

beeldkwaliteitplan
locatie Koninginneweg Zuid-Beijerland

Gemeente Korendijk



Colofon

Het beeldkwaliteitplan voor de locatie
Koninginneweg in Zuid-Beijerland is opgesteld
door:

Spacevalue B.V.

Haagdijk 39
4811 TN Breda
info@spacevalue.nl

In samenwerking met:

Ars Virens

Bureau voor Buitenruimte
Laurens Jansz. Costerstraat 2
3261 LH Oud-Beijerland

definitief d.d. 22 februari '17
gewijzigd d.d. 21 september '17

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	9
3. BEELDKWALITEITSEISEN	11
landschappelijke inpassing	11
openbare ruimte	15
streefbeeld bebouwing	17
deelgebied 1	19
deelgebied 2	21
deelgebied 3	23



Impressie van de directe context van de locatie

1. INLEIDING

In aanvulling op de rapportage “stedenbouwkundig plan locatie Koninginneweg Zuid-Beijerland” (definitieve versie d.d. 10 mei 2016, aangevuld d.d. 23 juni 2016 n.a.v. overleg met de gemeente Korendijk) zijn in de voorliggende rapportage de eisen ten aanzien van beeldkwaliteit beschreven. Achtereenvolgens wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie (hoofdstuk 1) het stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 2) en de beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de openbare ruimte en bebouwing (hoofdstuk 3).

Het beeldkwaliteitplan is gebaseerd op de door de gemeente Korendijk opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en het inrichtingsvoorstel voor de openbare ruimte door Ars Virens.

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern en betreft (een deel van) twee belendende percelen aan de Koninginneweg, met een gezamenlijke omvang van circa 2,5 hectare. Het gebied wordt begrensd door de Koninginneweg aan de westzijde, de percelen aan de Dorpsstraat aan de noord- en oostzijde en het agrarisch gebied aan de zuidzijde. Met name op de percelen ten noorden van het plangebied, waaronder de voormalige begraafplaats, is het hoog opgaande groen van bomen beeldbepalend voor de huidige overgang naar het landelijk gebied.

De bijzondere ligging van de locatie is te begrijpen vanuit de ontstaans-geschiedenis van de kern. Zuid-Beijerland is namelijk na de inpoldering van de polder Groot Zuid-Beijerland als dijkdorp

ontstaan. De basis waarlangs het dorp is ontstaan wordt gevormd door de huidige Molendijk, Dorpsstraat en Schoutsdijk.

De Dorpsstraat vormt de oorspronkelijke kern van het dorp en wordt gekenmerkt door een karakteristieke menging van functies (zowel wonen als detailhandel en bedrijven) en een rijkheid aan bouwvolumes. Het profiel van de Dorpsstraat heeft een asymmetrische opbouw: een vrijwel gesloten bebouwingswand in het dijktaalud aan de zuidzijde en een open ruimte onder het dijktaalud aan de noordzijde. De bebouwingswand aan de zuidzijde van de dijk vormt een vrij aaneengesloten geheel en wordt gekarakteriseerd door dicht op elkaar staande veelal smalle panden (overwegend in één laag met een kap). De dijkbebouwing aan de noordzijde is bijna

helemaal verdwenen. Aan de voet van de dijk is hiervoor op een aantal plaatsen nieuwe bebouwing in de plaats gekomen. De Koninginneweg wordt ter plaatse van het plangebied gekarakteriseerd door het grote volume van de kerk aan de westzijde en een ensemble van grondgebonden woningen op enige afstand van de straat.

In het plangebied bevinden zich momenteel nog enkele agrarische opstallen (waaronder een aantal schuren, een trainingshal voor paarden en paardenstallen) en een woonhuis (Koninginneweg nr. 13). Het plangebied vormt onderdeel van het cultuurhistorisch cluster Zuid-Beijerland. Enkele onderdelen van het plangebied hebben een aanduiding in de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Korendijk.

Deze aanduidingen komen voort uit de inventarisatie en waardering van de ruimtelijke cultuurhistorie van het grondgebied van de gemeente, zoals vermeld in het rapport "Cultuurhistorie Korendijk" d.d. 26 maart 2013 (gewijzigd 25 november 2013). Specifiek zijn het woonhuis en het bijbehorende erf in het cultuurhistorisch beleid opgenomen als respectievelijk "bouwkunst" en "erf" met "redelijk hoge waarde". In het rapport wordt aanbevolen om landschappelijke elementen met redelijk hoge waarde (geel) de dubbelbestemming cultuurhistorie 3 te geven. Bij ontwikkelingen dient het karakter te worden behouden. Daarnaast wordt aanbevolen om bouwkunst met redelijk hoge waarde (geel) de aanduiding 'beeldondersteunend object' te geven, waarbij met name de oriëntatie, positie

1. INLEIDING

ten opzichte van weg, hoofdmassa en kapvorm karakteristieken zijn om te respecteren. Het rapport vormt de basis voor het op te stellen paraplu bestemmingsplan "Cultuurhistorie". In de najaarsnota 2014 is opgenomen dat het opstellen van dit bestemmingsplan geen prioriteit heeft, waardoor beide aanbevelingen geen formele status hebben.

Desalniettemin is in de onderhavige studie zorgvuldig onderzocht of/en in welke mate de bestaande bebouwingskarakteristiek van het erf gehandhaafd kan blijven. Het is een optie om het woonhuis te handhaven, echter het handhaven van de bijbehorende opstallen is niet mogelijk. De bouwkundige waarde van de opstallen is slecht (bouwvallig) waardoor hergebruik (door renovatie) niet aan de orde is. De

optie sloop-herbouw van eenzelfde soort volume(s) stuit op de onmogelijkheid van inpassing van het beoogde nieuwe programma (grondgebonden woningen in vrije kavels) waarvoor de initiatiefnemers al kandidaten hebben. De opstallen behorende bij de paardenhouderij zullen ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling gesloopt worden.

De duurzame groene afronding van de dorpsrand krijgt middels de onderhavige ontwikkeling op een andere passende manier gestalte.



Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Ars Virens)



Proefverkaveling d.d. 21 september 2017

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het plangebied (circa 2,5 ha) omvat 21 vrijstaande woningen. De hoofdstructuur van het gebied wordt gevormd door een centrale, licht slingerende toegangsweg (dorps laantje) vanaf de Koninginneweg met een basisprofiel van 10,40 m¹. In het gebied mondt deze weg uit in een groene open ruimte, van waaruit paden naar de Dorpsstraat en de oostelijke percelen lopen.

Aan de zuidzijde van het gebied wordt binnen het plangebied een verbreding van de watergang gerealiseerd tot 5 m¹ en centraal in het gebied wordt een insteek gemaakt waar het water in doorloopt. Onder de rijbaan zijn de watergangen via een doorvaarbare duiker met elkaar verbonden.

Het openbare gebied heeft een parkachtig karakter met solitaire bomen en enkele boomgroepen, waarbij de centrale open ruimte wordt ingericht als verblijfsruimte, met een speelplek van circa 50 m² voor kinderen van 2 tot 6 jaar.



Detailfoto maquette proefverkaveling



Referentiebeelden streekeigen haag, vlonder, rietkraag en eeuwkant

3. BEELDKWALITEITEN

landschappelijke inpassing

De onderhavige uitbreiding van Zuid-Beijerland ligt aan de zuidzijde van het bestaande dorp en grenst aan het open landschap van de Eendrachtspolder. Deze ligging vraagt om het zorgvuldig inspelen op de kwaliteiten van dit landschap. Vandaar dat bij de totstandkoming van deze uitbreiding veel aandacht is besteed aan de landschappelijke inpassing, onder andere door het verbreden van bestaande watergangen, het behouden van zicht op het open landschap, de inrichting van de openbare ruimte en de erfovergangen van openbaar naar privé.

Vanuit de polder gezien fungeert het plangebied als een nieuwe (en vooralsnog definitieve) dorpsrand. Een robuust vormgegeven landschappelijke inpassing voorkomt een koude confrontatie tussen de woningen en het landschap. Hierbij

geldt, dat hoe sterker de landschappelijke structuur is, hoe gemakkelijker de inpassing verloopt en hoe meer diversiteit mogelijk is, zonder dat dit leidt tot verrommeling.

Ook vanuit de woningen gezien is landschappelijke inpassing een vereiste. Het open landschap, dat direct grenst aan het Haringvliet / Vuile Gat, impliceert de aanwezigheid van wind. Beplanting biedt hiertegen beschutting. Daarnaast kan beplanting fungeren als een 'groene omlijsting' van het zicht op de polder.

