materialisering	13
2.3 ramen en deuren	14
2.4 stijlelementen	15
3. kavelpaspoorten	
3.0 situering kavels	16
3.2 rooilijnen	17
3.3 parkeren	18
3.4 bruggen	20
3.5 ondergrondse infra	21
3.6 basisregels kavelpaspoorten	22
3.7 voorbeeld kavelpaspoort	23
kavelpaspoorten 1 t/m 17	24 - 41
bijlagen	
01 opgewerkte plankaart indicatieve verkaveling	42
02 plankaart indicatieve verkaveling	44

1.0 inleiding

Voor de Tweede Bloksweg van Park Triangel komt woningbouw tot stand door de uitgifte van vrije kavels met kavelpaspoorten.

Kavelpaspoorten zijn spelregels waaraan de koper van een kavel zich moet houden. De regels zijn zo opgesteld dat de kavelkopers veel vrijheid hebben binnen de nagestreefde landschappelijke woonsfeer.

Hoofdstuk 1 beschrijft de locatie, de randvoorwaarden en de visie en ruimtelijk concept ten behoeve van de inbedding van de toekomstige woningbouw. Hoofdstuk 2 licht de beeldkwaliteit toe en hoofdstuk 3 geeft de kavelpaspoorten weer.

Voor de Tweede Bloksweg is een indicatieve verkaveling aangegeven. Het plan behelst flexibiliteit in de wensen van de toekomstige kavelkopers welke zich uit in de uiteindelijke grootte van een kavel. De grens tussen uitgeefbaar en openbaar staat vast, binnen deze grenzen kunnen de kavelgroottes variëren.



1.1 locatie

Park Triangel is met 2700 woningen een aanzienlijke uitbreiding van Waddinxveen. De komende jaren vullen woningen met bijbehorende voorzieningen de driehoek tussen de Tweede Bloksweg en de spoorlijn. De bebouwing maakt zo op een logische wijze Waddinxveen aan de zuidkant af. De wijk sluit goed aan op de halte van de RijnGouweLijn.

Een recreatieve en ecologische zone aan de zuidzijde zorgt voor de landschappelijke inbedding op grotere schaal. Binnen de wijk zijn watergangen en bebouwingslinten de landschappelijke gegevenheden. Het landelijke beeld van de linten is van belang voor het karakter van de wijk in zijn geheel. Dat bepaalt de voorwaarden voor de ontwikkeling van de tweede Bloksweg.



1.2 randvoorwaarden

Het Beeldkwaliteitsplan voor de Tweede Bloksweg is onderdeel van de ontwikkeling Park Triangel. Het betreft een bestaand lint waar kavels worden ingepast tussen de bestaande bebouwing over een lengte van ruim 800 m. De Tweede Bloksweg vormt aan de noordwestzijde één van de drie randen van Park Triangel.

Bij het opstellen van dit Beeldkwaliteitsplan zijn de volgende documenten als uitgangspunt gehanteerd:

- Integraal Ontwikkelingsplan Park Triangel, kwaliteitsinstrumentarium d.d. 17 februari 2010
- Integraal Ontwikkelingsplan Park Triangel, stedenbouwkundig plan d.d. 17 februari 2010
- Visie inpassing Tweede Bloksweg en Tuinbouwweg d.d. 5 januari 2011
- Stedenbouwkundig Matenplan d.d. 1 maart 2019 (WV_PT_smp_totaal_01032019)



1.3 visie en ruimtelijk concept

Het beeld van de Tweede Bloksweg is sterk door: de informele sfeer, het gevoel van de geschiedenis van de plek en het onderscheid met de nieuwe woonbuurten. De Tweede Bloksweg als groen lint is een krachtig structurerend stedenbouwkundig element.

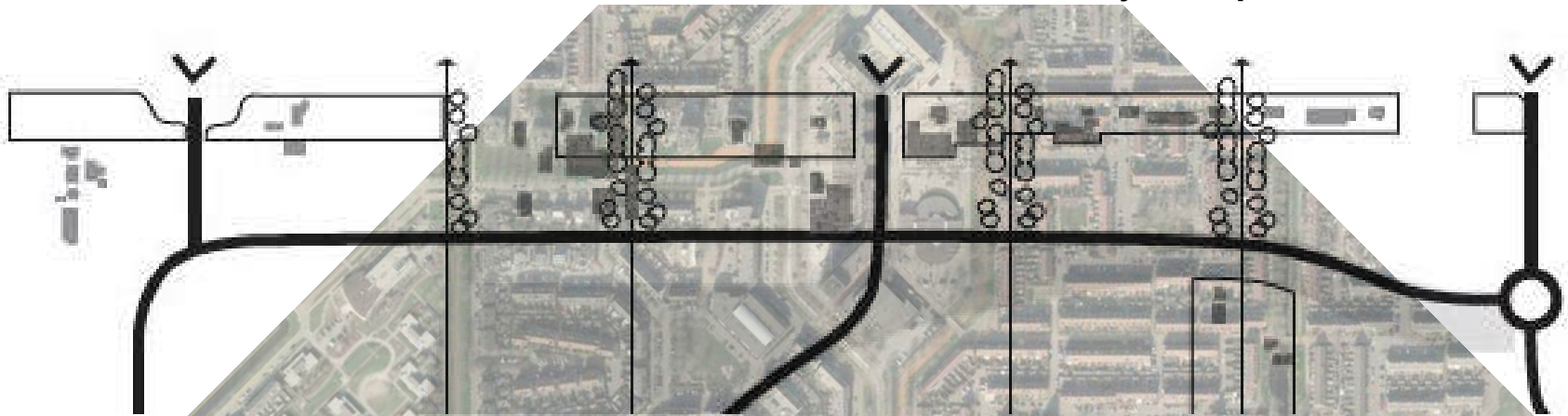
De Tweede Bloksweg vormt de rand van Park Triangel. Het is het gezicht van de wijk voor een ieder die langs deze route Waddinxveen inrijdt. Het beeld is dus een belangrijk signaal over het karakter van de wijk en de wijze waarop deze in het landschap verankerd ligt. De groene beleving maakt de landelijke oorsprong van het gebied afleesbaar en het brengt een aantrekkelijke, dagelijkse ervaring.

Het plan vraagt ook om een verbondenheid met landschappelijke elementen, zoals hier de watergangen van de Hollandse droogmakerij en de historische linten van tuinderswoningen. Samen met het centrale Park, de recreatieve ecologische Vredenburgzone, de watergangen, de groene lanen (HIS) vormen ze een landschappelijke structuur waar de deelplannen zich tegen aan vlijen.

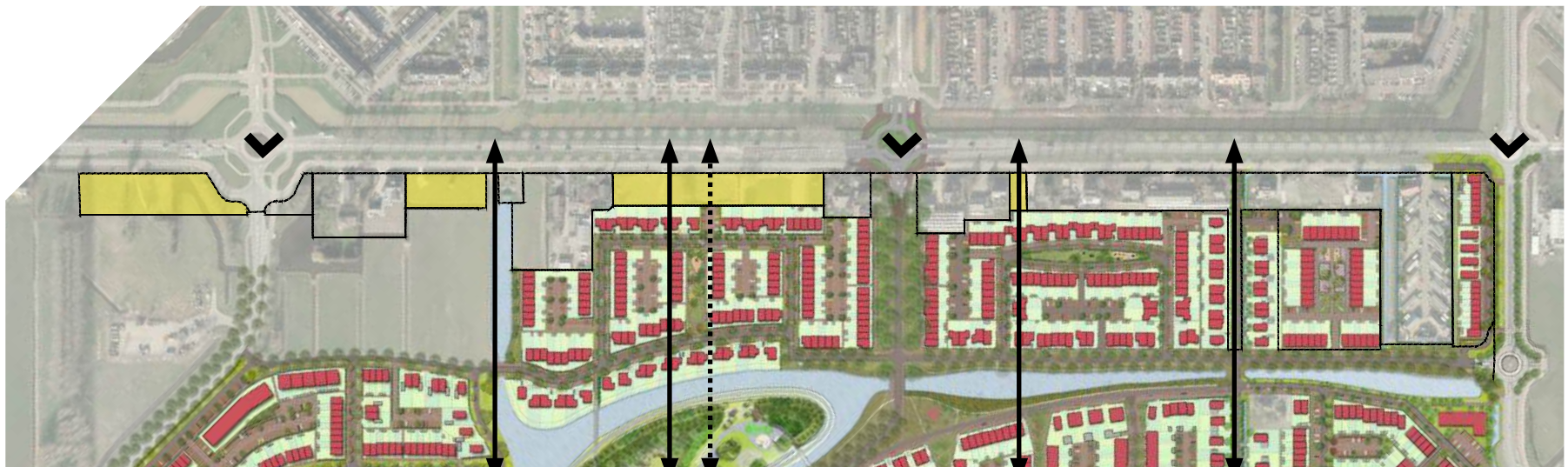
De Bloksweg vormt dus een belangrijke structurerende lijn in Park Triangel. Daarnaast heeft het lint een bijzondere ruimtelijke kwaliteit. De verdichting van het lint is gericht op de instandhouding van het informele, groene karakter. De verkaveling is ontworpen met de tuin als beeldbepalende kwaliteit. Dat betekent dat de afmeting van de voortuinen en zijtuinen van belang is. De spelregels geven hier voor maten. De diepte van de voortuinen is plaatselijk minder dan in de Visie (2011). In plaats van de nu gangbare 10-11 meter wordt het 8-11 meter. De reden ligt in de beperkte diepte van een deel van de kavels.

Andere belangrijke beeldelementen zijn de sloten. Door de kavels te ontsluiten met een bruggetje in plaats van een duiker, blijft de sloot beter in het zicht en draagt deze bij aan het landelijke karakter. De tuinders erven worden dikwijls gekenmerkt door een bijzondere boom. Daarom is een lijst van wenselijke nieuwe bomen opgesteld, zodat het lint ondanks de verdichting, een bijzonder groen karakter behoudt.

1.3 visie en ruimtelijk concept



doorzichten uit Visie Inpassing Tweede Bloksweg (2011)



✓
pad westzijde
langs het water

✓
doorsteek naar
deelplan F

X
woningen deelplan E3 zijn
aaneengeschakelde rij

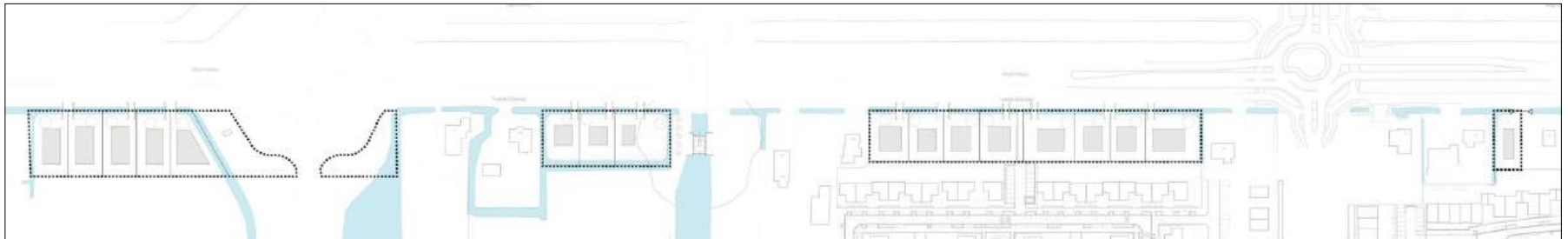
✓
Tuinbouwweg

2.0 introductie beeldkwaliteit

De Tweede Bloksweg vormt de noord-westelijke begrenzing van Park Triangel en is daarmee een karakteristiek plandeel. Tussen de bestaande bebouwing biedt het nog plaats voor 17 kavels*.

De GEM is voornemens de gronden als vrije kavels op de markt te brengen. De typologie bestaat uit vrijstaande woningen en eventueel twee-onder-een-kapwoningen. De context - inpassing tussen bestaande bebouwing, het handhaven van een aantal dwarsloten en de doorsteek naar deelplan F - waarborgt een divers beeld door de

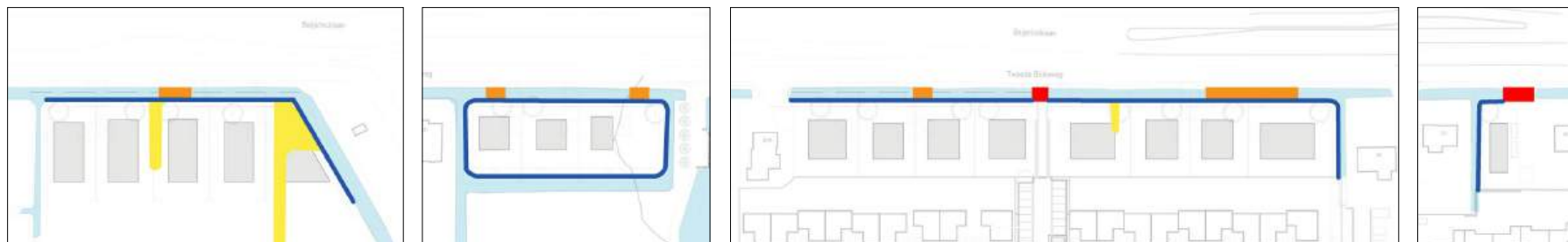
wisseling in de afstand tussen woningen. De afwisseling tussen kapvormen en kaprichtingen speelt daarin ook een rol. Dit betekent tevens een grote mate van vrijheid voor individuele woonwensen, die op hoofdlijnen dienen aan te sluiten bij de oude bebouwing van de Tweede Bloksweg en de nieuwe woningen van Park Triangel.



plangrenzen uit het Stedenbouwkundig Matenplan

*Nieuwbouw of verbouwplannen buiten de hier aangegeven plangrens maar wel thv Park Triangel aan de Twee Bloksweg moeten voldoen aan de in dit document opgestelde regels.

2.0 introductie beeldkwaliteit



■ water bestaand
■ te dempen water
■ aanpassing rand sloot (beschoeiing)
■ duiker verwijderen

■ bestaande duiker aanpassen

aanpassing waterstructuur (het is niet uitgesloten dat er vanuit toekomstige ontwikkelingen in aanliggende deelgebieden extra aanpassingen benodigd zijn)



uitgeefbare kavels



■ dwarskap
■ zadeldak (dakgoot evenwijdig aan straat)

■ dwarskap of zadeldak

nokrichting

2.0 introductie beeldkwaliteit

De openbare ruimte is een belangrijke factor in de beleving van het lint: een smalle landelijke weg met een sloot er naast, grasbermen en talud. De bruggetjes naar de kavels zijn eenvoudig en bescheiden. De kavels bieden ruimte aan 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, de bezoeker parkeert op de inrit. De diepe voortuinen dragen bij aan het landelijke, groene karakter van het lint. De verplichting een flinke boom in de voortuin te planten zorgt voor de voortzetting van het huidige groene karakter.