In het stedenbouwkundig plan is aan de zuidzijde voorzien in een brede, verlaagde strook tussen het landschap en de woningen. In deze landschappelijke strook liggen de verbrede watergang, een rietkraag en een zogenaamde eeuwkant. De eeuwkant (of eeuwis) is



Referentiebeeld overgang naar het open agrarisch landschap: eeuwkant



Referentiebeelden dorps laantje (boomsorten en beroosterde grasstrook)

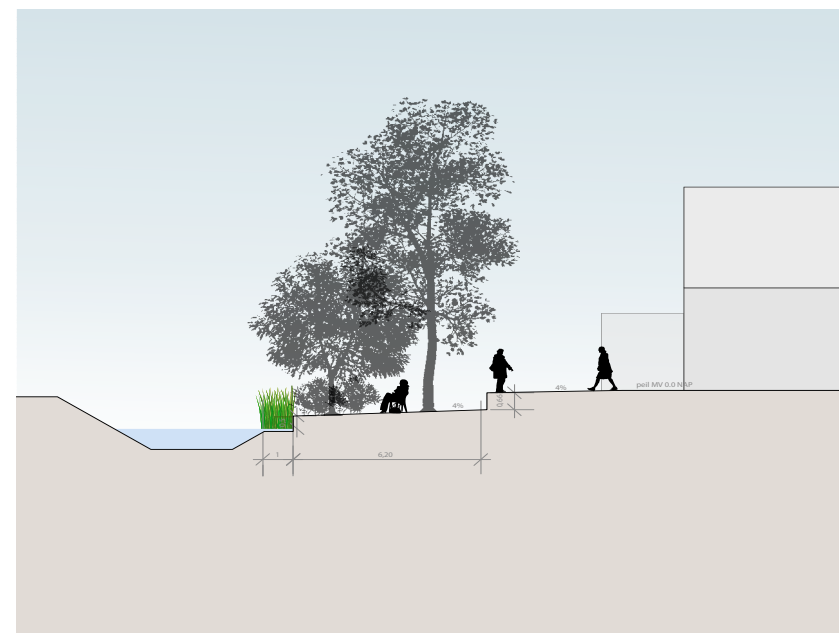
3. BEELDKWALITEITSEISEN

formeel gezien een laaggelegen strook grond langs een kreek. In vroeger tijden hadden deze eeuwkanten dezelfde functie als uiterwaarden langs een rivier. Na de ruilverkaveling zijn de meeste eeuwkanten verdwenen. In het kader van kreekherstel worden deze op verschillende plekken weer hersteld.

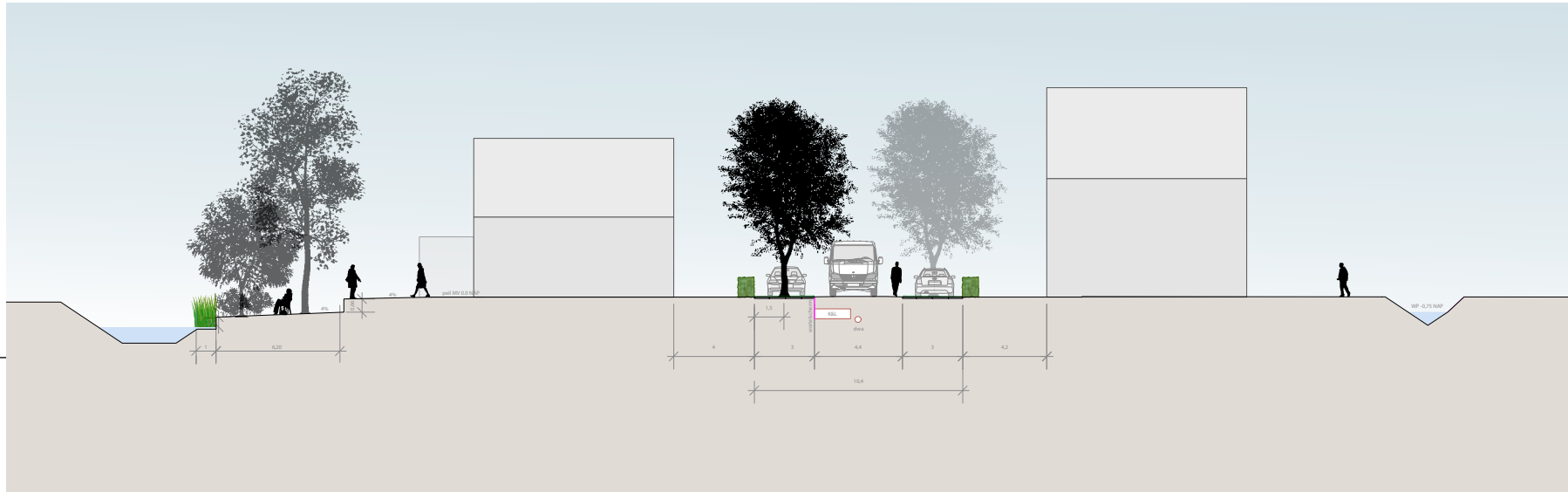
Het profiel op de overgang naar het landelijk gebied bestaat uit een verbrede watergang van circa 5 m¹ breed en circa 1 m¹ diep (zie naaststaand profiel). De overgang naar de privé-kavel bestaat uit een rietkraag van circa 1 m¹ breed, met daarachter een verlaagde strook van circa 6 m¹ breed refererend aan de eeuwkant. In deze strook is in een gemengde, inheemse beplanting van wilgensoorten, knotwilgen en elzen voorzien. Vanaf de verlaagde strook is de beleving van

het water en het landschap sterk. Het is mogelijk om in de strook terrassen of een vlonder aan te leggen. Om ongewenste verharding van de oever te voorkomen, is de maat van de vlonders gelimiteerd tot een maximale breedte van 30% van de kavelbreedte en een maximale diepte van 3 m¹.

Aan de voorzijde van de kavels is op de overgang van openbaar naar privé een lage streekeigen haag voorzien. De eeuwkant en de haag aan de voorzijde worden op kosten van de koper aangelegd. Beheer en onderhoud zijn de verantwoordelijkheid van de kopers. Door het ontwikkelen van een kwalitatief aspect, dat de betreffende woningen uniek maakt en het vastleggen van afspraken in de koopovereenkomst, is een duurzame landschappelijke inpassing geborgd.



Principeprofiel overgang naar het open agrarisch landschap (Bron: Ars Virens)



Principedetail van het profiel van het laantje en parkeren op eigen terrein (Bron: Ars Virens)

3. BEELDKWALITEITSEISEN

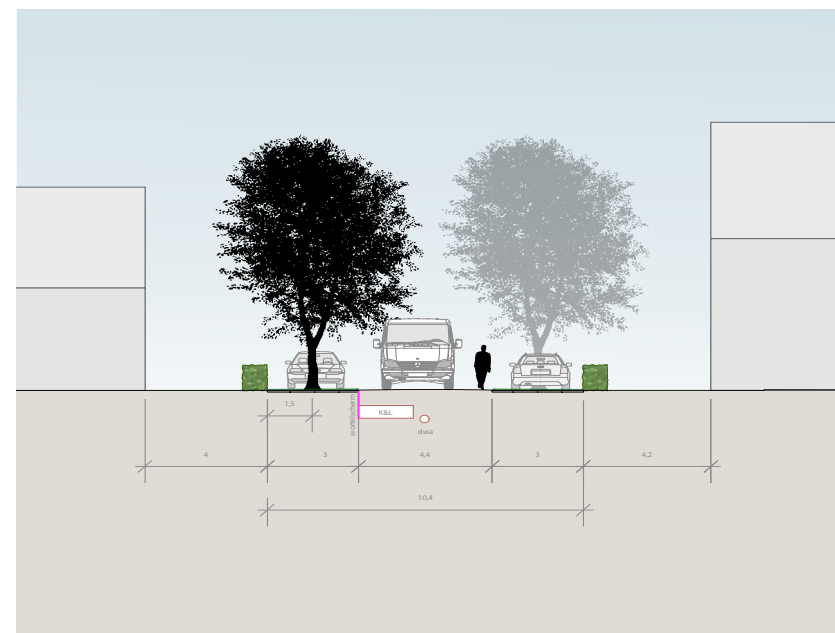
openbare ruimte

Het plangebied wordt voor autoverkeer aangesloten op de Koninginneweg. Omdat een tweede calamiteitenontsluiting gewenst is, zal de aansluiting op de Dorpsstraat voor langzaam verkeer zo vormgegeven worden, dat deze tevens als calamiteitenontsluiting kan fungeren. De nieuwe woningen genereren extra verkeersbewegingen, die afgewikkeld worden via de Koninginneweg / Dorpsstraat. De Koninginneweg kent een 50 km/u regiem. Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling en het informele karakter van de openbare ruimte is het streven om het plangebied aan te duiden als 30 km-zone en een directe aansluiting op de Koninginneweg te realiseren.

Het profiel van de te realiseren woonstraat heeft een basisbreedte van 10,40 m¹

en bestaat uit een rijbaan van 4,40 m¹ met aan beide zijden een beroosterde grasstrook van 3 m¹. In de beroosterde grasstrook worden bomen gepland, waar tussen geparkeerd kan worden. Passend bij het dorpse karakter van de laan stellen we voor om verschillende boomsoorten toe te passen, zoals *Sorbus latifolia*, *Prunus padus* 'Albertii', *Fraxinus ornus* 'Louisa Lady', *Alnus subcordata* 'Oberon' en *Acer campestre* 'Elsrijk'.

Centraal in het plangebied is een openbare ruimte voorzien, die ingericht zal worden als verblijfsruimte. De aangrenzende woningen zijn hierop georiënteerd. De openbare ruimte heeft een traditionele, duurzame uitstraling, waarbij de rijbaan wordt uitgevoerd in gebakken klinkers.



Principeprofiel dorps laantje (Bron: Ars Virens)



Drie deelgebieden met bijbehorende beeldkwaliteitregimes op basis van de proefverkaveling d.d. 21 september 2017

3. BEELDKWALITEITSEIS

streefbeeld bebouwing

Een belangrijk uitgangspunt is het bouwen in een lage bebouwingsdichtheid (8 woningen per hectare). Hiermee speelt de uitbreiding in op het dorpse karakter van Zuid-Beijerland. Ook de bebouwing dient in zijn vormgeving aan te sluiten op het dorpse karakter van de kern. In de architectonische uitwerking van het ontwerp wordt dan ook gestreefd naar een verschijningsvorm die in het algemeen een eigentijdse uitwerking is van een traditioneel bebouwingsbeeld en daarmee passend is voor deze locatie.

Belangrijk hierbij is dat het plangebied als één samenhangende buurt wordt ervaren. Dit wordt onder meer bereikt door te kiezen voor een eenheid in verschijningsvorm (massa en materiaalgebruik). Omdat het streven is de kavels als vrije sector kavels op de

markt te zetten, is een bepaalde mate van vrijheid in architectuur passend. Om de overgangen naar het bestaande dorp en het landelijk gebied passend vorm te geven, stellen we voor drie deelgebieden met bijbehorende beeldkwaliteitseisen te hanteren (zie nevenstaande afbeelding).



Referentiebeelden architectuur deelgebied 1

3. BEELDKWALITEITEN

deelgebied 1

Deelgebied 1 betreft de drie vrijstaande woningen aan de Koninginneweg. Deze woningen hebben een goothoogte van maximaal 4 m¹ en een nokhoogte van maximaal 11 m¹.

De minimale afstand van het vrijstaande hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 m¹ aan beide zijden. De nokrichting staat haaks op de weg. De woningen worden georiënteerd op de straat. De woningen grenzend aan het dorps laantje worden tweezijdig georiënteerd. De voorgevelrooilijn van de woningen is gefixeerd op 4 m¹ uit de voorste perceelsgrens.

Qua materiaalgebruik worden traditionele eenduidige materialen toegepast, zoals baksteen en dakpannen. Het kleurpalet bestaat uit keramische antracietkleurige dakpannen en warme tinten baksteen,

variërend van oranje(rood) tot (rood) bruin. Afwijkende gevelmaterialisaties, steun- en accentkleuren zijn mogelijk mits ondergeschikt aan het totaal. Hiermee sluit het kleur- en materiaalgebruik aan bij de bestaande jaren '30 woningen ten zuiden van de kerk aan de Koninginneweg.

De erfafscheidingen grenzend aan de openbare weg bestaan uit een streekeigen haag. Waar de kavel grenst aan de watergang aan de zuidzijde is een verlaagde en beplante strook (de eeuwkant) voorzien. De eeuwkant en de haag aan de voorzijde worden op kosten van de koper aangelegd. Beheer en onderhoud zijn de verantwoordelijkheid van de kopers. Hierover worden in de koopovereenkomst afspraken gemaakt.



Referentiebeelden architectuur deelgebied 2

3. BEELDKWALITEITSEISEN

deelgebied 2

Deelgebied 2 betreft de elf vrijstaande woningen grenzend aan de (verbrede) watergang op de overgang naar het landelijk gebied. Deze woningen hebben een goothoogte van maximaal 4 m¹ en een nokhoogte van maximaal 11 m¹. De minimale afstand van het vrijstaande hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 m¹ aan beide zijden. Het deelgebied kent geen overwegende nokrichting. De woningen worden georiënteerd op de straat. Hoekwoningen worden tweezijdig georiënteerd: op de straat en/of de openbare ruimte.

De voorgevelrooilijn van de woningen ligt op minimaal 4 m¹ uit de voorste perceelsgrens. Qua materiaalgebruik worden traditionele eenduidige materialen toegepast, zoals baksteen, keramische

antracietkleurige dakpannen en riet. Het kleurenpalet voor de gevels is vrij. Afwijkende gevelmaterialisaties (bijvoorbeeld stucwerk en hout), steun- en accentkleuren zijn mogelijk mits ondergeschikt aan het totaal. Het deelgebied refereert hiermee aan een dorpse, landelijke uitstraling.

De erfafscheidingen grenzend aan de openbare weg bestaan uit een streekeigen haag. Waar de kavel grenst aan de watergang aan de zuidzijde is een verlaagde en beplante strook (de eeuwkant) voorzien. De eeuwkant en de haag aan de voorzijde worden op kosten van de koper aangelegd. Beheer en onderhoud zijn de verantwoordelijkheid van de kopers. Hierover worden in de koopovereenkomst afspraken gemaakt.



Referentiebeelden architectuur deelgebied 3

3. BEELDKWALITEITSEISEN

deelgebied 3

Deelgebied 3 betreft de zeven vrijstaande woningen grenzend aan de percelen aan de Dorpsstraat. De woningen hebben een bouwhoogte van maximaal 3 bouwlagen, waarbij de goothoogte maximaal 6 m¹ bedraagt en de nokhoogte maximaal 11 m¹. Het plangebied kent geen overwegende nokrichting. De woningen worden georiënteerd op de straat. Hoekwoningen worden tweezijdig georiënteerd: op de straat en/of de openbare ruimte.

De voorgevelrooilijn van de woningen ligt op minimaal 4 m¹ uit de voorste perceelsgrens. De minimale afstand van het vrijstaande hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 m¹ aan beide zijden.

Qua materiaalgebruik worden traditionele eenduidige materialen toegepast, zoals baksteen, keramische antracietkleurige dakpannen en riet. Het kleurenpalet voor de gevels is vrij. Afwijkende gevelmaterialisaties (bijvoorbeeld stucwerk en hout), steun- en accentkleuren zijn mogelijk mits ondergeschikt aan het totaal. Het deelgebied refereert hiermee aan een dorpse, landelijke uitstraling.

De erfafscheidingen grenzend aan de openbare weg bestaan uit een streekeigen haag. Deze haag wordt op kosten van de koper aangelegd. Beheer en onderhoud zijn de verantwoordelijkheid van de kopers. Hierover worden in de koopovereenkomst afspraken gemaakt.

Plannaam: **Woningbouw Zuid-Beijerland Zuid**

Datum afdruk: 2019-06-16

Naam overheid: Gemeente Korendijk

IMRO-versie: IMRO2012

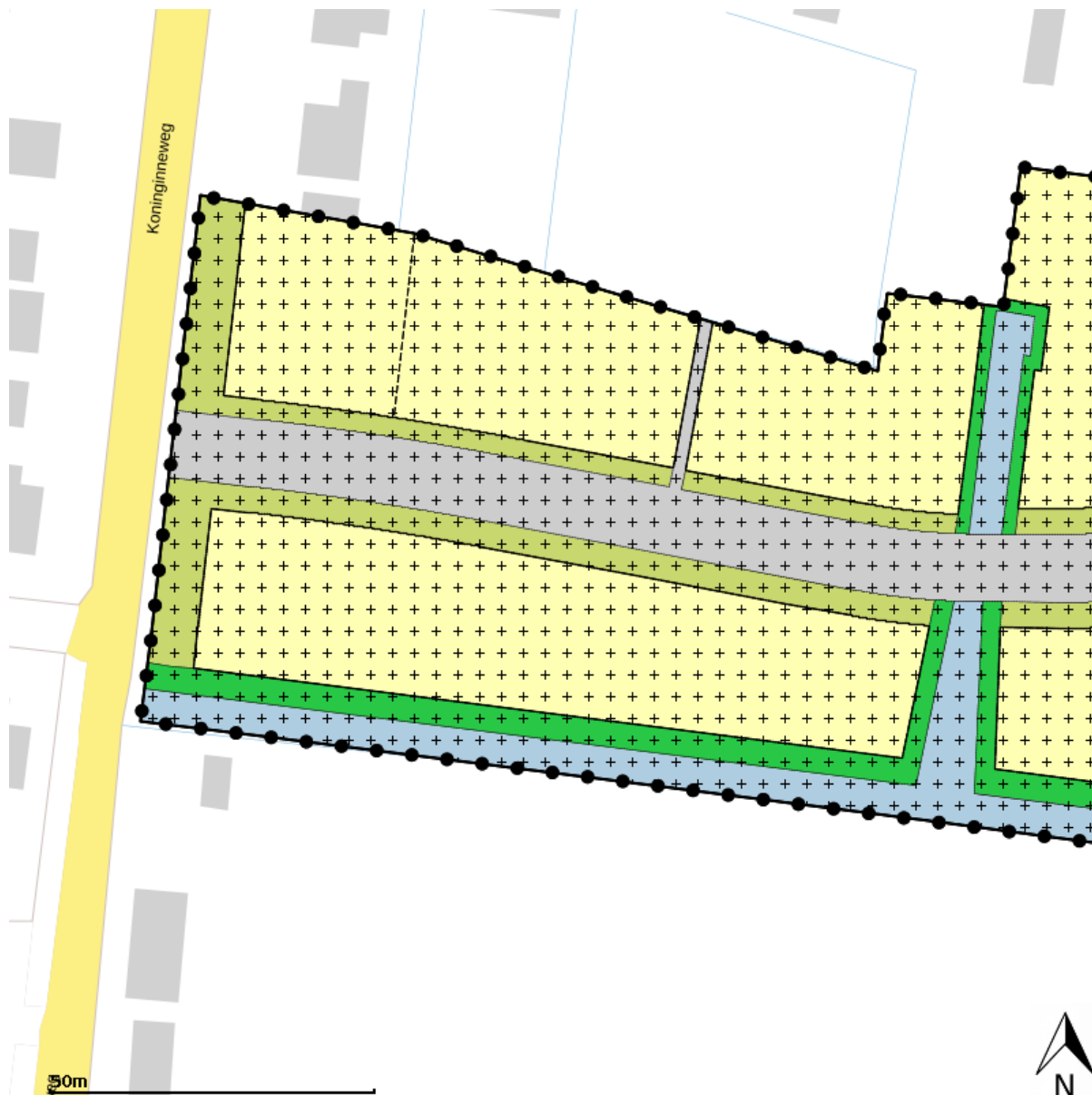
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2018-11-27

Planidn: NL.IMRO.0588.BPZuidBLZuid2018-VG01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: in voorbereiding



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda

 plangebied

Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

Artikel 8 Woongebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, met daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, voet en fietspaden en parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

8.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt ten hoogste 21 woningen
- c. er zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- d. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte en de bouwhoogte ten hoogste 11 m;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 3 m;
- f. de diepte van een hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 15 m;
- g. het grondoppervlak van een hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 150 m².