Lage goothoogte en beperkte hoogte van de kap zorgen voor zicht op de lucht en ruimte voor bomen tussen de woningen.

De nieuwe bebouwing moet dus voldoen aan een aantal overzichtelijke, eenduidige spelregels. De kenmerkende kleinschaligheid is uitgangspunt voor de bebouwing. Als referentie staan op deze en de volgende pagina een aantal voorbeelden van de bestaande bebouwing.



bestaande beeldkwaliteit Tweede Bloksweg: diepe voortuinen dragen bij aan het landelijk, groene karakter



positief: representatief voorbeeld bestaande bebouwing; 1 laag met kap, zorgvuldig gedetailleerd; traditionele kleuren; enkele karakteristieke bomen

2.0 introductie beeldkwaliteit



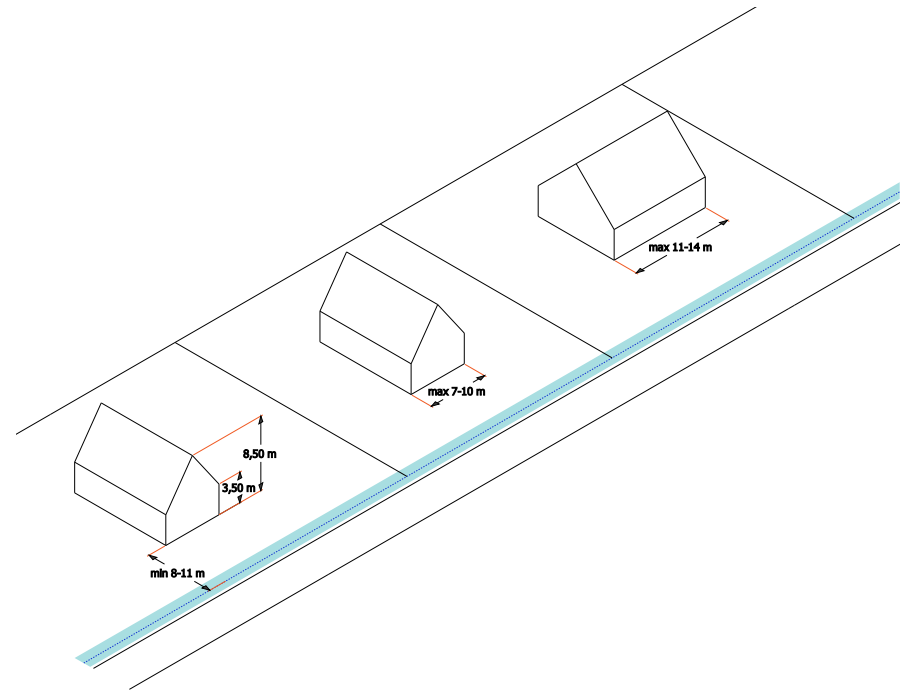
neutraal: representatief voorbeeld bestaande bebouwing; niet pretentius, maar geen karakteristieke detaillering; bijzondere boom bepaald voortuin



negatief: representatief voorbeeld bestaande bebouwing; flauwe kaphelling, onrustige samenstelling kappen; misplaatste kleuren; geen bijzonder boom van formaat

2.1 kenmerken hoofdvolume

- Alleen vrijstaande woningen.
- 1-laag met kap; opgaande beplanting spreekt hierdoor sterk mee, daarom mag de gootlijn van de nieuwe bebouwing niet hoger dan 3,5 meter zijn en de nokhoogte is maximaal 8,5 meter.
- Woningen hebben een zadeldak, zonder wolfseinden.
- Kappen wisselen in vorm en richting, brede kavels geven aanleiding tot kappen evenwijdig aan de weg, diepe kavels kappen haaks op de weg.
- Voor bouwblokken met gemiddelde afmeting van 7m en maximaal 10m breed wordt een dwarskap toegepast. Bij bouwblokken breder dan 10m wordt een zadeldak (de gootlijn evenwijdig aan de weg) toegepast, de bouwblokken zijn maximaal 14m breed.
- Bijgebouwen bestaan uit 1 bouwlaag, bij voorkeur met een kap. Lessenaardaken zijn niet landelijk, dus uitgesloten.
- Woningen hebben een voorzijde aan de Tweede Bloksweg en op de hoeken ook een oriëntatie op de kruisende straat.
- Voor kavels kleiner dan 700 m² geldt een maximaal bebouwingspercentage van 25% (inclusief bijgebouwen), bij kavels van 700 - 900 m² geldt een maximale footprint van 175 m² (inclusief bijgebouwen), bij kavels groter dan 900 m² geldt een maximaal bebouwingspercentage van 20% (inclusief bijgebouwen).
- Bij nieuwe ontwikkelingen heeft de woning (exclusief bijgebouwen) een volume van maximaal 750 m³.





gedempte aarde kleuren voor metselwerk



zonnepanelen aan de voorzijde geïntegreerd in het dakvlak en afgestemd qua kleur

2. BEELDKWALITEIT

2.2 materialisering

- Materialen en kleuren moeten aansluiten bij de terughoudendheid van de bestaande bebouwing.
- Gevel dient gemetseld te worden uit vormbaksteen (geen strengpers) in genuanceerde, gedempte aarde kleuren (geen gele, geelbruine of witte baksteen). Een grijs/beoge steen in combinatie met zwarte kozijnen is niet wenselijk.
- Op het dak donkerbruine of antracietkleurige gebakken pannen (niet geglaazuurd) of leien; een rietenkap is ook mogelijk.
- Metselwerk is ambachtelijk gedetailleerd en heeft een sprekende voeg die het metselwerk verlevendigd.
- Stucwerk is niet toegestaan; houten geveldelen wel, in de kleuren naturel (vergrijzend), zwart of donkergroen.
- Incidenteel kan een woning ook wit worden gekeimd; tot een maximum van 10% van de woningen (inclusief bestaande bebouwing).
- Regenpijpen en goten van metaal en donker van kleur, mastgoten of omtimmerde dakgoten hebben de voorkeur.
- Zonnepanelen in het dakvlak van de voorgevel zijn geïntegreerd met de dakpannen, de kleur van de panelen en randen en bevestigingsmaterialen is afgestemd op kleur van de pannen. Op de panelen geen lichte, glimmende strips en randen.

2.3 ramen en deuren

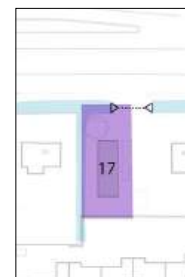
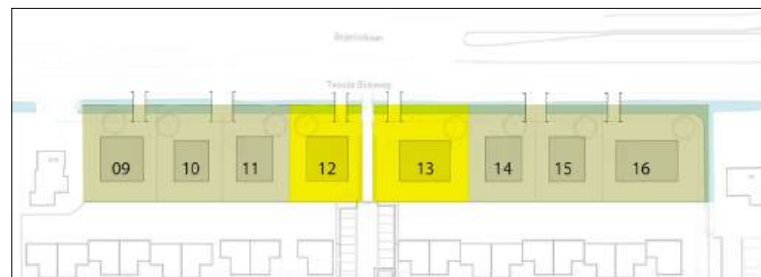
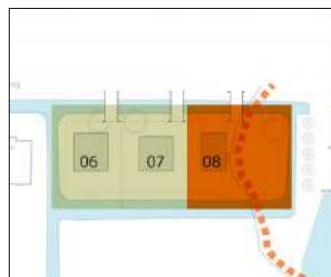
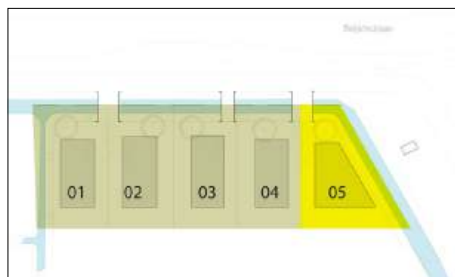
- Ramen en deuren zijn van hout.
- Ramen met roeden hebben een staande verdeling; de roeden liggen op het glas en nooit ertussen.
- Afhankelijk van de architectuur en de kleur van het metselwerk zijn de kozijnen wit, donkergroen, of donkergrijs.
- Raamdorpels zijn van baksteen.

2.4 stijlelementen

- De architectuur van de Tweede Bloksweg is landelijk en heeft weinig pretentie.
- Een stenen schoorsteen als karakteristieke toevoeging is hierop een uitzondering, deze geeft een huislijke expressie aan de woning en zal door de variatie aan toepassingen de verschillen van de individuele bouwwijze op een samenhangende wijze tot uitdrukking brengen, dit is ook een thema dat zorgt voor een link met de omliggende wijk.
- Eventuele dakkapellen, serres, erkers, veranda's, uitbouwen en bijgebouwen vormen een integraal geheel met de architectuur van de woningen.
- Dakkapellen aan de voorzijde hebben een grote invloed op het aanzien van de woning, daarom dienen ze een compositie te vormen door dakkapel in lijn met de gevel te plaatsen. Een dakkapel met schuine dakvlakken is wenselijk, maar alleen in combinatie met een stevige dakhelling (minimaal 55 graden).

3.0 situering kavels

kavelnummer	kaveloppervlak	bouwwvlak	max. footprint	blz.
kavel 1	747 m2	196 m2	175 m2	24
kavel 2	681 m2	208 m2	170 m2	25
kavel 3	661 m2	197 m2	165 m2	26
kavel 4	660 m2	187 m2	165 m2	27
kavel 5	776 m2	229 m2	175 m2	28
kavel 6	605 m2	110 m2	110 m2	29
kavel 7	570 m2	100 m2	100 m2	30
kavel 8	910 m2	80 m2	80 m2	31
kavel 9	605 m2	162 m2	151 m2	32
kavel 10	533 m2	120 m2	120 m2	33
kavel 11	548 m2	136 m2	136 m2	34
kavel 12	589 m2	156 m2	147 m2	35
kavel 13	779 m2	177 m2	175 m2	36
kavel 14	548 m2	136 m2	136 m2	37
kavel 15	548 m2	136 m2	136 m2	38
kavel 16	866 m2	212 m2	175 m2	39
kavel 17	473 m2	98 m2	98 m2	40

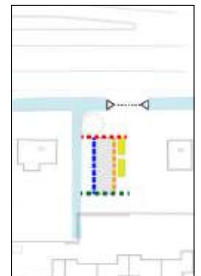
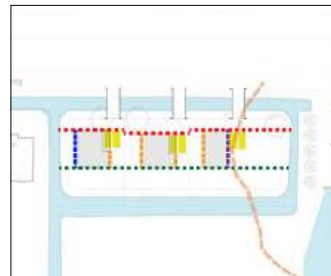
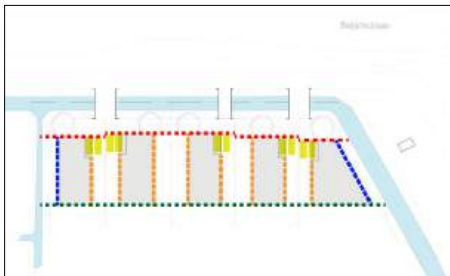


geen uitzondering
 kavel aan 2 zijden begrensd door openbare weg
indicatieve verkaveling

kavelpaspoort met een uitzondering: ligt gedeeltelijk in geluidzone gemaal
 kavelpaspoort met een uitzondering: relatief smal kavel door ligging tussen bestaande kavels

3.1 rooilijnen

- Afstand voorgevel tot erfrens is minimaal 8 tot 11 meter, dit vertaald zich naar minimaal 5,75 tot 8,75 meter van voorgevel tot beschoeiing sloot, wordt per kavelpaspoort aangegeven, de onderlinge verspingingen zijn van belang voor het informele, landelijke beeld.
- Bijgebouwen liggen minimaal 6 meter terug t.o.v. de voorgevel, zodat parkeerruimte naast de woning ontstaat en daarmee de auto enigszins uit het beeld staat.
- Afstand zijgevel tot bovenkant talud sloot is minimaal 2 meter, om ruimte rondom de woning te waarborgen.
- Achtergevel ligt minimaal 6 meter uit de achtererfrens.



..... voorgevel, verspringend
tussen de kavels

..... achtergevel
..... zijgevel

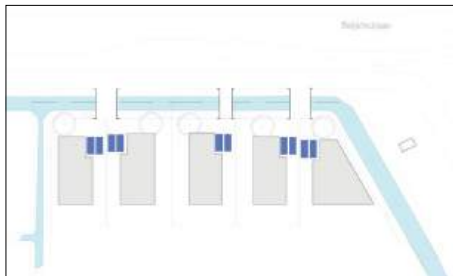
..... zijgevel bij sloot
■ ruimte voor parkeren

..... geluidszone gemaal; bebouwing voor verblijf
moet buiten deze zone staan

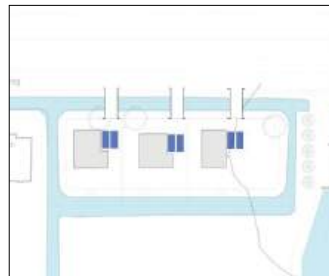
rooilijnen

3.2 parkeren

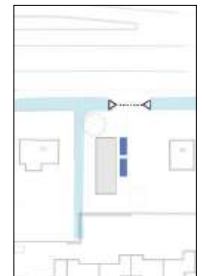
De kavels bieden ruimte aan twee functionerende parkeerplaatsen, naast elkaar op eigen terrein. De bezoeker parkeert op de inrit.



2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein achter de voorgevel



2 parkeerplaatsen achter elkaar op eigen terrein achter de voorgevel i.v.m. relatief smal kavel



parkeren

3.3 erfafscheidingen en tuin

- De sloot met talud en beschoeiing vormt aan de voorzijde en hier en daar aan de zijkant de erfafscheiding. Deze dient, inclusief de hoogte van de beschoeiing, in stand te worden gehouden en vrij te blijven van constructies.
- Erfafscheiding langs openbaar pad naar achterliggend deelplan F (Parkzicht) is een hoge haag, 1 m breed, maximaal 2m hoog, gedacht wordt aan beuk (Fagus sylvatica).
- Indien een erfafscheiding tussen kavels in de voortuin wordt geplaatst, dan dient deze groen (plantaardig) te zijn, zoals een haag (in overleg met bewoners van aangrenzende kavels).
- Erfafscheiding buiten het zicht van de openbare weg is vrij te kiezen (in overleg met bewoners van aangrenzende kavels).
- Bij herontwikkeling van een bestaande kavel dienen beeldbepalende bomen behouden te blijven.
- Bij nieuwe ontwikkelingen moet een solitaire boom in de voortuin worden geplant, deze dient de bewoner aan te planten, gedacht wordt aan de hiernaast aangegeven soorten.
- Bomen staan minimaal 2m uit de erfgrans met de burens en op voldoende afstand van het verzamelriool.