8.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3,2 m;
- b. de voorgevel van een bijgebouw of aanbouw aan de zijkant van een hoofdgebouw moet ten minste 2 m naar achteren liggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- c. de afstand van de voorzijde van garages tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 6 m;
- d. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 40% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf, met een maximum van 100 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het gezamenlijke zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- e. voor zover bijgebouwen en aanbouwen niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 m;
- f. aan de zijde(n) waar een bijgebouw of een aanbouw niet aan een ander gebouw wordt aangebouwd, bedraagt de afstand tussen de gebouwen ten minste 1 m.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn of op een afstand van 1 m of minder van openbaar toegankelijk gebied, bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. het bepaalde in lid 8.2.1 onder e, teneinde een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mogelijk te maken, met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 2,5 m mag bedragen;
- b. het bepaalde in lid 8.2.2 onder b teneinde het mogelijk te maken dat de voorgevel van een aanbouw als aldaar bedoeld op een kortere afstand dan 2 m dan wel op één lijn ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw wordt gebouwd;

- c. het bepaalde in lid 8.2.2 onder c indien de bouw van de garage geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid en/of de aanwezige parkeergelegenheid/opstelruimte ter plaatse van de uitrit van de te bouwen garage niet verloren gaat.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten of internetverkoop aan huis zijn toegestaan mits:

- a. het brutovloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en internetverkoop aan huis ten hoogste 25% bedraagt van de vloeroppervlakte van de betrokken woning en bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 40 m²;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- c. de bewoner van de woning degene is die het beroep de activiteit of internetverkoop uitoefent;
- d. het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende werking heeft, wat kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- g. reclame-uitingen ten dienste van de activiteit, beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met een maximale afmeting van 1 meter x 0,5 meter aan de gevel of in de voor- of zijtuin en bij plaatsing van dit bord in de voor- of zijtuin op maximaal 2 meter hoogte;
- h. bij internetverkoop aan huis geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen artikelen niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 teneinde

tevens bed & breakfast of theetuin mogelijk te maken met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van een theetuin ten hoogste 40 m² mag bedragen;
- b. de bed & breakfast onderdak biedt aan maximaal 10 gasten, in ten hoogste 7 kamers;
- c. de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past;
- d. de voorziening in de bestaande bebouwing (binnen de bestaande bouwmogelijkheden) dient te worden gerealiseerd;
- e. de bed & breakfast alleen in een bijbehorend bouwwerk plaats kan vinden, als het betreffende bouwwerk een duidelijke ruimtelijke samenhang vertoont met het hoofdgebouw op het perceel;
- f. er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein, of anderszins in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden met een verwachtingswaarde middelhoog.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:

1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de (water)bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 500 m², dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst en waarbij geen sprake is van graaf- of grondbewerkingswerkzaamheden dieper dan 50 cm vanaf het maaiveld.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm vanaf het maaiveld, waartoe worden gerekend afgraven, verlagen, baggeren, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

9.3.2 Uitzondering op uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 9.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 9.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. het normale onderhoud betreffen, waarbij onderhoudsbaggerwerkzaamheden aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdiepte;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 9.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in

voldoende mate is vastgesteld;

- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de (water)bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

KAVEL 2



TOELICHTING BEGRIPPEN

aan- en uitbouw: een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

achtererf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

bouwhoogte: afstand gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop het hoofdgebouw is toegestaan;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

goothoogte: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

inritzone: de zone waarbinnen de aansluiting van het perceel op de openbare weg moet worden aangelegd, daarbij rekening houdend met de plaatsing van bomen, lantaarnpalen, afstand tot bochten e.d. in het openbaar gebied;

kap: een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°;

peil: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

vlonder: de constructie grenzend aan de watergang, zonder opgaande wanden (zoals een houten vloer) en aansluitend aan het omliggende maaiveld;

voorgevel: de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

voorgevelrooilijn: de (denkbeeldige) lijn in het verlengde van de voorgevel, die gericht is naar de openbare weg;

waardevolle oever: natuurvriendelijk ingerichte oever die dient als duurzaam groene afronding van de dorpsrand. De oever is zo aangelegd dat deze de landschappelijke en ecologische functies versterkt naast de functie van het afvoeren/bergen van de watercapaciteit;

woning: een complex van ruimten, inclusief aan- en uitbouwen, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

zijerf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.



KAVEL 2

U gaat een woning bouwen op één van de kavels in het bouwplan Zuid-Beijerland Zuid. U heeft volledige juridische zeggenschap over uw kavel en bent verantwoordelijk voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning.

Bij het ontwerp en de bouw van uw woning dient u rekening te houden met een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten. Deze worden in het voorliggende kavelpaspoort praktisch en overzichtelijk beschreven.

ARCHITECTUUR

De bebouwing dient in zijn vormgeving aan te sluiten op het dorpse karakter van de kern. In de architectonische uitwerking van het ontwerp wordt dan ook gestreefd naar een verschijningsvorm die in het algemeen een eigentijdse uitwerking is van een traditioneel dorps / landelijk bebouwingsbeeld en daarmee passend is voor deze locatie. Belangrijk hierbij is dat het plangebied als één samenhangende buurt wordt ervaren. Dit wordt onder meer bereikt door te kiezen voor een eenheid in verschijningsvorm (massa en materiaalgebruik).

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

Qua materiaalgebruik worden traditionele eenduidige materialen toegepast, zoals baksteen en dakpannen. Het kleurpalet bestaat uit keramische antracietkleurige dakpannen en warme tinten baksteen, variërend van oranje(rood) tot (rood) bruin. Afwijkende gevelmaterialisaties, steun- en accentkleuren zijn mogelijk mits ondergeschikt aan het totaal. Hiermee sluit het kleur- en materiaalgebruik aan bij de bestaande jaren '30 woningen ten zuiden van de kerk aan de Koninginneweg.

HOOFDGEBOUW

Het hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd en heeft een maximale diepte van 15 meter. In dit plan zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. De woning wordt tweezijdig georiënteerd: op de straat en/of de openbare ruimte.

De voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw ligt op 7 meter afstand van de voorste perceelsgrens. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 meter. Het grondoppervlak van het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 150 m².

BOUWHOOGTE EN KAPVORM

De goothoogte van het hoofdgebouw is maximaal 4 meter; de bouwhoogte is maximaal 11 meter. De nokrichting staat haaks op de weg.

AAN-, UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN

Aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn onderdeel van de architectuuropgave en mogen uitsluitend op het zij- en achtererfgebied worden gebouwd. De goothoogte is maximaal 3,2 meter. De voorgevel van een bijgebouw of aanbouw aan de zijkant van een hoofdgebouw moet ten minste 2 meter naar achteren liggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 40% van het zij- en achtererfgebied tot een maximum van 100 m². Met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlak van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

Onder voorwaarden mogen tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken de grenzen van het bouwvlak overschrijden, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt. Tot gebouwen behorende erkers en serres zijn toegestaan, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt. En andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen zijn toegestaan, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

ERFAFSCHIEDINGEN

Aan de straatzijde is een lage streekeigen haag voorzien met een maximale hoogte van 1 meter. Deze haag wordt op eigendom van de koper en op kosten van de koper aangelegd. De koper is verantwoordelijk voor het onderhoud en instandhouding. Hiertoe worden er in de koopovereenkomst afspraken gemaakt.

PARKEREN






De parkeernorm bedraagt 2,7 parkeerplaatsen per woning. Per kavel dienen er twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het openbaar gebied.



KAVELGEGEVENS

Kavelnummer	2
Type woning	vrijstaande woning
Diepte kavel	circa 33 meter
Oppervlakte kavel	circa 529 m ²
Zomerpeil sloot	PM
Aansluitinghoogte riolering	PM

LEGENDA

	kavel
	bouwvlak
	inritzone
	voorgevelrooilijn
	lage streekeigen haag
	water

KAVEL 3



TOELICHTING BEGRIPPEN

aan- en uitbouw: een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

achtererf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

bouwhoogte: afstand gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop het hoofdgebouw is toegestaan;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

goothoogte: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

inritzone: de zone waarbinnen de aansluiting van het perceel op de openbare weg moet worden aangelegd, daarbij rekening houdend met de plaatsing van bomen, lantaarnpalen, afstand tot bochten e.d. in het openbaar gebied;

kap: een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°;

peil: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

vlonder: de constructie grenzend aan de watergang, zonder opgaande wanden (zoals een houten vloer) en aansluitend aan het omliggende maaiveld;

voorgevel: de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

voorgevelrooilijn: de (denkbeeldige) lijn in het verlengde van de voorgevel, die gericht is naar de openbare weg;

waardevolle oever: natuurvriendelijk ingerichte oever die dient als duurzaam groene afronding van de dorpsrand. De oever is zo aangelegd dat deze de landschappelijke en ecologische functies versterkt naast de functie van het afvoeren/bergen van de watercapaciteit;

woning: een complex van ruimten, inclusief aan- en uitbouwen, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

zijerf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

KAVEL 3

U gaat een woning bouwen op één van de kavels in het bouwplan Zuid-Beijerland Zuid. U heeft volledige juridische zeggenschap over uw kavel en bent verantwoordelijk voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning.

Bij het ontwerp en de bouw van uw woning dient u rekening te houden met een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten. Deze worden in het voorliggende kavelpaspoort praktisch en overzichtelijk beschreven.

ARCHITECTUUR

De bebouwing dient in zijn vormgeving aan te sluiten op het dorpse karakter van de kern. In de architectonische uitwerking van het ontwerp wordt dan ook gestreefd naar een verschijningsvorm die in het algemeen een eigentijdse uitwerking is van een traditioneel dorps / landelijk bebouwingsbeeld en daarmee passend is voor deze locatie. Belangrijk hierbij is dat het plangebied als één samenhangende buurt wordt ervaren. Dit wordt onder meer bereikt door te kiezen voor een eenheid in verschijningsvorm (massa en materiaalgebruik).

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

Qua materiaalgebruik worden traditionele eenduidige materialen toegepast, zoals baksteen, keramische antracietkleurige dakpannen en riet. Het kleurenpalet voor de gevels is vrij. Afwijkende gevelmaterialisaties (bijvoorbeeld stucwerk en hout), steunen en accentkleuren zijn mogelijk mits ondergeschikt aan het totaal.

HOOFDGEBOUW

Het hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd en heeft een maximale diepte van 15 meter. In dit plan zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. De woning wordt georiënteerd op de straat. De voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw ligt op minimaal 4 meter afstand van de voorste perceelsgrens. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 meter. Het grondoppervlak van het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 150 m².

BOUWHOOGTE EN KAPVORM

De goothoogte van het hoofdgebouw is maximaal 6 meter; de bouwhoogte is maximaal 11 meter. De kapvorm en nokrichting zijn vrij.

AAN-, UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN

Aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn onderdeel van de architectuuropgave en mogen uitsluitend op het zij- en achtererfgebied worden gebouwd. De goothoogte is maximaal 3,2 meter. De voorgevel van een bijgebouw of aanbouw aan de zijkant van een hoofdgebouw moet ten minste 2 meter naar achteren liggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. De afstand van de voorzijde van de garage tot de voorste perceelsgrens is minimaal 6 meter.

Het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 40% van het zij- en achtererfgebied tot een maximum van 100 m². Met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlak van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

Onder voorwaarden mogen tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken de grenzen van het bouwvlak overschrijden, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt. Tot gebouwen behorende erkers en serres zijn toegestaan, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt. En andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen zijn toegestaan, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

ERFAFSCHIEDINGEN

Aan de straatzijde is een lage streekeigen haag voorzien met een maximale hoogte van 1 meter. Deze haag wordt op eigendom van de koper en op kosten van de koper aangelegd. De koper is verantwoordelijk voor het onderhoud en instandhouding. Hiertoe worden er in de koopovereenkomst afspraken gemaakt.

PARKEREN






De parkeernorm bedraagt 2,7 parkeerplaatsen per woning. Per kavel dienen er twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het openbaar gebied.



KAVELGEGEVENS

Kavelnummer	3
Type woning	vrijstaande woning
Diepte kavel	circa 30 meter
Oppervlakte kavel	circa 641 m ²
Zomerpeil sloot	PM
Aansluitinghoogte riolering	PM

LEGENDA

	kavel
	bouwvlak
	inritzone
	voorgevelrooilijn
	lage streekeigen haag
	water

KAVEL 4



TOELICHTING BEGRIPPEN

aan- en uitbouw: een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

achtererf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

bouwhoogte: afstand gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop het hoofdgebouw is toegestaan;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

goothoogte: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

inritzone: de zone waarbinnen de aansluiting van het perceel op de openbare weg moet worden aangelegd, daarbij rekening houdend met de plaatsing van bomen, lantaarnpalen, afstand tot bochten e.d. in het openbaar gebied;

kap: een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°;

peil: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

vlonder: de constructie grenzend aan de watergang, zonder opgaande wanden (zoals een houten vloer) en aansluitend aan het omliggende maaiveld;

voorgevel: de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

voorgevelrooilijn: de (denkbeeldige) lijn in het verlengde van de voorgevel, die gericht is naar de openbare weg;

waardevolle oever: natuurvriendelijk ingerichte oever die dient als duurzaam groene afronding van de dorpsrand. De oever is zo aangelegd dat deze de landschappelijke en ecologische functies versterkt naast de functie van het afvoeren/bergen van de watercapaciteit;

woning: een complex van ruimten, inclusief aan- en uitbouwen, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

zijerf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.



KAVEL 4

U gaat een woning bouwen op één van de kavels in het bouwplan Zuid-Beijerland Zuid. U heeft volledige juridische zeggenschap over uw kavel en bent verantwoordelijk voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning.

Bij het ontwerp en de bouw van uw woning dient u rekening te houden met een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten. Deze worden in het voorliggende kavelpaspoort praktisch en overzichtelijk beschreven.

ARCHITECTUUR

De bebouwing dient in zijn vormgeving aan te sluiten op het dorpse karakter van de kern. In de architectonische uitwerking van het ontwerp wordt dan ook gestreefd naar een verschijningsvorm die in het algemeen een eigentijdse uitwerking is van een traditioneel dorps / landelijk bebouwingsbeeld en daarmee passend is voor deze locatie. Belangrijk hierbij is dat het plangebied als één samenhangende buurt wordt ervaren. Dit wordt onder meer bereikt door te kiezen voor een eenheid in verschijningsvorm (massa en materiaalgebruik).

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

Qua materiaalgebruik worden traditionele eenduidige materialen toegepast, zoals baksteen, keramische antracietkleurige dakpannen en riet. Het kleurenpalet voor de gevels is vrij. Afwijkende gevelmaterialisaties (bijvoorbeeld stucwerk en hout), steunen en accentkleuren zijn mogelijk mits ondergeschikt aan het totaal.

HOOFDGEBOUW

Het hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd en heeft een maximale diepte van 15 meter. In dit plan zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. De woning wordt georiënteerd op de straat. De voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw ligt op minimaal 4 meter afstand van de voorste perceelsgrens. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 meter. Het grondoppervlak van het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 150 m².

BOUWHOOGTE EN KAPVORM

De goothoogte van het hoofdgebouw is maximaal 6 meter; de bouwhoogte is maximaal 11 meter. De kapvorm en nokrichting zijn vrij.

AAN-, UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN

Aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn onderdeel van de architectuuropgave en mogen uitsluitend op het zij- en achtererfgebied worden gebouwd. De goothoogte is maximaal 3,2 meter. De voorgevel van een bijgebouw of aanbouw aan de zijkant van een hoofdgebouw moet ten minste 2 meter naar achteren liggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. De afstand van de voorzijde van de garage tot de voorste perceelsgrens is minimaal 6 meter.

Het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 40% van het zij- en achtererfgebied tot een maximum van 100 m². Met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlak van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

Onder voorwaarden mogen tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeporthalen, veranda's en afdaken de grenzen van het bouwvlak overschrijden, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt. Tot gebouwen behorende erkers en serres zijn toegestaan, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt. En andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen zijn toegestaan, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

ERFAFSCHIEDINGEN

Aan de straatzijde is een lage streekeigen haag voorzien met een maximale hoogte van 1 meter. Deze haag wordt op eigendom van de koper en op kosten van de koper aangelegd. De koper is verantwoordelijk voor het onderhoud en instandhouding. Hiertoe worden er in de koopovereenkomst afspraken gemaakt.

PARKEREN





De parkeernorm bedraagt 2,7 parkeerplaatsen per woning. Per kavel dienen er twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het openbaar gebied.



KAVELGEGEVENS

Kavelnummer	4
Type woning	vrijstaande woning
Diepte kavel	circa 27 meter
Oppervlakte kavel	circa 637 m ²
Zomerpeil sloot	PM
Aansluitinghoogte riolering	PM

LEGENDA

	kavel
	bouwvlak
	inritzone
	voorgevelrooilijn
	lage streekeigen haag
	water

KAVEL 5



TOELICHTING BEGRIPPEN

aan- en uitbouw: een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

achtererf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

bouwhoogte: afstand gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop het hoofdgebouw is toegestaan;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

goothoogte: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

inritzone: de zone waarbinnen de aansluiting van het perceel op de openbare weg moet worden aangelegd, daarbij rekening houdend met de plaatsing van bomen, lantaarnpalen, afstand tot bochten e.d. in het openbaar gebied;

kap: een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°;

peil: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

vlonder: de constructie grenzend aan de watergang, zonder opgaande wanden (zoals een houten vloer) en aansluitend aan het omliggende maaiveld;

voorgevel: de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

voorgevelrooilijn: de (denkbeeldige) lijn in het verlengde van de voorgevel, die gericht is naar de openbare weg;

waardevolle oever: natuurvriendelijk ingerichte oever die dient als duurzaam groene afronding van de dorpsrand. De oever is zo aangelegd dat deze de landschappelijke en ecologische functies versterkt naast de functie van het afvoeren/bergen van de watercapaciteit;

woning: een complex van ruimten, inclusief aan- en uitbouwen, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

zijerf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.



KAVEL 5

U gaat een woning bouwen op één van de kavels in het bouwplan Zuid-Beijerland Zuid. U heeft volledige juridische zeggenschap over uw kavel en bent verantwoordelijk voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning.

Bij het ontwerp en de bouw van uw woning dient u rekening te houden met een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten. Deze worden in het voorliggende kavelpaspoort praktisch en overzichtelijk beschreven.

ARCHITECTUUR

De bebouwing dient in zijn vormgeving aan te sluiten op het dorpse karakter van de kern. In de architectonische uitwerking van het ontwerp wordt dan ook gestreefd naar een verschijningsvorm die in het algemeen een eigentijdse uitwerking is van een traditioneel dorps / landelijk bebouwingsbeeld en daarmee passend is voor deze locatie. Belangrijk hierbij is dat het plangebied als één samenhangende buurt wordt ervaren. Dit wordt onder meer bereikt door te kiezen voor een eenheid in verschijningsvorm (massa en materiaalgebruik).

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

Qua materiaalgebruik worden traditionele eenduidige materialen toegepast, zoals baksteen, keramische antracietkleurige dakpannen en riet. Het kleurenpalet voor de gevels is vrij. Afwijkende gevelmaterialisaties (bijvoorbeeld stucwerk en hout), steunen en accentkleuren zijn mogelijk mits ondergeschikt aan het totaal.