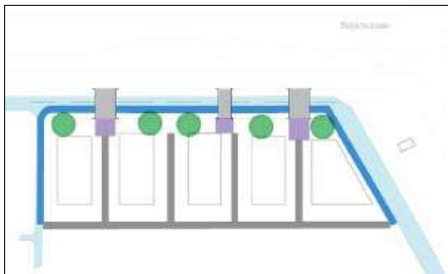


verplichting een flinke boom in de voortuin te planten zorgt voor de voortzetting van het huidige groene karakter

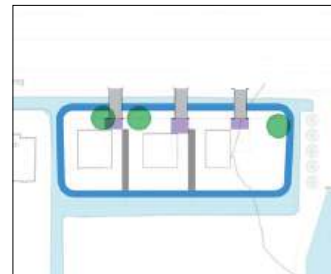
solitaire boom in de voortuin, soorten geselecteerd op basis van (wind, klei, dracht) en grootte (niet te klein, niet te groot):

- Ailanthus altissima 'Purple Dragon'
- Alnus glutinosa 'Laciniata'
- Betula nigra 'Heritage'
- Cornus controversa
- Davidia involucre var. vilmoriniana
- Juglans regia 'nr 16'

- Nyssa sylvatica
- Prunus avium
- Prunus avium 'Bigarreau Napoléon'
- Pyrus communis
- Pyrus communis 'Conference'
- Styx japonicus
- Sorbus aria
- Tilia heterophylla 'Prestige'



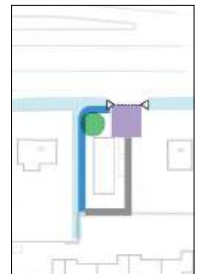
- sloot met talud en beschoeiing
- boom in voortuin



- hoge haag langs openbaar pad en thv parkeerkoffer



- ruimte voor brug vrij van obstakels



- overige erfafscheiding, vrij te bepalen in overleg met aangrenzende burens

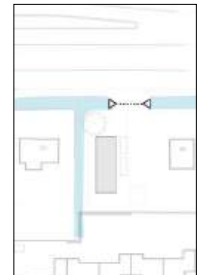
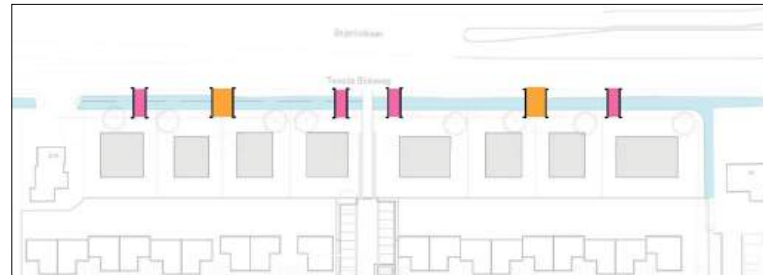
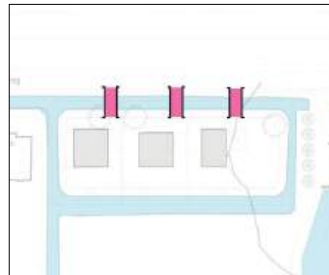
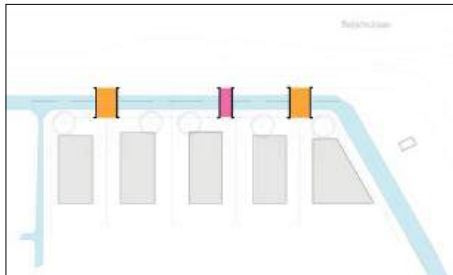
erfafscheidingen en tuin

3.4 bruggen

- Een brug, door koper te realiseren, geeft toegang tot het kavel.
- Het bruggetje is een betonplaat zonder leuningen; een bescheiden lage buis zorgt voor de begeleiding.
- Wanneer de brug 2 kavels ontsluit is de maximale breedte 6 meter, wanneer 1 kavel wordt ontsloten 3,5 meter.
- De positie van de brug kan in overleg met de GEM nav het bouwplan worden aangepast.
- Voor het smalle kavel wordt een uitzondering gemaakt, daar is naast de bestaande duiker van de buren geen ruimte ook nog een brug te plaatsen; daarom duiker handhaven of (voorkeur) samen met buren een brug plaatsen.



betonplaat als brug, met bescheiden lage buis als begeleiding



- smalle brug geeft toegang tot 1 kavel
- bredere brug geeft toegang tot 2 kavels



uitzondering bij relatief smal kavel, bestaande duiker handhaven, of samen met buren een brug plaatsen

bruggen

5. Riolering - vrij verval riolering

Inrichtingsniveau

Alle kernen - Alle gebieden

Ontwerpeisen - Ligging

Afstand tussen bomen en ondergronds verkeer. Bij het aanbrengen van een nieuwe (of vervangende) rioolleiding of boombeplanting moet rekening worden gehouden met de volgende afstanden tussen boom en rioolleiding:

- Bomen van de 1e grootte minimaal: 1,75 m.
- Bomen van de 2e grootte minimaal: 1,25 m.
- Bomen van de 3e grootte minimaal: 1,00 m.

uit:

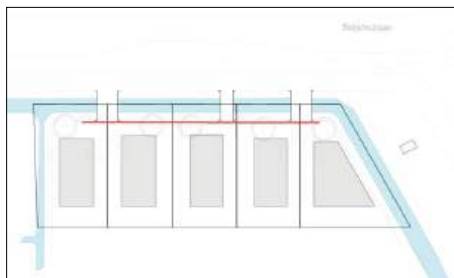
Handboek - Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)

HANDBOEK PUBLICATIE: 11, 15-02-2021

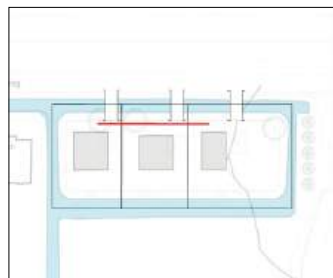
3. KAVELPASPOORTEN

3.5 ondergrondse infra

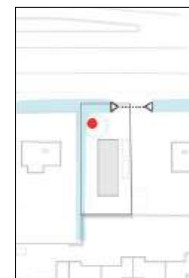
- Elke kavel is voorzien van een aansluiting op verzamelriool.
- Uitzondering is kavel 17, deze is voorzien van een pomp t.b.v. riolering onder de sloot door.
- Bomen staan op voldoende afstand van het verzamelriool.



verzamelriool, exacte
positie n.t.b.



pomp op eigen kavel
t.b.v. riolering (nr. 17)



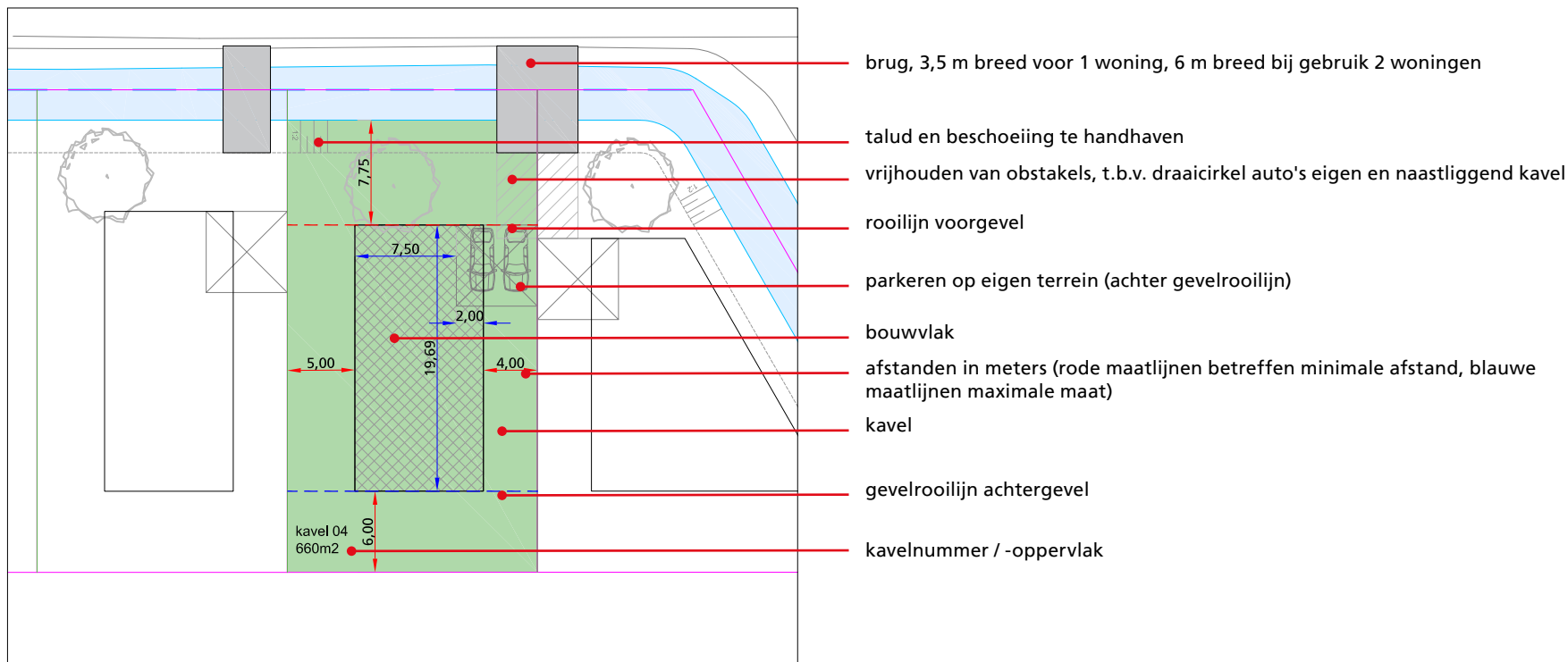
ondergrondse infra

3.6 basisregels kavelpaspoorten

Naast de inbreng van de architect waarborgen de basisregels, de kavelpaspoorten en de beeldkwaliteitsregels de beoogde sfeer en de kwaliteitsambities van Park Triangel voor de Tweede Bloksweg. Elke kavel heeft zijn eigen kavelpaspoort met specifieke (bouw)regels die een relatie aangaan met het landschappelijke raamwerk.

De verkaveling is indicatieve aangegeven. Het plan behelst flexibiliteit in de wensen van de toekomstige kavelkopers welke zich uit in de uiteindelijke grootte van een kavel. De grens tussen uitgeefbaar en openbaar staat vast, binnen deze grenzen kunnen de kavelgroottes variëren.

3.7 voorbeeld kavelpaspoort

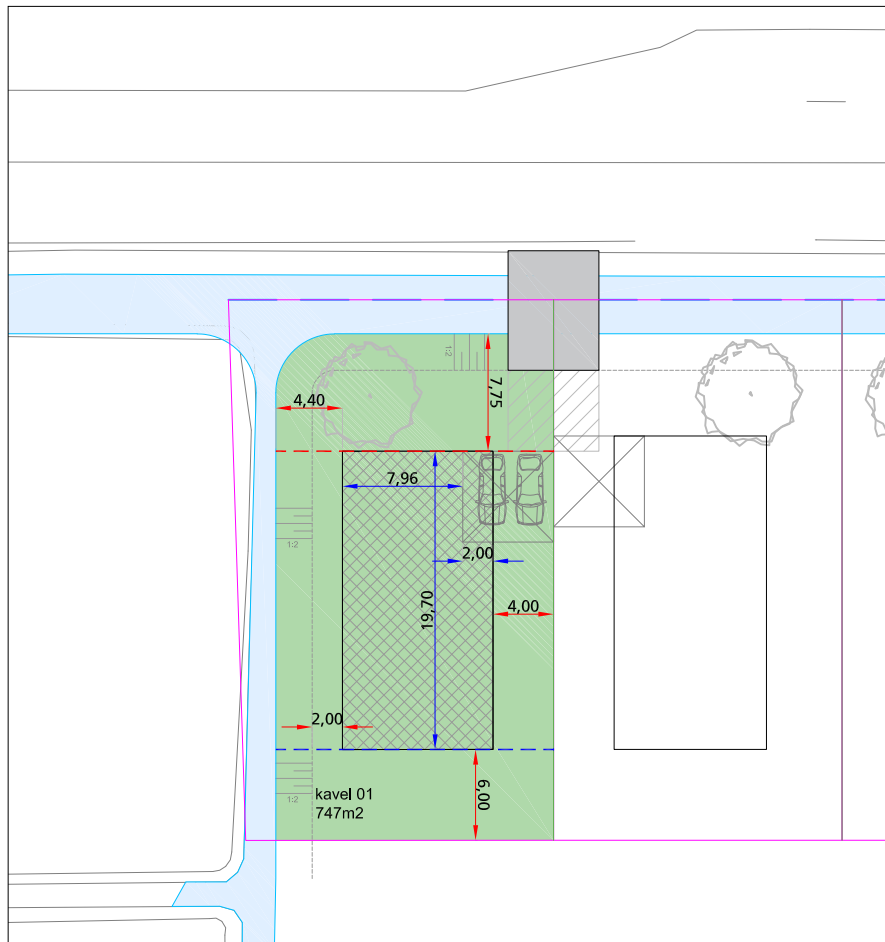


schaal 1:500

locatie kavel



kavel 1



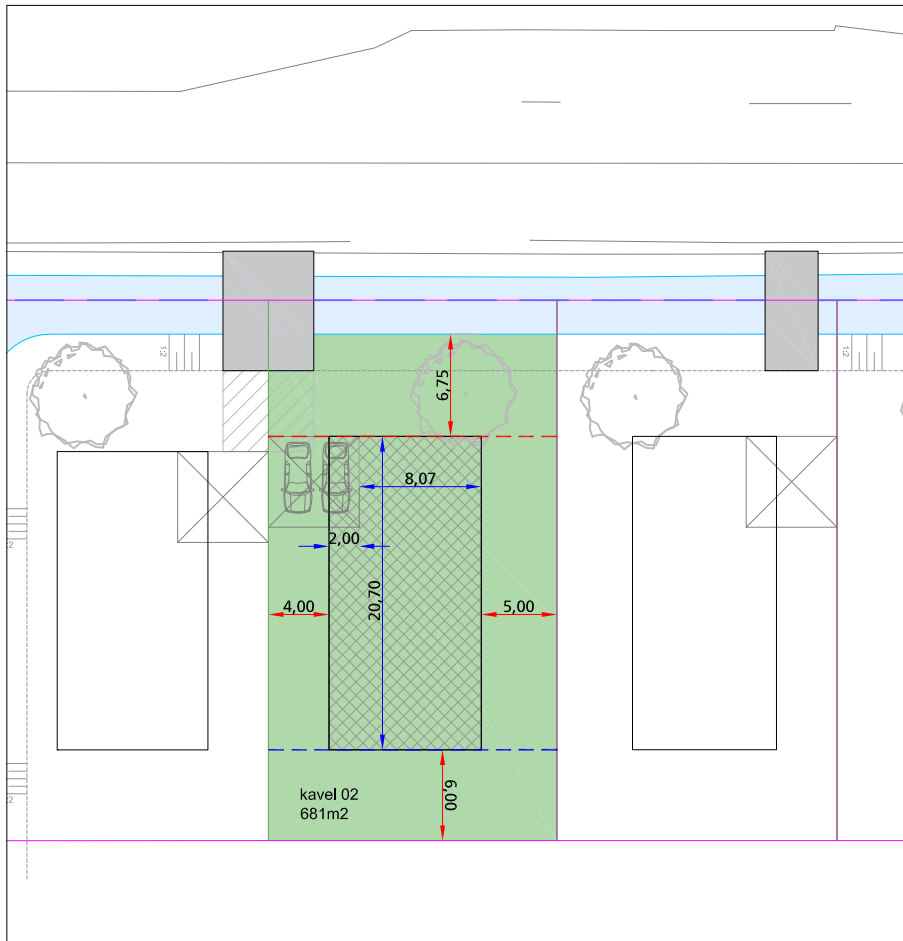
schaal 1:500



soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	747 m ²
bouwvlak	196 m ²
max. footprint	175 m ²
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap
max. nokhoogte hoofdvolume	8,5 m
max. goothoogte hoofdvolume	3,5 m
oriëntatie van de woning	1 zijde, op de straat
parkeren	2 parkeerplaatsen naast elkaar naast de woning, achter gevelrooilijn
toegang kavel	gedeelde brug met burens, 6 m breed
erfafscheiding	• handhaven beschoeiing en talud van 1:2 langs waterlijn, • eventuele erfafscheiding tussen kavels in voortuin is groen (plantaardig) zoals een haag
opnemen in tuin voor gevelrooilijn	solitaire boom
opnemen op kavel	aansluiting op verzamelriool