HOOFDGEBOUW

Het hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd en heeft een maximale diepte van 15 meter. In dit plan zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. De woning wordt georiënteerd op de straat. De voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw ligt op minimaal 4 meter afstand van de voorste perceelsgrens. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 meter. Het grondoppervlak van het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 150 m².

BOUWHOOGTE EN KAPVORM

De goothoogte van het hoofdgebouw is maximaal 6 meter; de bouwhoogte is maximaal 11 meter. De kapvorm en nokrichting zijn vrij.

AAN-, UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN

Aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn onderdeel van de architectuuropgave en mogen uitsluitend op het zij- en achtererfgebied worden gebouwd. De goothoogte is maximaal 3,2 meter. De voorgevel van een bijgebouw of aanbouw aan de zijkant van een hoofdgebouw moet ten minste 2 meter naar achteren liggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. De afstand van de voorzijde van de garage tot de voorste perceelsgrens is minimaal 6 meter.

Het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 40% van het zij- en achtererfgebied tot een maximum van 100 m². Met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlak van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

Onder voorwaarden mogen tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken de grenzen van het bouwvlak overschrijden, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt. Tot gebouwen behorende erkers en serres zijn toegestaan, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt. En andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen zijn toegestaan, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

ERFAFSCHIEDINGEN

Aan de straatzijde is een lage streekeigen haag voorzien met een maximale hoogte van 1 meter. Deze haag wordt op eigendom van de koper en op kosten van de koper aangelegd. De koper is verantwoordelijk voor het onderhoud en instandhouding. Hiertoe worden er in de koopovereenkomst afspraken gemaakt.

PARKEREN







De parkeernorm bedraagt 2,7 parkeerplaatsen per woning. Per kavel dienen er twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het openbaar gebied.



KAVELGEGEVENS

Kavelnummer	5
Type woning	vrijstaande woning
Diepte kavel	circa 25 meter
Oppervlakte kavel	circa 651 m ²
Zomerpeil sloot	PM
Aansluitinghoogte riolering	PM

LEGENDA

	kavel
	bouwvlak
	inritzone
	voorgevelrooilijn
	lage streekeigen haag
	water

KAVEL 10



TOELICHTING BEGRIPPEN

aan- en uitbouw: een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

achtererf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

bouwhoogte: afstand gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop het hoofdgebouw is toegestaan;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

goothoogte: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

inritzone: de zone waarbinnen de aansluiting van het perceel op de openbare weg moet worden aangelegd, daarbij rekening houdend met de plaatsing van bomen, lantaarnpalen, afstand tot bochten e.d. in het openbaar gebied;

kap: een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°;

peil: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

vlonder: de constructie grenzend aan de watergang, zonder opgaande wanden (zoals een houten vloer) en aansluitend aan het omliggende maaiveld;

voorgevel: de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

voorgevelrooilijn: de (denkbeeldige) lijn in het verlengde van de voorgevel, die gericht is naar de openbare weg;

waardevolle oever: natuurvriendelijk ingerichte oever die dient als duurzaam groene afronding van de dorpsrand. De oever is zo aangelegd dat deze de landschappelijke en ecologische functies versterkt naast de functie van het afvoeren/bergen van de watercapaciteit;

woning: een complex van ruimten, inclusief aan- en uitbouwen, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

zijerf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

KAVEL 10

U gaat een woning bouwen op één van de kavels in het bouwplan Zuid-Beijerland Zuid. U heeft volledige juridische zeggenschap over uw kavel en bent verantwoordelijk voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning.

Bij het ontwerp en de bouw van uw woning dient u rekening te houden met een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten. Deze worden in het voorliggende kavelpaspoort praktisch en overzichtelijk beschreven.

ARCHITECTUUR

De bebouwing dient in zijn vormgeving aan te sluiten op het dorpse karakter van de kern. In de architectonische uitwerking van het ontwerp wordt dan ook gestreefd naar een verschijningsvorm die in het algemeen een eigentijdse uitwerking is van een traditioneel dorps / landelijk bebouwingsbeeld en daarmee passend is voor deze locatie. Belangrijk hierbij is dat het plangebied als één samenhangende buurt wordt ervaren. Dit wordt onder meer bereikt door te kiezen voor een eenheid in verschijningsvorm (massa en materiaalgebruik).

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

Qua materiaalgebruik worden traditionele eenduidige materialen toegepast, zoals baksteen en dakpannen. Het kleurpalet bestaat uit keramische antracietkleurige dakpannen en warme tinten baksteen, variërend van oranje(rood) tot (rood) bruin. Afwijkende gevelmaterialisaties, steun- en accentkleuren zijn mogelijk mits ondergeschikt aan het totaal. Hiermee sluit het kleur- en materiaalgebruik aan bij de bestaande jaren '30 woningen ten zuiden van de kerk aan de Koninginneweg.

HOOFDGEBOUW

Het hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd en heeft een maximale diepte van 15 meter. In dit plan zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. De woning wordt tweezijdig georiënteerd: op de straat en/of de openbare ruimte.

De voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw ligt op 7 meter afstand van de voorste perceelsgrens. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 meter. Het grondoppervlak van het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 150 m².

BOUWHOOGTE EN KAPVORM

De goothoogte van het hoofdgebouw is maximaal 4 meter; de bouwhoogte is maximaal 11 meter. De nokrichting staat haaks op de weg.

AAN-, UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN

Aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn onderdeel van de architectuuropgave en mogen uitsluitend op het zij- en achtererfgebied worden gebouwd. De goothoogte is maximaal 3,2 meter. De voorgevel van een bijgebouw of aanbouw aan de zijkant van een hoofdgebouw moet ten minste 2 meter naar achteren liggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 40% van het zij- en achtererfgebied tot een maximum van 100 m². Met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlak van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

Onder voorwaarden mogen tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken de grenzen van het bouwvlak overschrijden, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt. Tot gebouwen behorende erkers en serres zijn toegestaan, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt. En andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen zijn toegestaan, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

ERFAFSCHIEDINGEN

Aan de straatzijde is een lage streekeigen haag voorzien met een maximale hoogte van 1 meter. De overgang van de watergang naar de privé-kavel bestaat uit een rietkraag van 1 meter breed met daarachter een verlaagde strook en beplante strook (de waardevolle oever) van 4 meter breed. In deze strook is een gemengde inheemse beplanting van wilgensoorten, knotwilgen en elzen voorzien. Het is mogelijk om in deze strook een vlonder aan te leggen. Om ongewenste verharding van de oever te voorkomen, is de maat van de vlonders gelimiteerd tot een maximale breedte van 30% van de kavelbreedte tot een maximum van 5 meter en een maximale diepte van 3 meter.

De watergang met rietkraag, de waardevolle oever en de haag aan de voorzijde worden op eigendom van de koper en op kosten van de koper aangelegd. De koper is verantwoordelijk voor het onderhoud en instandhouding. Hiertoe worden er in de koopovereenkomst afspraken gemaakt.

PARKEREN

De parkeernorm bedraagt 2,7 parkeerplaatsen per woning. Per kavel dienen er twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het openbaar gebied.



KAVELGEGEVENS

Kavelnummer	10
Type woning	vrijstaande woning
Diepte kavel	circa 38 meter
Oppervlakte kavel	circa 910 m ² (waarvan circa 121 m ² water)
Zomerpeil sloot	PM
Aansluitinghoogte riolering	PM

LEGENDA

	kavel
	bouwvlak
	inritzone
	voorgevelrooilijn
	lage streekeigen haag
	waardevolle oever
	water

KAVEL 11



TOELICHTING BEGRIPPEN

aan- en uitbouw: een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

achtererf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

bouwhoogte: afstand gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop het hoofdgebouw is toegestaan;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

goothoogte: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

inritzone: de zone waarbinnen de aansluiting van het perceel op de openbare weg moet worden aangelegd, daarbij rekening houdend met de plaatsing van bomen, lantaarnpalen, afstand tot bochten e.d. in het openbaar gebied;

kap: een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°;

peil: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

vlonder: de constructie grenzend aan de watergang, zonder opgaande wanden (zoals een houten vloer) en aansluitend aan het omliggende maaiveld;

voorgevel: de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

voorgevelrooilijn: de (denkbeeldige) lijn in het verlengde van de voorgevel, die gericht is naar de openbare weg;

waardevolle oever: natuurvriendelijk ingerichte oever die dient als duurzaam groene afronding van de dorpsrand. De oever is zo aangelegd dat deze de landschappelijke en ecologische functies versterkt naast de functie van het afvoeren/bergen van de watercapaciteit;

woning: een complex van ruimten, inclusief aan- en uitbouwen, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

zijerf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

KAVEL 11

U gaat een woning bouwen op één van de kavels in het bouwplan Zuid-Beijerland Zuid. U heeft volledige juridische zeggenschap over uw kavel en bent verantwoordelijk voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning.

Bij het ontwerp en de bouw van uw woning dient u rekening te houden met een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten. Deze worden in het voorliggende kavelpaspoort praktisch en overzichtelijk beschreven.

ARCHITECTUUR

De bebouwing dient in zijn vormgeving aan te sluiten op het dorpse karakter van de kern. In de architectonische uitwerking van het ontwerp wordt dan ook gestreefd naar een verschijningsvorm die in het algemeen een eigentijdse uitwerking is van een traditioneel dorps / landelijk bebouwingsbeeld en daarmee passend is voor deze locatie. Belangrijk hierbij is dat het plangebied als één samenhangende buurt wordt ervaren. Dit wordt onder meer bereikt door te kiezen voor een eenheid in verschijningsvorm (massa en materiaalgebruik).