kavel 2

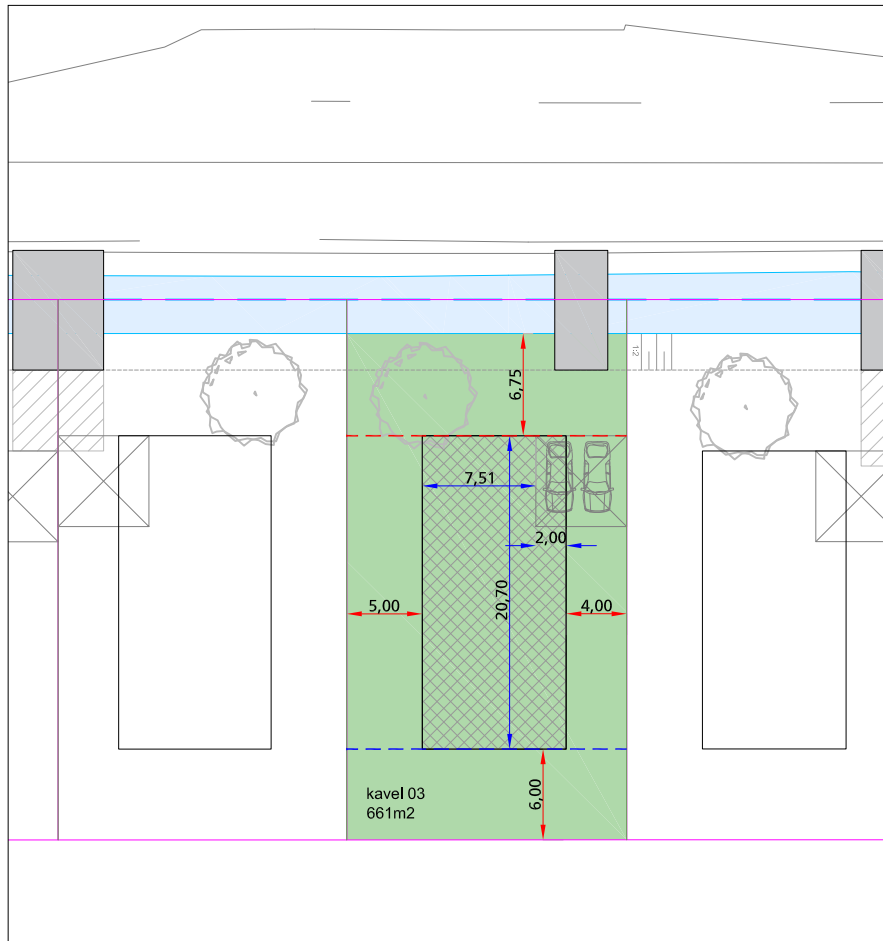


schaal 1:500 

soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	681 m ²
bouwvlak	208 m ²
max. footprint	170 m ²
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap
max. nokhoogte hoofdvolume	8,5 m
max. goothoogte hoofdvolume	3,5 m
oriëntatie van de woning	1 zijde, op de straat
parkeren	2 parkeerplaatsen naast elkaar naast de woning, achter gevelrooilijn
toegang kavel	gedeelde brug met burens, 6 m breed
erfafscheiding	• handhaven beschoeiing en talud van 1:2 langs waterlijn, • eventuele erfafscheiding tussen kavels in voortuin is groen (plantaardig) zoals een haag
opnemen in tuin voor gevelrooilijn	solitaire boom
opnemen op kavel	aansluiting op verzamelriool



kavel 3

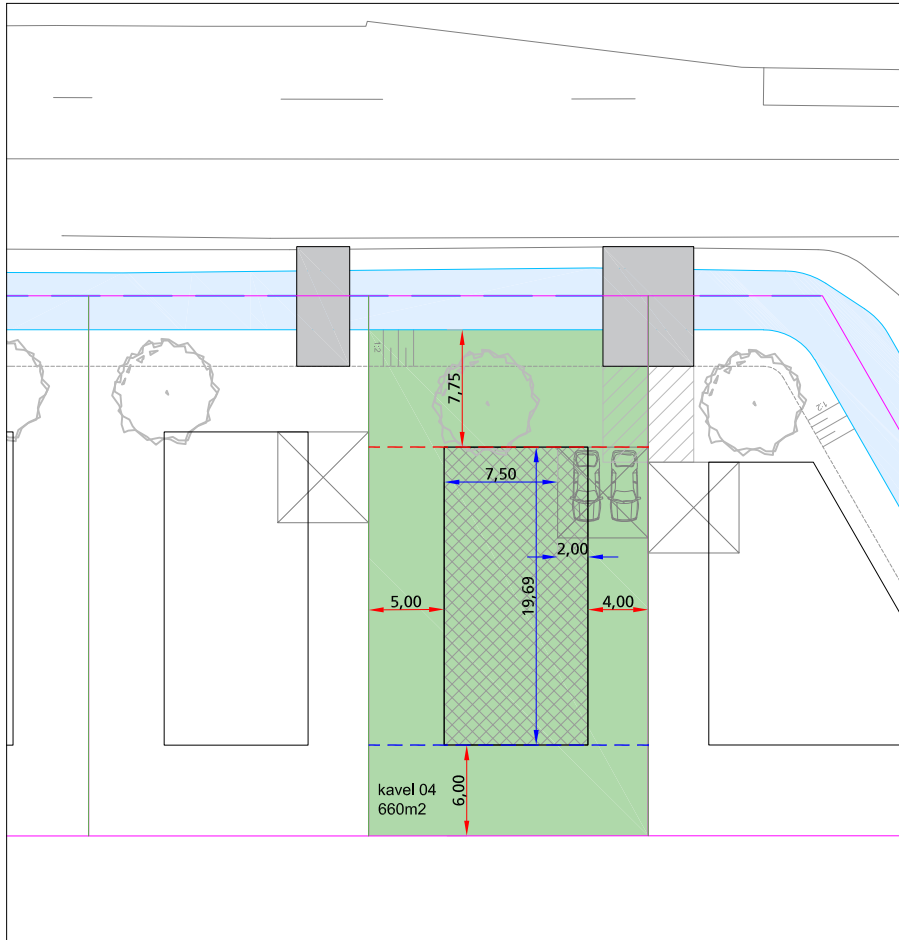


schaal 1:500 

soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	661 m²
bouwvlak	197 m²
max. footprint	165 m²
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap
max. nokhoogte hoofdvolume	8,5 m
max. goothoogte hoofdvolume	3,5 m
oriëntatie van de woning	1 zijde, op de straat
parkeren	2 parkeerplaatsen naast elkaar naast de woning, achter gevelrooilijn
toegang kavel	brug 3,5 m breed
erfafscheiding	• handhaven beschoeiing en talud van 1:2 langs waterlijn, • eventuele erfafscheiding tussen kavels in voortuin is groen (plantaardig) zoals een haag
opnemen in tuin voor gevelrooilijn	solitaire boom
opnemen op kavel	aansluiting op verzamelriool

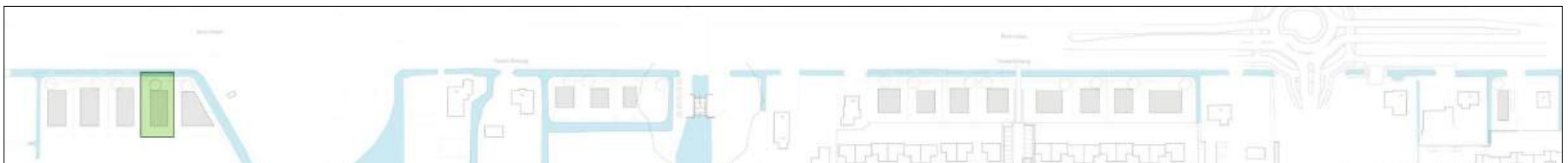


kavel 4

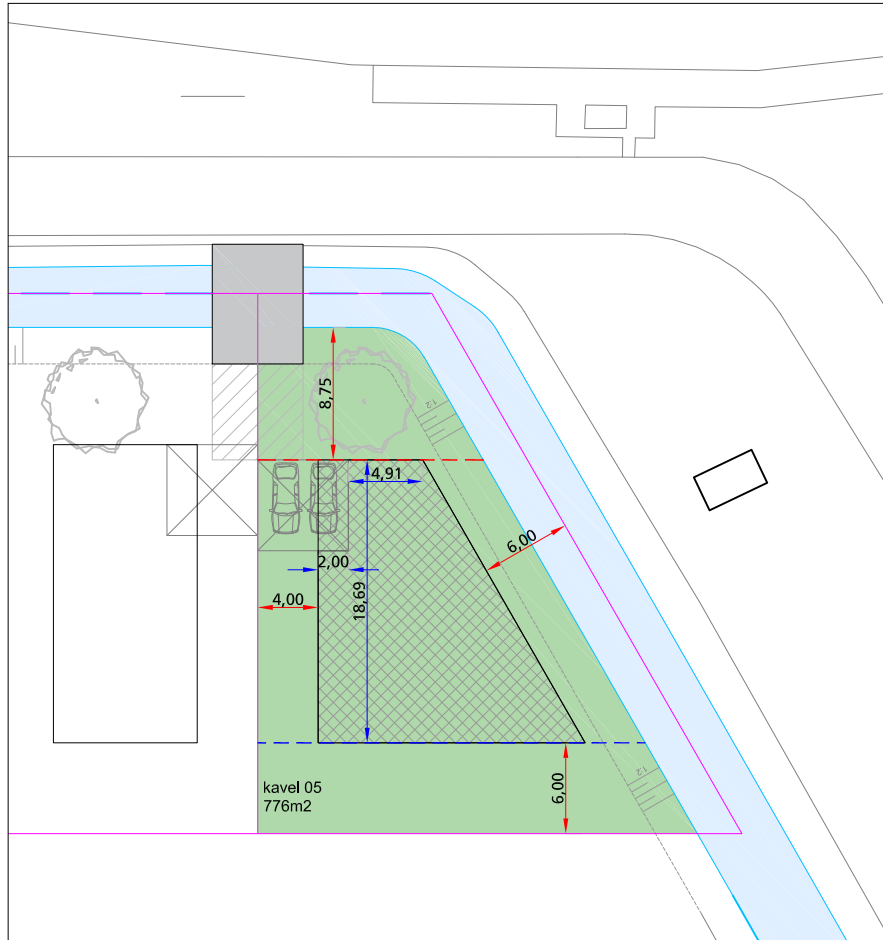


schaal 1:500 

soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	660 m ²
bouwvlak	187 m ²
max. footprint	165 m ²
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap
max. nokhoogte hoofdvolume	8,5 m
max. goothoogte hoofdvolume	3,5 m
oriëntatie van de woning	1 zijde, op de straat
parkeren	2 parkeerplaatsen naast elkaar naast de woning, achter gevelrooilijn
toegang kavel	gedeelde brug met burens, 6 m breed
erfafscheiding	• handhaven beschoeiing en talud van 1:2 langs waterlijn, • eventuele erfafscheiding tussen kavels in voortuin is groen (plantaardig) zoals een haag
opnemen in tuin voor gevelrooilijn	solitaire boom
opnemen op kavel	aansluiting op verzamelriool

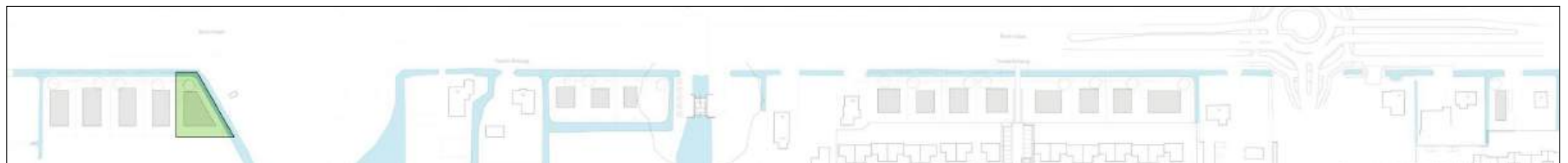


kavel 5

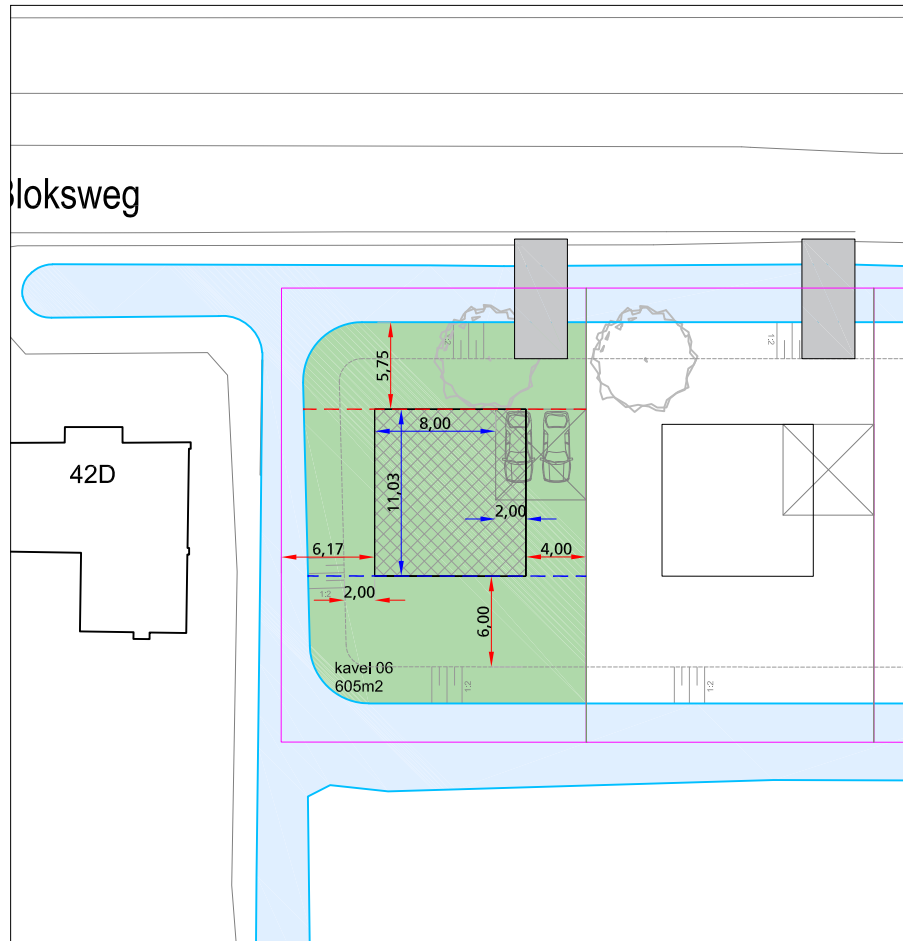


schaal 1:500 

soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	776 m ²
bouwvlak	229 m ²
max. footprint	175 m ²
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap
max. nokhoogte hoofdvolume	8,5 m
max. goothoogte hoofdvolume	3,5 m
oriëntatie van de woning	2 zijden, op de straat
parkeren	2 parkeerplaatsen naast elkaar naast de woning, achter gevelrooilijn
toegang kavel	gedeelde brug met burens, 6 m breed
erfafscheiding	• handhaven beschoeiing en talud van 1:2 langs waterlijn, • eventuele erfafscheiding tussen kavels in voortuin is groen (plantaardig) zoals een haag
opnemen in tuin voor gevelrooilijn	solitaire boom
opnemen op kavel	aansluiting op verzamelriool



VERKOCHT - kavel 6

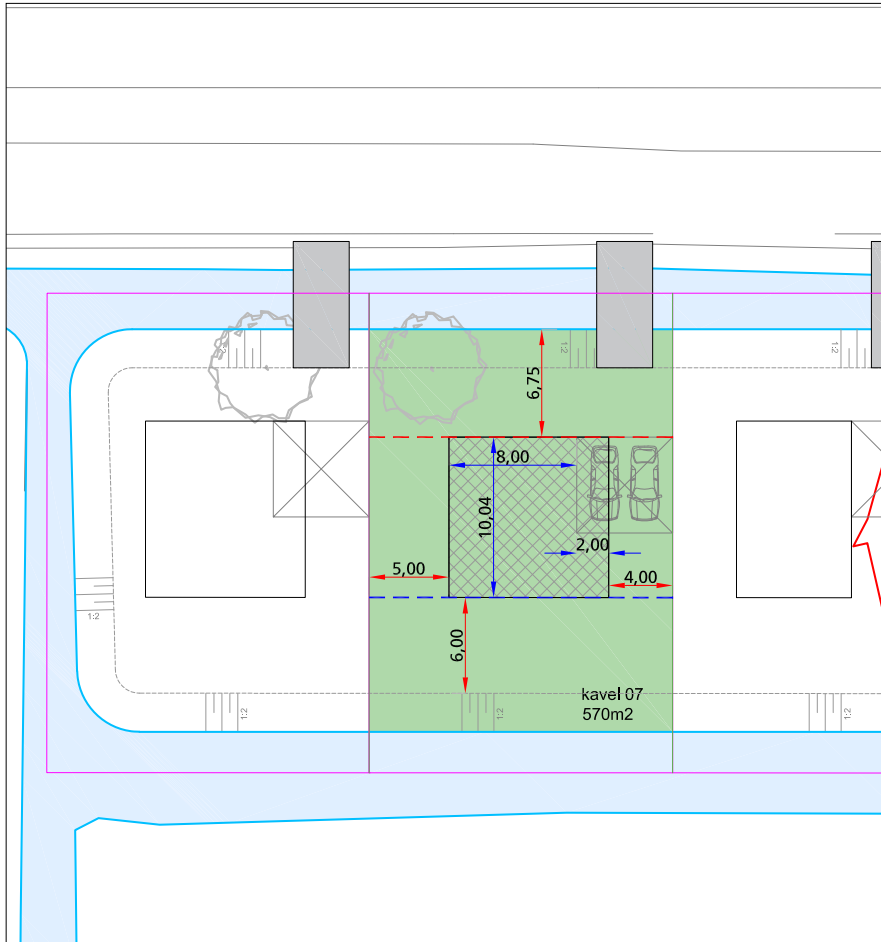


schaal 1:500



soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	605 m ²
bouwvlak	110 m ²
max. footprint	110 m ²
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap
max. nokhoogte hoofdvolume	8,5 m
max. goothoogte hoofdvolume	3,5 m
oriëntatie van de woning	1 zijde, op de straat
parkeren	2 parkeerplaatsen naast elkaar naast de woning, achter gevelrooilijn
toegang kavel	brug 3,5 m breed
erfafscheiding	• handhaven beschoeiing en talud van 1:2 langs waterlijn, • eventuele erfafscheiding tussen kavels in voortuin is groen (plantaardig) zoals een haag
opnemen in tuin voor gevelrooilijn	solitaire boom
opnemen op kavel	aansluiting op verzamelriool
bijzonderheden	aanwezigheid dwarsloot is maatgevend voor vrije ruimte naast gevel

VERKOCHT - kavel 7

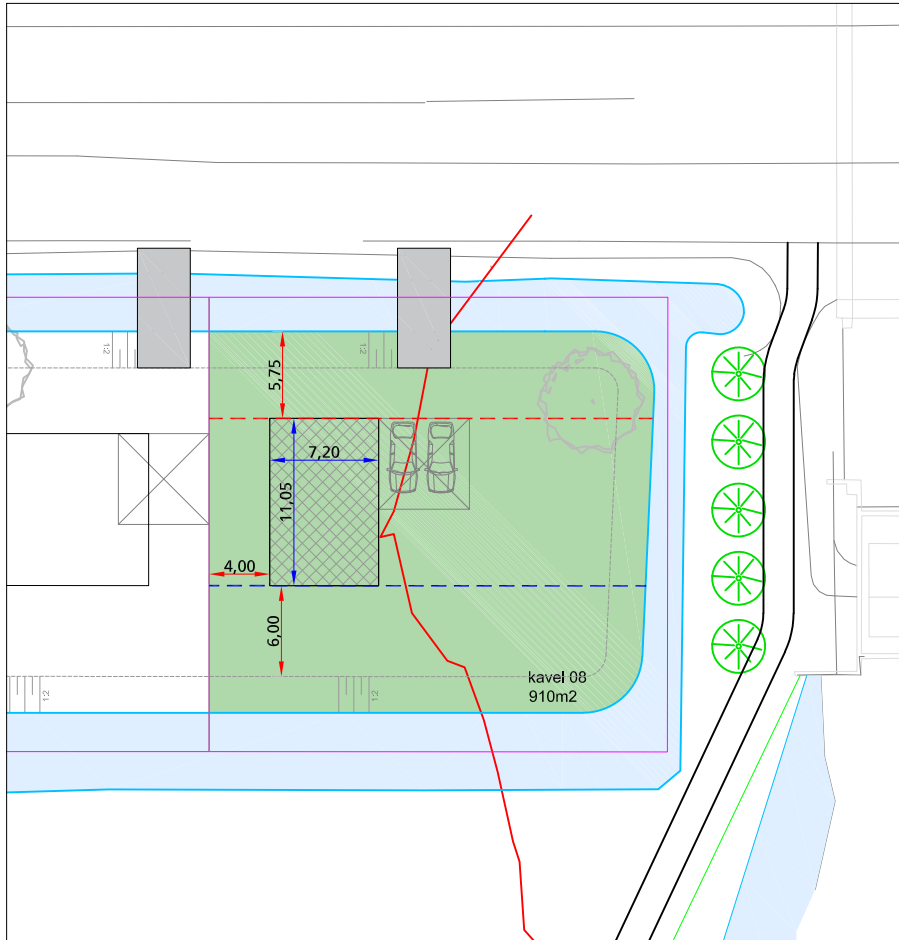


schaal 1:500

soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	570 m²
bouwvlak	100 m²
max. footprint	100 m²
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap
max. nokhoogte hoofdvolume	8,5 m
max. goothoogte hoofdvolume	3,5 m
oriëntatie van de woning	1 zijde, op de straat
parkeren	2 parkeerplaatsen naast elkaar naast de woning, achter gevelrooilijn
toegang kavel	brug 3,5 m breed
erfafscheiding	- handhaven beschoeiing en talud van 1:2 langs waterlijn, - eventuele erfafscheiding tussen kavels in voortuin is groen (plantaardig) zoals een haag
opnemen in tuin voor gevelrooilijn	solitaire boom
opnemen op kavel	aansluiting op verzamelriool



kavel 8



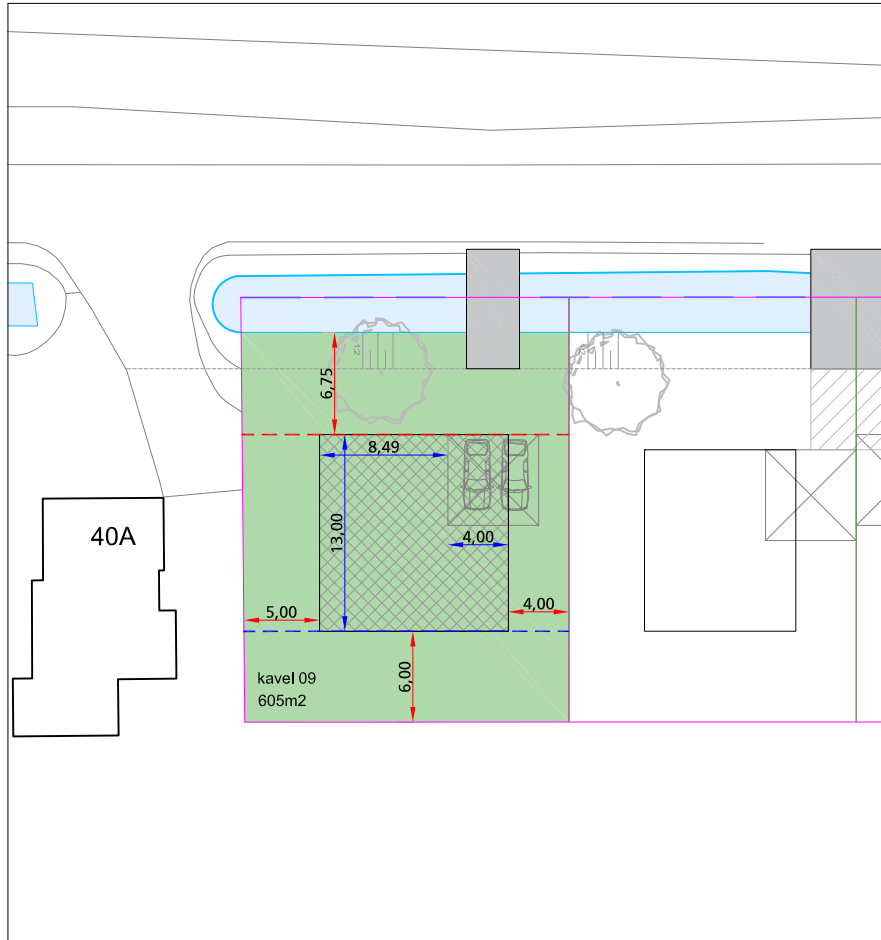
schaal 1:500



soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	910 m ²
bouwvlak	80 m ²
max. footprint	80 m ²
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap
max. nokhoogte hoofdvolume	8,5 m
max. goothoogte hoofdvolume	3,5 m
oriëntatie van de woning	1 zijde, op de straat
parkeren	2 parkeerplaatsen naast elkaar naast de woning, achter gevelrooilijn
toegang kavel	brug 3,5 m breed
erfafscheiding	• handhaven beschoeiing en talud van 1:2 langs waterlijn, • eventuele erfafscheiding tussen kavels in voortuin is groen (plantaardig) zoals een haag
opnemen in tuin voor gevelrooilijn	solitaire boom
opnemen op kavel	aansluiting op verzamelriool
bijzonderheden	kavel bevindt zich binnen geluidszone gemaal; bebouwing voor verblijf moet buiten deze zone staan