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

Qua materiaalgebruik worden traditionele eenduidige materialen toegepast, zoals baksteen, keramische antracietkleurige dakpannen en riet. Het kleurenpalet voor de gevels is vrij. Afwijkende gevelmaterialisaties (bijvoorbeeld stucwerk en hout), steun- en accentkleuren zijn mogelijk mits ondergeschikt aan het totaal.

HOOFDGEBOUW

Het hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd en heeft een maximale diepte van 15 meter. In dit plan zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. De woning wordt georiënteerd op de straat. De voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw ligt op minimaal 4 meter afstand van de voorste perceelsgrens. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 meter. Het grondoppervlak van het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 150 m².

BOUWHOOGTE EN KAPVORM

De goothoogte van het hoofdgebouw is maximaal 4 meter; de bouwhoogte is maximaal 11 meter. De kapvorm en nokrichting zijn vrij.

AAN-, UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN

Aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn onderdeel van de architectuuropgave en mogen uitsluitend op het zij- en achtererfgebied worden gebouwd. De goothoogte is maximaal 3,2 meter. De voorgevel van een bijgebouw of aanbouw aan de zijkant van een hoofdgebouw moet ten minste 2 meter naar achteren liggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. De afstand van de voorzijde van de garage tot de voorste perceelsgrens is minimaal 6 meter.

Het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 40% van het zij- en achtererfgebied tot een maximum van 100 m². Met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlak van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

Onder voorwaarden mogen tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken de grenzen van het bouwvlak overschrijden, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt. Tot gebouwen behorende erkers en serres zijn toegestaan, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt. En andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen zijn toegestaan, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

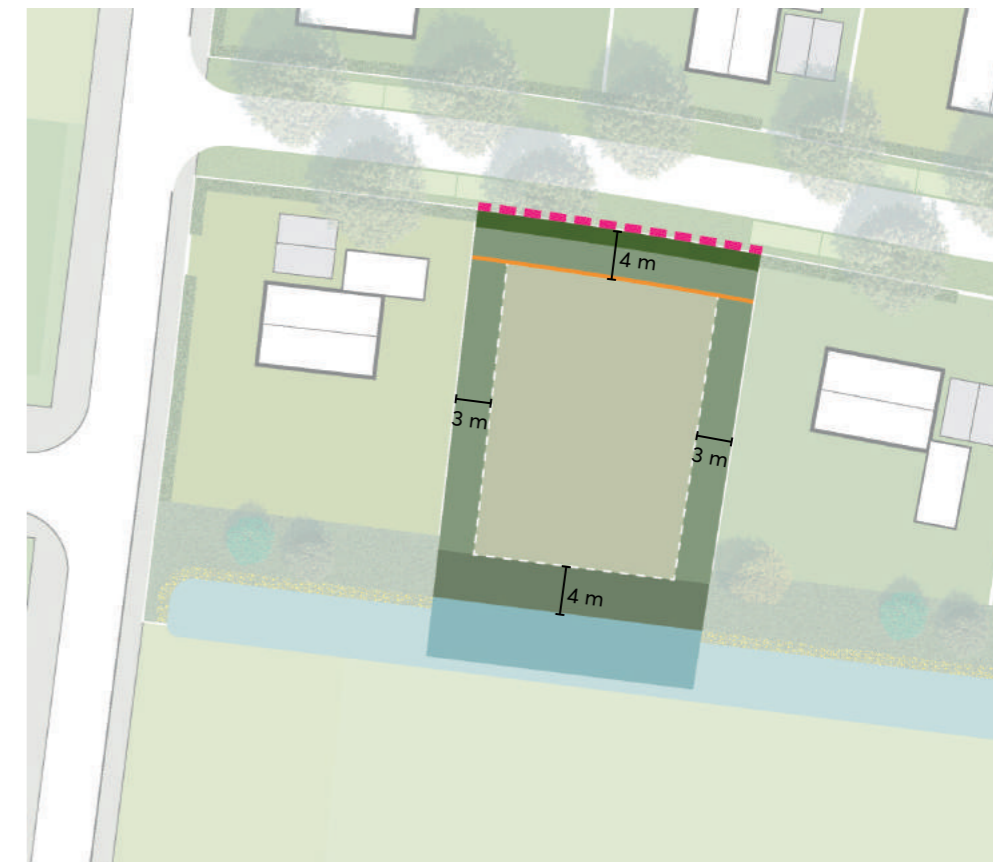
ERFAFSCHEIDINGEN

Aan de straatzijde is een lage streekeigen haag voorzien met een maximale hoogte van 1 meter. De overgang van de watergang naar de privé-kavel bestaat uit een rietkraag van 1 meter breed met daarachter een verlaagde strook en beplante strook (de waardevolle oever) van 4 meter breed. In deze strook is een gemengde inheemse beplanting van wilgensoorten, knotwilgen en elzen voorzien. Het is mogelijk om in deze strook een vlonder aan te leggen. Om ongewenste verharding van de oever te voorkomen, is de maat van de vlonders gelimiteerd tot een maximale breedte van 30% van de kavelbreedte tot een maximum van 5 meter en een maximale diepte van 3 meter.

De watergang met rietkraag, de waardevolle oever en de haag aan de voorzijde worden op eigendom van de koper en op kosten van de koper aangelegd. De koper is verantwoordelijk voor het onderhoud en instandhouding. Hiertoe worden er in de koopovereenkomst afspraken gemaakt.

PARKEREN

De parkeernorm bedraagt 2,7 parkeerplaatsen per woning. Per kavel dienen er twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het openbaar gebied.



KAVELGEGEVENS

Kavelnummer	11
Type woning	vrijstaande woning
Diepte kavel	circa 38 meter
Oppervlakte kavel	circa 885 m ² (waarvan circa 114 m ² water)
Zomerpeil sloot	PM
Aansluitinghoogte riolering	PM

LEGENDA

	kavel
	bouwvlak
	inritzone
	voorgevelrooilijn
	lage streekeigen haag
	waardevolle oever
	water



KAVELPASPOORT WONINGBOUW ZUID-BEIJERLAND ZUID

KAVEL 12



TOELICHTING BEGRIPPEN

aan- en uitbouw: een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

achtererf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

bouwhoogte: afstand gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop het hoofdgebouw is toegestaan;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

goothoogte: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

inritzone: de zone waarbinnen de aansluiting van het perceel op de openbare weg moet worden aangelegd, daarbij rekening houdend met de plaatsing van bomen, lantaarnpalen, afstand tot bochten e.d. in het openbaar gebied;

kap: een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°;

peil: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

vlonder: de constructie grenzend aan de watergang, zonder opgaande wanden (zoals een houten vloer) en aansluitend aan het omliggende maaiveld;

voorgevel: de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

voorgevelrooilijn: de (denkbeeldige) lijn in het verlengde van de voorgevel, die gericht is naar de openbare weg;

waardevolle oever: natuurvriendelijk ingerichte oever die dient als duurzaam groene afronding van de dorpsrand. De oever is zo aangelegd dat deze de landschappelijke en ecologische functies versterkt naast de functie van het afvoeren/bergen van de watercapaciteit;

woning: een complex van ruimten, inclusief aan- en uitbouwen, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

zijerf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.



KAVEL 12

U gaat een woning bouwen op één van de kavels in het bouwplan Zuid-Beijerland Zuid. U heeft volledige juridische zeggenschap over uw kavel en bent verantwoordelijk voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning.

Bij het ontwerp en de bouw van uw woning dient u rekening te houden met een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten. Deze worden in het voorliggende kavelpaspoort praktisch en overzichtelijk beschreven.

ARCHITECTUUR

De bebouwing dient in zijn vormgeving aan te sluiten op het dorpse karakter van de kern. In de architectonische uitwerking van het ontwerp wordt dan ook gestreefd naar een verschijningsvorm die in het algemeen een eigentijdse uitwerking is van een traditioneel dorps / landelijk bebouwingsbeeld en daarmee passend is voor deze locatie. Belangrijk hierbij is dat het plangebied als één samenhangende buurt wordt ervaren. Dit wordt onder meer bereikt door te kiezen voor een eenheid in verschijningsvorm (massa en materiaalgebruik).

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

Qua materiaalgebruik worden traditionele eenduidige materialen toegepast, zoals baksteen, keramische antracietkleurige dakpannen en riet. Het kleurenpalet voor de gevels is vrij. Afwijkende gevelmaterialisaties (bijvoorbeeld stucwerk en hout), steun- en accentkleuren zijn mogelijk mits ondergeschikt aan het totaal.

HOOFDGEBOUW

Het hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd en heeft een maximale diepte van 15 meter. In dit plan zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. De woning wordt georiënteerd op de straat. De voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw ligt op minimaal 4 meter afstand van de voorste perceelsgrens. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 meter. Het grondoppervlak van het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 150 m².

BOUWHOOGTE EN KAPVORM

De goothoogte van het hoofdgebouw is maximaal 4 meter; de bouwhoogte is maximaal 11 meter. De kapvorm en nokrichting zijn vrij.

AAN-, UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN

Aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn onderdeel van de architectuuropgave en mogen uitsluitend op het zij- en achtererfgebied worden gebouwd. De goothoogte is maximaal 3,2 meter. De voorgevel van een bijgebouw of aanbouw aan de zijkant van een hoofdgebouw moet ten minste 2 meter naar achteren liggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. De afstand van de voorzijde van de garage tot de voorste perceelsgrens is minimaal 6 meter.