VERKOCHT - kavel 9

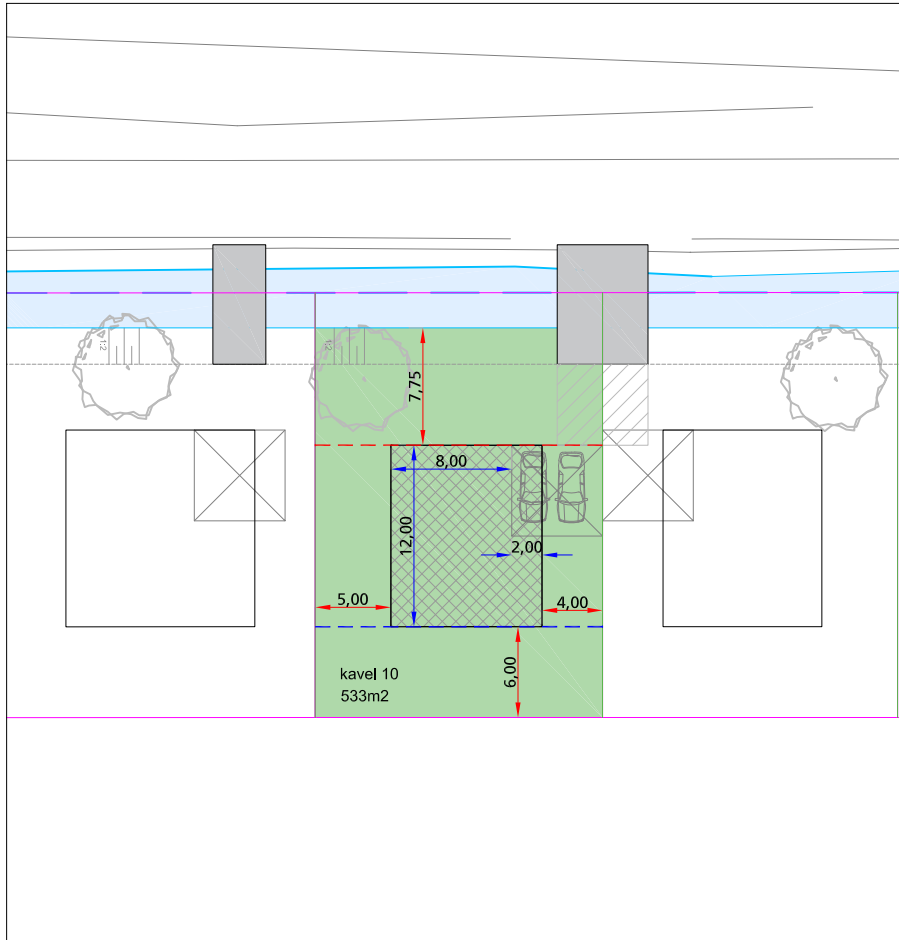


schaal 1:500 

soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	605 m ²
bouwvlak	162 m ²
max. footprint	151 m ²
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap
max. nokhoogte hoofdvolume	8,5 m
max. goothoogte hoofdvolume	3,5 m
oriëntatie van de woning	1 zijde, op de straat
parkeren	2 parkeerplaatsen naast elkaar naast de woning, achter gevelrooilijn
toegang kavel	brug 3,5 m breed
erfafscheiding	• handhaven beschoeiing en talud van 1:2 langs waterlijn, • eventuele erfafscheiding tussen kavels in voortuin is groen (plantaardig) zoals een haag
opnemen in tuin voor gevelrooilijn	solitaire boom
opnemen op kavel	aansluiting op verzamelriool

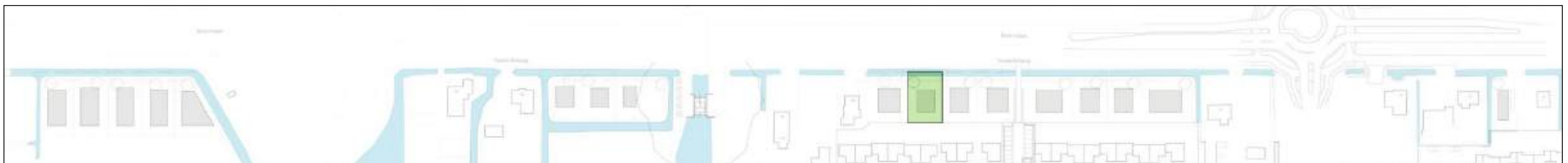


VERKOCHT - kavel 10

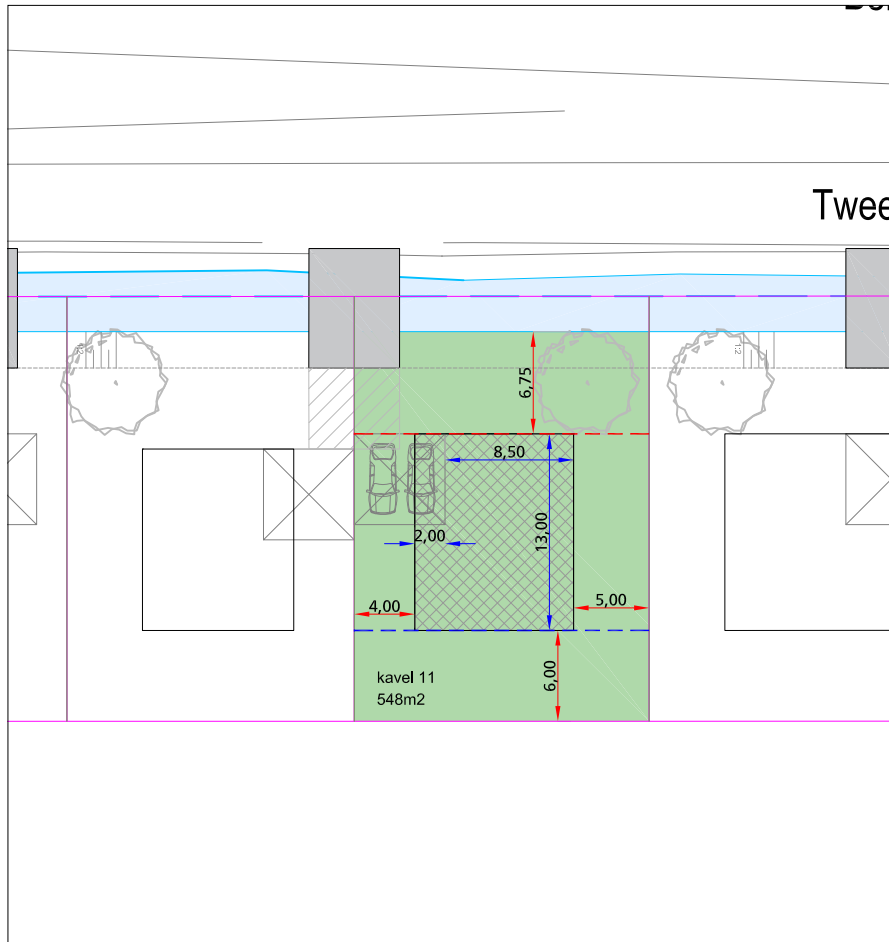


schaal 1:500 

soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	533 m ²
bouwvlak	120 m ²
max. footprint	120 m ²
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap
max. nokhoogte hoofdvolume	8,5 m
max. goothoogte hoofdvolume	3,5 m
oriëntatie van de woning	1 zijde, op de straat
parkeren	2 parkeerplaatsen naast elkaar naast de woning, achter gevelrooilijn
toegang kavel	gedeelde brug met burens, 6 m breed
erfafscheiding	• handhaven beschoeiing en talud van 1:2 langs waterlijn, • eventuele erfafscheiding tussen kavels in voortuin is groen (plantaardig) zoals een haag
opnemen in tuin voor gevelrooilijn	solitaire boom
opnemen op kavel	aansluiting op verzamelriool



VERKOCHT - kavel 11

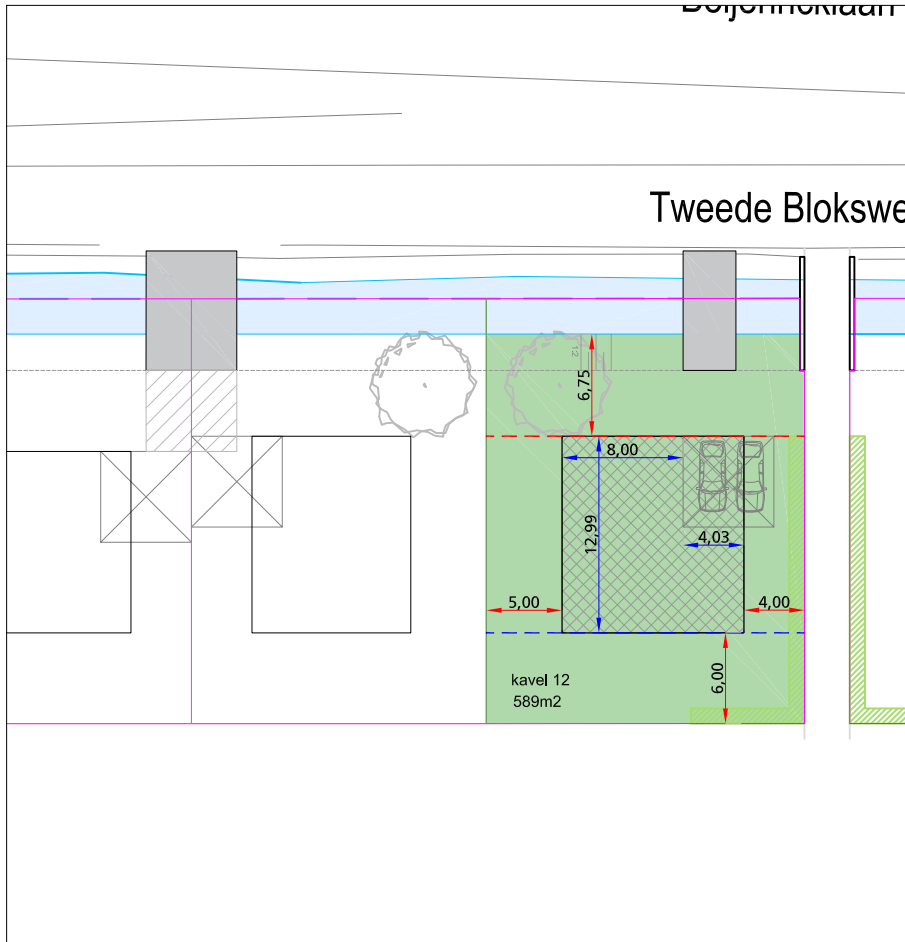


schaal 1:500 

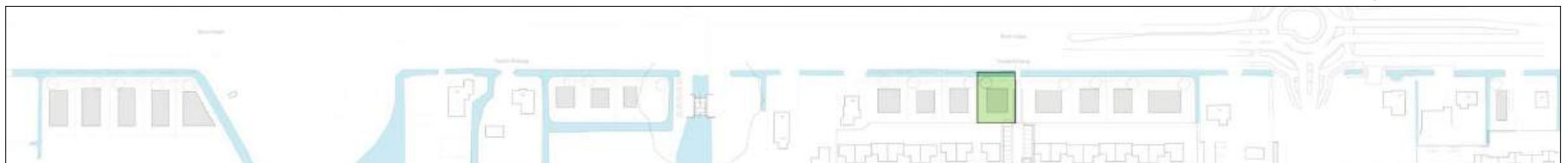
soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	548 m ²
bouwvlak	136 m ²
max. footprint	136 m ²
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap
max. nokhoogte hoofdvolume	8,5 m
max. goothoogte hoofdvolume	3,5 m
oriëntatie van de woning	1 zijde, op de straat
parkeren	2 parkeerplaatsen naast elkaar naast de woning, achter gevelrooilijn
toegang kavel	gedeelde brug met burens, 6 m breed
erfafscheiding	• handhaven beschoeiing en talud van 1:2 langs waterlijn, • eventuele erfafscheiding tussen kavels in voortuin is groen (plantaardig) zoals een haag
opnemen in tuin voor gevelrooilijn	solitaire boom
opnemen op kavel	aansluiting op verzamelriool



VERKOCHT - kavel 12

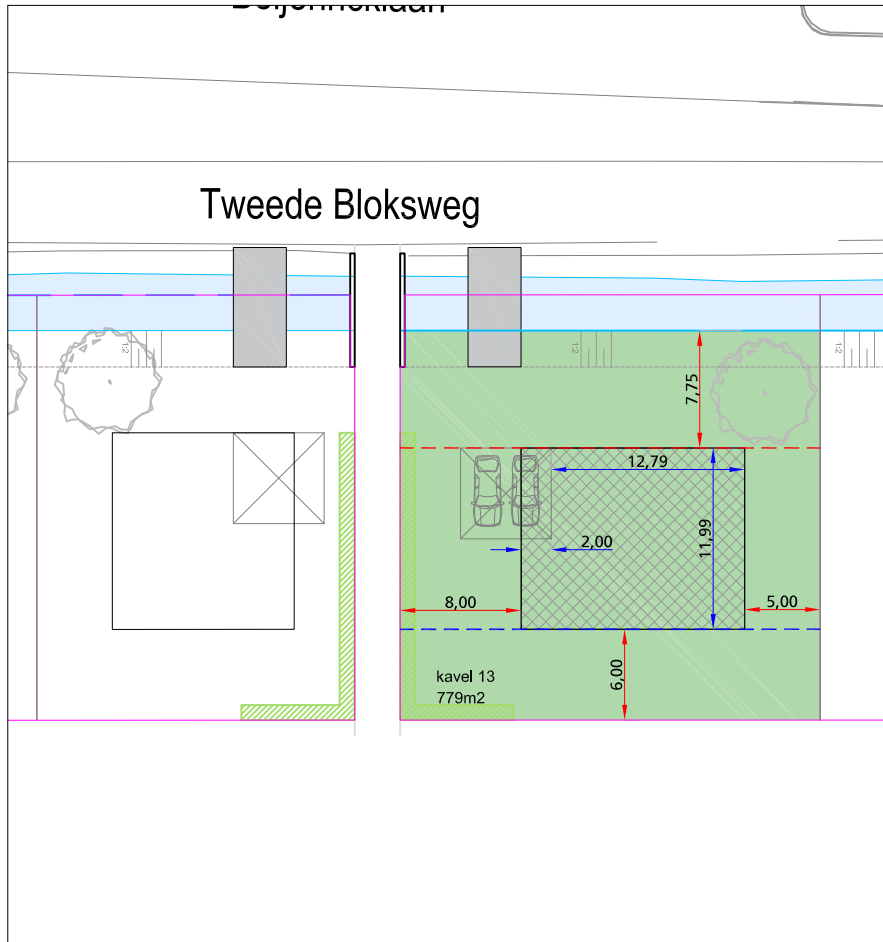


schaal 1:500



soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	589 m ²
bouwvlak	156 m ²
max. footprint	147 m ²
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap
max. nokhoogte hoofdvolume	8,5 m
max. goothoogte hoofdvolume	3,5 m
oriëntatie van de woning	2 zijden, op de straat en op pad
parkeren	2 parkeerplaatsen naast elkaar naast de woning, achter gevelrooilijn
toegang kavel	brug 3,5 m breed
erfafscheiding	• hoge haag langs erfgrans padzijde vanaf voorgevel en thv parkeerkoffer achterzijde • handhaven beschoeiing en talud van 1:2 langs waterlijn, • eventuele erfafscheiding tussen kavels in voortuin is groen (plantaardig) zoals een haag
opnemen in tuin voor gevelrooilijn	solitaire boom
opnemen op kavel	aansluiting op verzamelriool

VERKOCHT - kavel 13

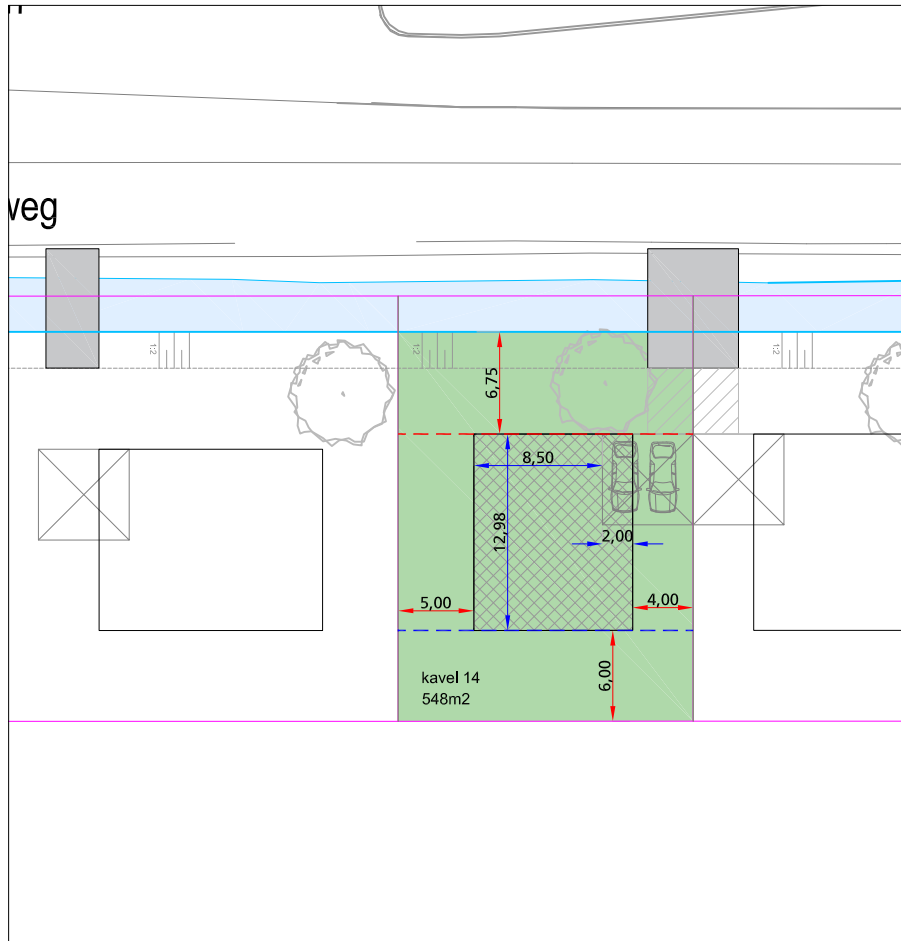


schaal 1:500

soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	779 m²
bouwvlak	177 m²
max. footprint	175 m²
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap
max. nokhoogte hoofdvolume	8,5 m
max. goothoogte hoofdvolume	3,5 m
oriëntatie van de woning	2 zijden, op de straat en op pad
parkeren	2 parkeerplaatsen naast elkaar naast de woning, achter gevelrooilijn
toegang kavel	brug 3,5 m breed
erfafscheiding	• hoge haag langs erfgrans padzijde vanaf voorgevel en thv parkeercoffer achterzijde • handhaven beschoeiing en talud van 1:2 langs waterlijn, • eventuele erfafscheiding tussen kavels in voortuin is groen (plantaardig) zoals een haag
opnemen in tuin voor gevelrooilijn	solitaire boom
opnemen op kavel	aansluiting op verzamelriool

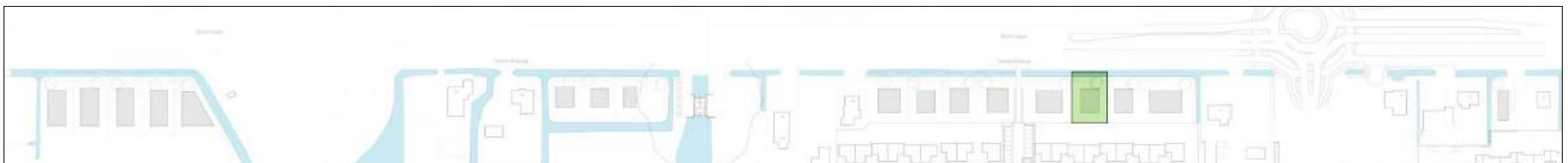


VERKOCHT - kavel 14

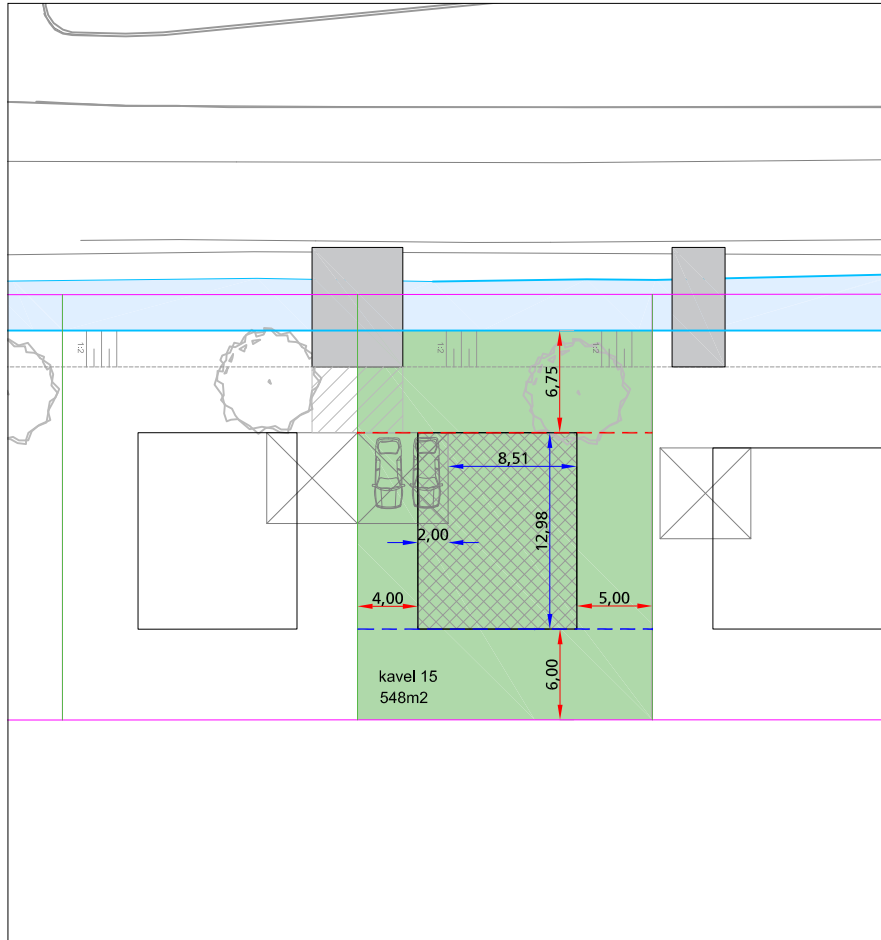


schaal 1:500 

soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	548 m ²
bouwvlak	136 m ²
max. footprint	136 m ²
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap
max. nokhoogte hoofdvolume	8,5 m
max. goothoogte hoofdvolume	3,5 m
oriëntatie van de woning	1 zijde, op de straat
parkeren	2 parkeerplaatsen naast elkaar naast de woning, achter gevelrooilijn
toegang kavel	gedeelde brug met burens, 6 m breed
erfafscheiding	• handhaven beschoeiing en talud van 1:2 langs waterlijn, • eventuele erfafscheiding tussen kavels in voortuin is groen (plantaardig) zoals een haag
opnemen in tuin voor gevelrooilijn	solitaire boom
opnemen op kavel	aansluiting op verzamelriool



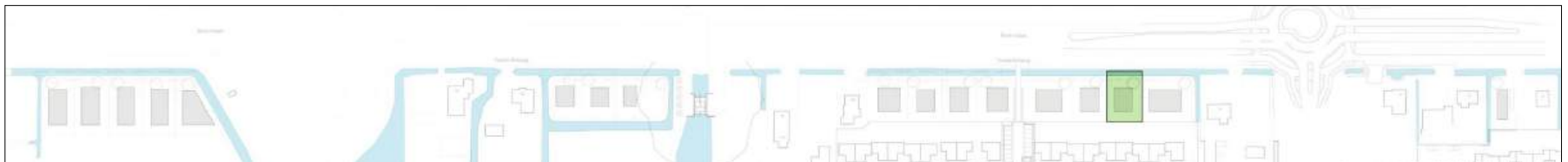
NOG NIET IN VERKOOP - kavel 15



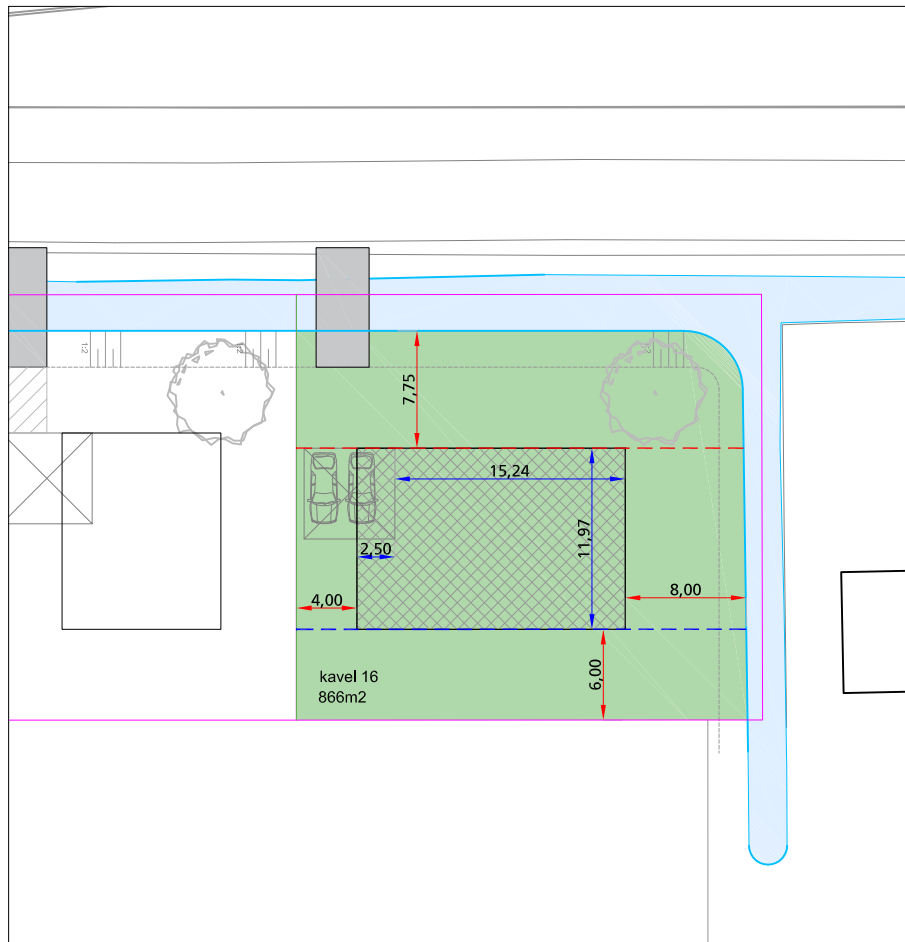
schaal 1:500



soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	548 m²
bouwvlak	136 m²
max. footprint	136 m²
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap
max. nokhoogte hoofdvolume	8,5 m
max. goothoogte hoofdvolume	3,5 m
oriëntatie van de woning	1 zijde, op de straat
parkeren	2 parkeerplaatsen naast elkaar naast de woning, achter gevelrooilijn
toegang kavel	gedeelde brug met burens, 6 m breed
erfafscheiding	• handhaven beschoeiing en talud van 1:2 langs waterlijn, • eventuele erfafscheiding tussen kavels in voortuin is groen (plantaardig) zoals een haag
opnemen in tuin voor gevelrooilijn	solitaire boom
opnemen op kavel	aansluiting op verzamelriool



NOG NIET IN VERKOOP - kavel 16

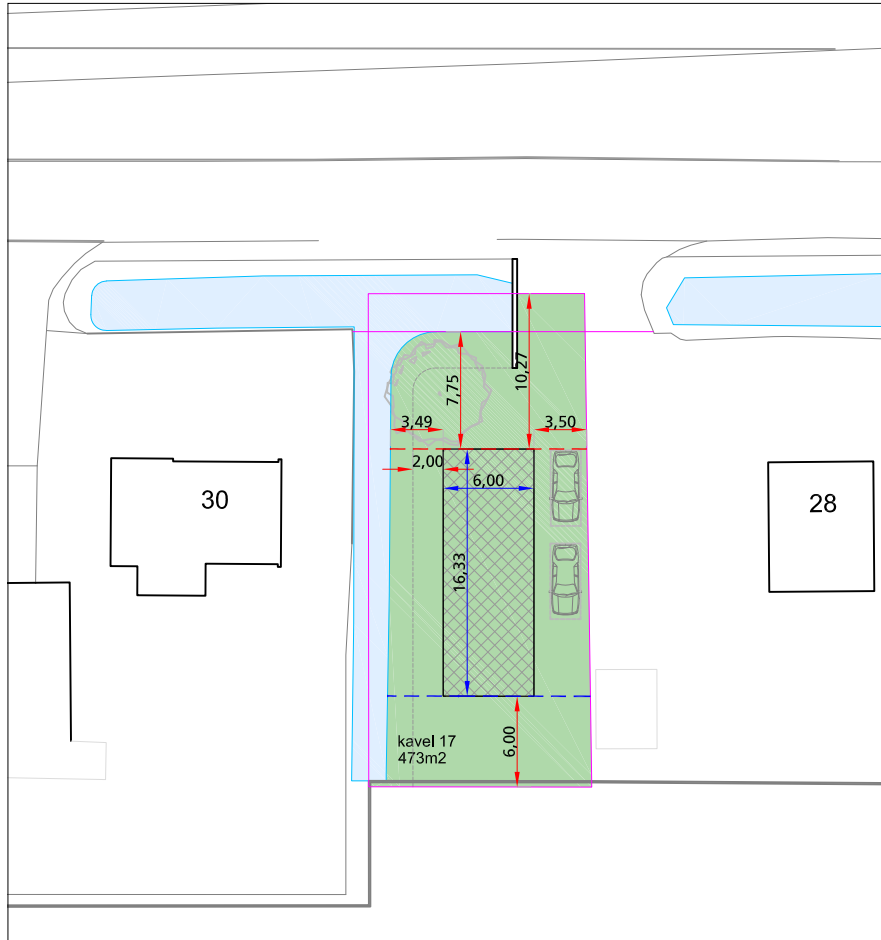


schaal 1:500



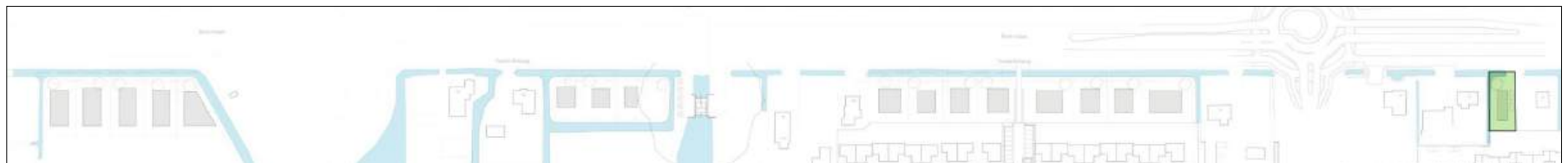
soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	866 m²
bouwvlak	212 m²
max. footprint	175 m²
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap
max. nokhoogte hoofdvolume	8,5 m
max. goothoogte hoofdvolume	3,5 m
oriëntatie van de woning	1 zijde, op de straat
parkeren	2 parkeerplaatsen naast elkaar naast de woning, achter gevelrooilijn
toegang kavel	brug 3,5 m breed
erfafscheiding	• handhaven beschoeiing en talud van 1:2 langs waterlijn, • eventuele erfafscheiding tussen kavels in voortuin is groen (plantaardig) zoals een haag
opnemen in tuin voor gevelrooilijn	solitaire boom
opnemen op kavel	aansluiting op verzamelriool

GERSERVEERD - kavel 17

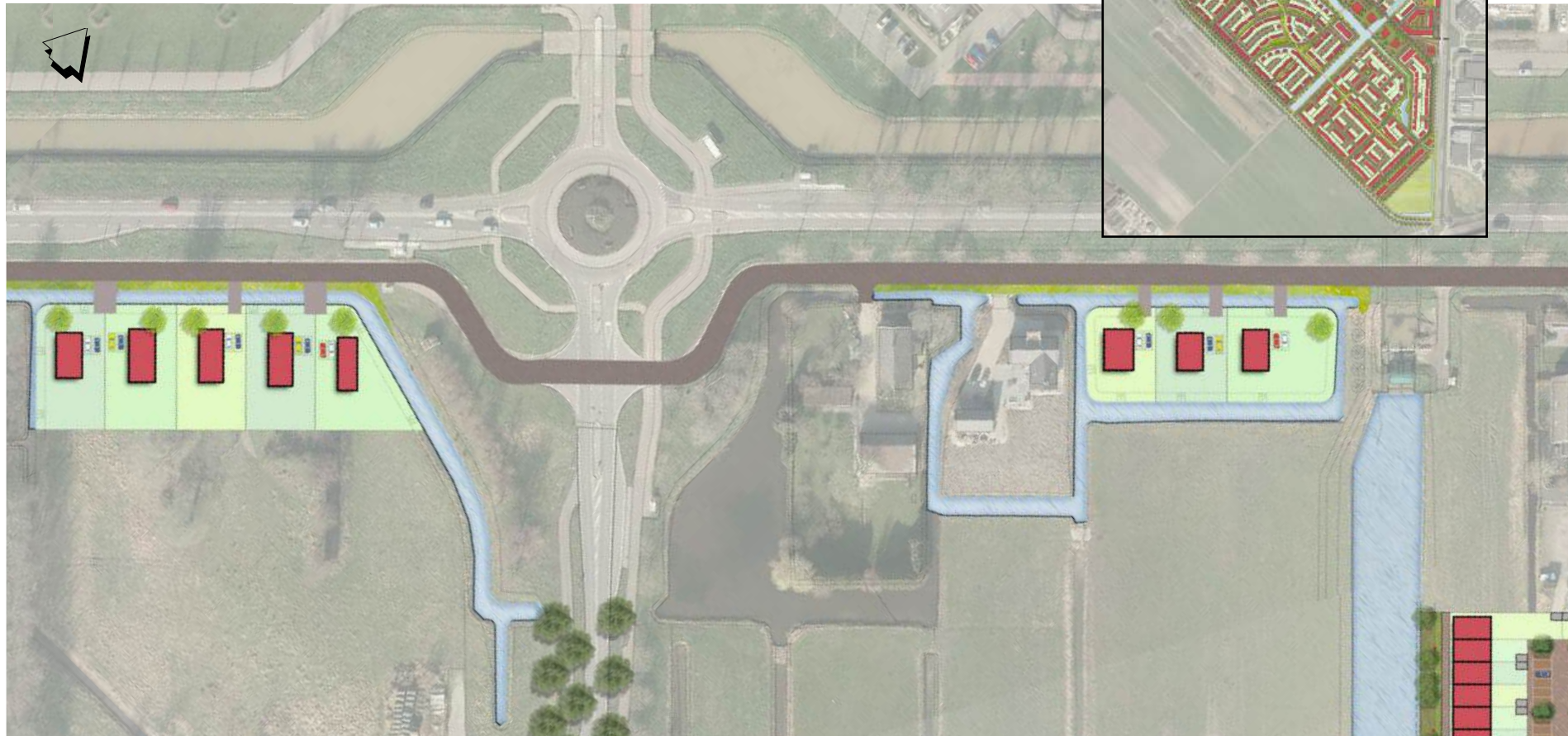


schaal 1:500
 

soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	473 m ²
bouwvlak	98 m ²
max. footprint	98 m ²
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap
max. nokhoogte hoofdvolume	8,5 m
max. goothoogte hoofdvolume	3,5 m
oriëntatie van de woning	1 zijde, op de straat
parkeren	2 parkeerplaatsen achter elkaar naast de woning, achter gevelrooilijn
toegang kavel	bestaande duiker of gedeelde brug met burens, 6 m breed
erfafscheiding	• handhaven beschoeiing en talud van 1:2 langs waterlijn, • eventuele erfafscheiding tussen kavels in voortuin is groen (plantaardig) zoals een haag
opnemen in tuin voor gevelrooilijn	solitaire boom
opnemen op kavel	pomp tbv riolering

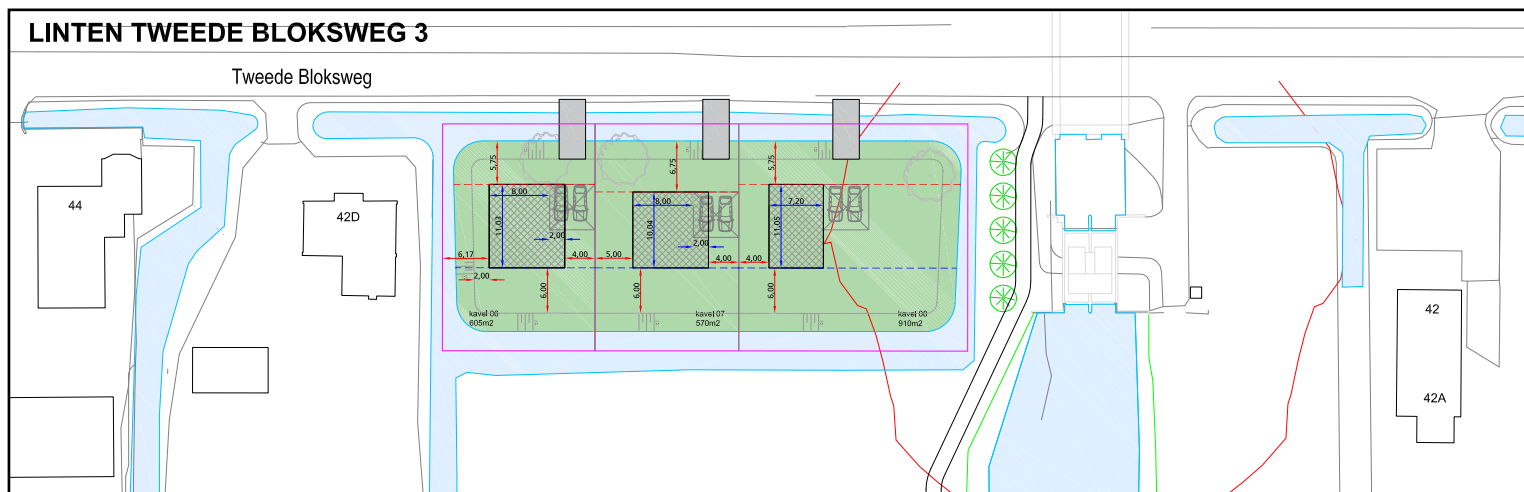
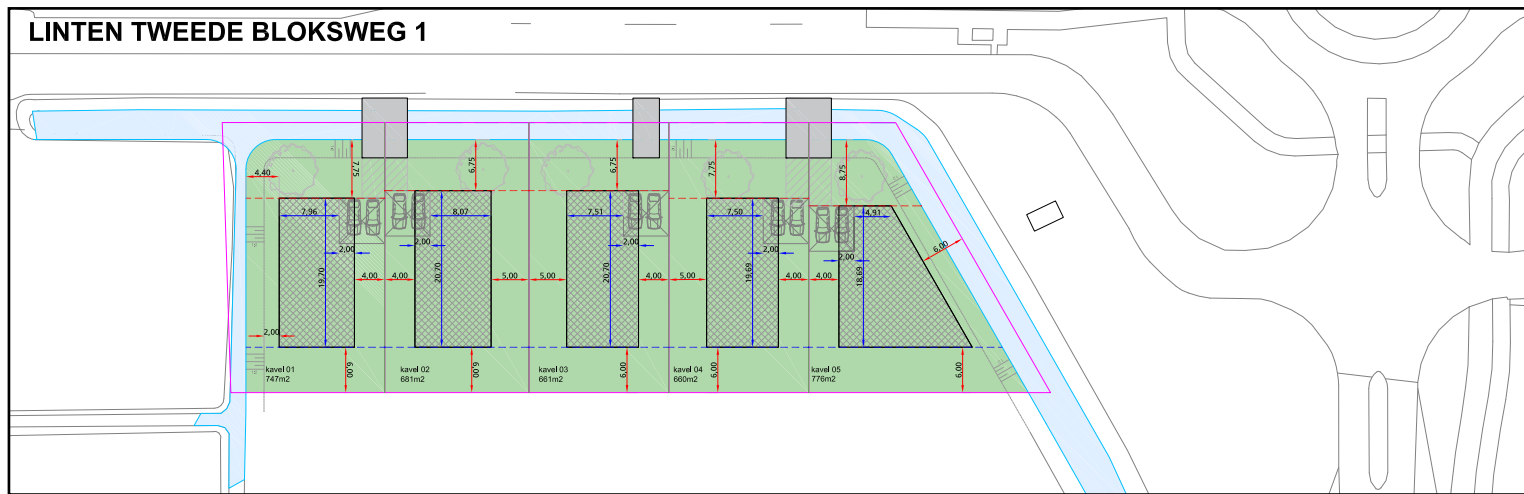


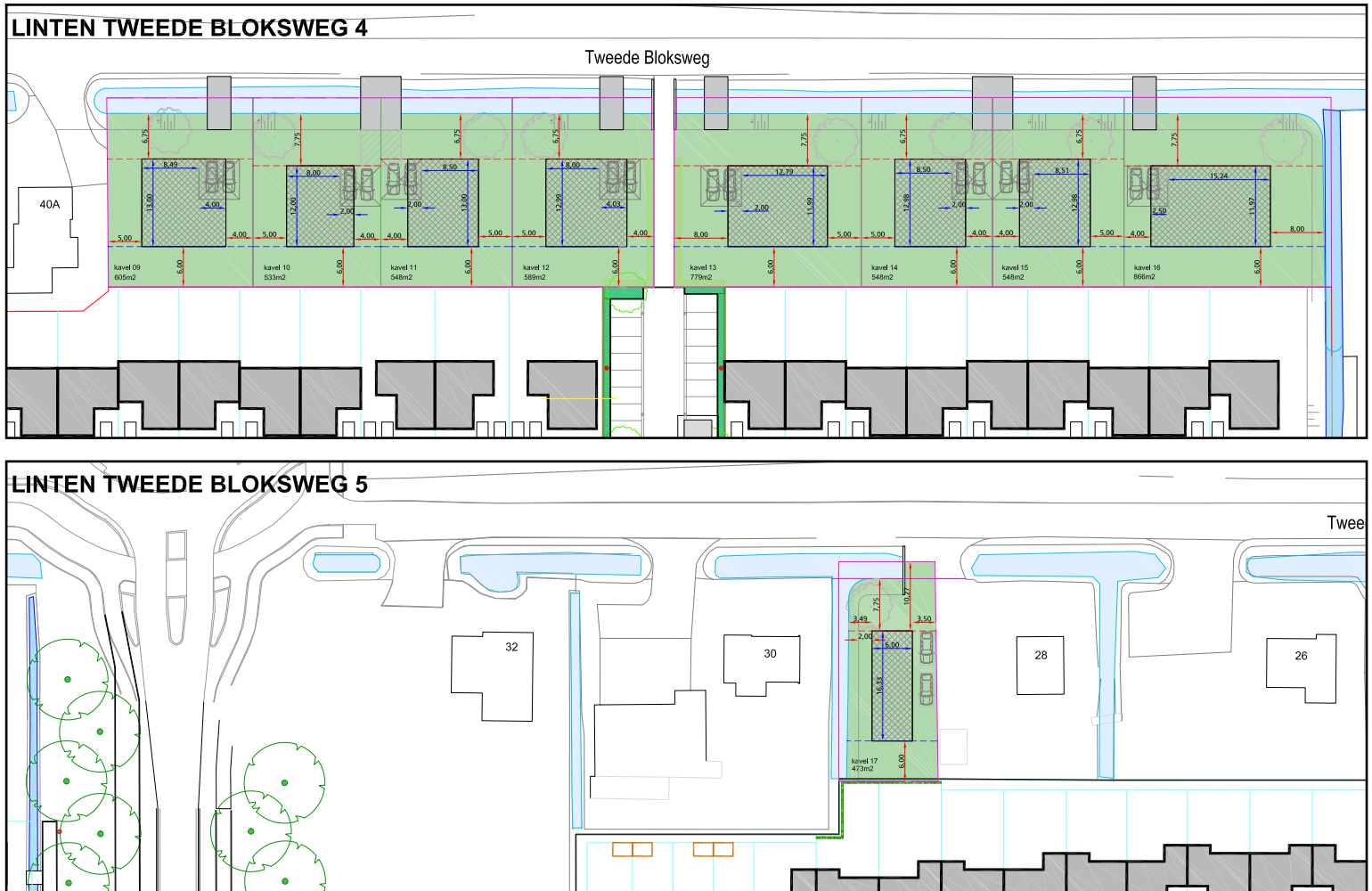
01 opgewerkte plankaart indicatieve verkaveling





02 plankaart indicatieve verkaveling, schaal 1:1000





LODEWIJK BALJON
landschapsarchitecten