Het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 40% van het zij- en achtererfgebied tot een maximum van 100 m². Met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlak van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

Onder voorwaarden mogen tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken de grenzen van het bouwvlak overschrijden, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt. Tot gebouwen behorende erkers en serres zijn toegestaan, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt. En andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen zijn toegestaan, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

ERFAFSCHEIDINGEN

Aan de straatzijde is een lage streekeigen haag voorzien met een maximale hoogte van 1 meter. De overgang van de watergang naar de privé-kavel bestaat uit een rietkraag van 1 meter breed met daarachter een verlaagde strook en beplante strook (de waardevolle oever) van 4 meter breed. In deze strook is een gemengde inheemse beplanting van wilgensoorten, knotwilgen en elzen voorzien. Het is mogelijk om in deze strook een vlonder aan te leggen. Om ongewenste verharding van de oever te voorkomen, is de maat van de vlonders gelimiteerd tot een maximale breedte van 30% van de kavelbreedte tot een maximum van 5 meter en een maximale diepte van 3 meter.

De watergang met rietkraag, de waardevolle oever en de haag aan de voorzijde worden op eigendom van de koper en op kosten van de koper aangelegd. De koper is verantwoordelijk voor het onderhoud en instandhouding. Hiertoe worden er in de koopovereenkomst afspraken gemaakt.

PARKEREN

De parkeernorm bedraagt 2,7 parkeerplaatsen per woning. Per kavel dienen er twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het openbaar gebied.



KAVELGEGEVENS

Kavelnummer	12
Type woning	vrijstaande woning
Diepte kavel	circa 36 meter
Oppervlakte kavel	circa 871 m ² (waarvan circa 118 m ² water)
Zomerpeil sloot	PM
Aansluitinghoogte riolering	PM

LEGENDA

	kavel
	bouwvlak
	inritzone
	voorgevelrooilijn
	lage streekeigen haag
	waardevolle oever
	water

KAVEL 13



TOELICHTING BEGRIPPEN

aan- en uitbouw: een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

achtererf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

bouwhoogte: afstand gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop het hoofdgebouw is toegestaan;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

goothoogte: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

inritzone: de zone waarbinnen de aansluiting van het perceel op de openbare weg moet worden aangelegd, daarbij rekening houdend met de plaatsing van bomen, lantaarnpalen, afstand tot bochten e.d. in het openbaar gebied;

kap: een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°;

peil: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

vlonder: de constructie grenzend aan de watergang, zonder opgaande wanden (zoals een houten vloer) en aansluitend aan het omliggende maaiveld;

voorgevel: de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

voorgevelrooilijn: de (denkbeeldige) lijn in het verlengde van de voorgevel, die gericht is naar de openbare weg;

waardevolle oever: natuurvriendelijk ingerichte oever die dient als duurzaam groene afronding van de dorpsrand. De oever is zo aangelegd dat deze de landschappelijke en ecologische functies versterkt naast de functie van het afvoeren/bergen van de watercapaciteit;

woning: een complex van ruimten, inclusief aan- en uitbouwen, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

zijerf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

KAVEL 13

U gaat een woning bouwen op één van de kavels in het bouwplan Zuid-Beijerland Zuid. U heeft volledige juridische zeggenschap over uw kavel en bent verantwoordelijk voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning.

Bij het ontwerp en de bouw van uw woning dient u rekening te houden met een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten. Deze worden in het voorliggende kavelpaspoort praktisch en overzichtelijk beschreven.

ARCHITECTUUR

De bebouwing dient in zijn vormgeving aan te sluiten op het dorpse karakter van de kern. In de architectonische uitwerking van het ontwerp wordt dan ook gestreefd naar een verschijningsvorm die in het algemeen een eigentijdse uitwerking is van een traditioneel dorps / landelijk bebouwingsbeeld en daarmee passend is voor deze locatie. Belangrijk hierbij is dat het plangebied als één samenhangende buurt wordt ervaren. Dit wordt onder meer bereikt door te kiezen voor een eenheid in verschijningsvorm (massa en materiaalgebruik).

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

Qua materiaalgebruik worden traditionele eenduidige materialen toegepast, zoals baksteen, keramische antracietkleurige dakpannen en riet. Het kleurenpalet voor de gevels is vrij. Afwijkende gevelmaterialisaties (bijvoorbeeld stucwerk en hout), steun- en accentkleuren zijn mogelijk mits ondergeschikt aan het totaal.

HOOFDGEBOUW

Het hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd en heeft een maximale diepte van 15 meter. In dit plan zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. De woning wordt georiënteerd op de straat. De voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw ligt op minimaal 4 meter afstand van de voorste perceelsgrens. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 meter. Het grondoppervlak van het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 150 m².

BOUWHOOGTE EN KAPVORM

De goothoogte van het hoofdgebouw is maximaal 4 meter; de bouwhoogte is maximaal 11 meter. De kapvorm en nokrichting zijn vrij.

AAN-, UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN

Aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn onderdeel van de architectuuropgave en mogen uitsluitend op het zij- en achtererfgebied worden gebouwd. De goothoogte is maximaal 3,2 meter. De voorgevel van een bijgebouw of aanbouw aan de zijkant van een hoofdgebouw moet ten minste 2 meter naar achteren liggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. De afstand van de voorzijde van de garage tot de voorste perceelsgrens is minimaal 6 meter.

Het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 40% van het zij- en achtererfgebied tot een maximum van 100 m². Met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlak van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

Onder voorwaarden mogen tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken de grenzen van het bouwvlak overschrijden, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt. Tot gebouwen behorende erkers en serres zijn toegestaan, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt. En andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen zijn toegestaan, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

ERFAFSCHEIDINGEN

Aan de straatzijde is een lage streekeigen haag voorzien met een maximale hoogte van 1 meter. De overgang van de watergang naar de privé-kavel bestaat uit een rietkraag van 1 meter breed met daarachter een verlaagde strook en beplante strook (de waardevolle oever) van 4 meter breed. In deze strook is een gemengde inheemse beplanting van wilgensoorten, knotwilgen en elzen voorzien. Het is mogelijk om in deze strook een vlonder aan te leggen. Om ongewenste verharding van de oever te voorkomen, is de maat van de vlonders gelimiteerd tot een maximale breedte van 30% van de kavelbreedte tot een maximum van 5 meter en een maximale diepte van 3 meter.

De watergang met rietkraag, de waardevolle oever en de haag aan de voorzijde worden op eigendom van de koper en op kosten van de koper aangelegd. De koper is verantwoordelijk voor het onderhoud en instandhouding. Hiertoe worden er in de koopovereenkomst afspraken gemaakt.

PARKEREN

De parkeernorm bedraagt 2,7 parkeerplaatsen per woning. Per kavel dienen er twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het openbaar gebied.



KAVELGEGEVENS

Kavelnummer	13
Type woning	vrijstaande woning
Diepte kavel	circa 35 meter
Oppervlakte kavel	circa 881 m ² (waarvan circa 127 m ² water)
Zomerpeil sloot	PM
Aansluitinghoogte riolering	PM

LEGENDA

	kavel
	bouwvlak
	inritzone
	voorgevelrooilijn
	lage streekeigen haag
	waardevolle oever
	water

KAVEL 14



TOELICHTING BEGRIPPEN

aan- en uitbouw: een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

achtererf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

bouwhoogte: afstand gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop het hoofdgebouw is toegestaan;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

goothoogte: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

inritzone: de zone waarbinnen de aansluiting van het perceel op de openbare weg moet worden aangelegd, daarbij rekening houdend met de plaatsing van bomen, lantaarnpalen, afstand tot bochten e.d. in het openbaar gebied;

kap: een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°;

peil: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

vlonder: de constructie grenzend aan de watergang, zonder opgaande wanden (zoals een houten vloer) en aansluitend aan het omliggende maaiveld;

voorgevel: de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

voorgevelrooilijn: de (denkbeeldige) lijn in het verlengde van de voorgevel, die gericht is naar de openbare weg;

waardevolle oever: natuurvriendelijk ingerichte oever die dient als duurzaam groene afronding van de dorpsrand. De oever is zo aangelegd dat deze de landschappelijke en ecologische functies versterkt naast de functie van het afvoeren/bergen van de watercapaciteit;

woning: een complex van ruimten, inclusief aan- en uitbouwen, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

zijerf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.



KAVEL 14

U gaat een woning bouwen op één van de kavels in het bouwplan Zuid-Beijerland Zuid. U heeft volledige juridische zeggenschap over uw kavel en bent verantwoordelijk voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning.

Bij het ontwerp en de bouw van uw woning dient u rekening te houden met een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten. Deze worden in het voorliggende kavelpaspoort praktisch en overzichtelijk beschreven.

ARCHITECTUUR

De bebouwing dient in zijn vormgeving aan te sluiten op het dorpse karakter van de kern. In de architectonische uitwerking van het ontwerp wordt dan ook gestreefd naar een verschijningsvorm die in het algemeen een eigentijdse uitwerking is van een traditioneel dorps / landelijk bebouwingsbeeld en daarmee passend is voor deze locatie. Belangrijk hierbij is dat het plangebied als één samenhangende buurt wordt ervaren. Dit wordt onder meer bereikt door te kiezen voor een eenheid in verschijningsvorm (massa en materiaalgebruik).

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

Qua materiaalgebruik worden traditionele eenduidige materialen toegepast, zoals baksteen, keramische antracietkleurige dakpannen en riet. Het kleurenpalet voor de gevels is vrij. Afwijkende gevelmaterialisaties (bijvoorbeeld stucwerk en hout), steun- en accentkleuren zijn mogelijk mits ondergeschikt aan het totaal.

HOOFDGEBOUW

Het hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd en heeft een maximale diepte van 15 meter. In dit plan zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. De woning wordt georiënteerd op de straat. De voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw ligt op minimaal 4 meter afstand van de voorste perceelsgrens. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 meter. Het grondoppervlak van het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 150 m².

BOUWHOOGTE EN KAPVORM

De goothoogte van het hoofdgebouw is maximaal 4 meter; de bouwhoogte is maximaal 11 meter. De kapvorm en nokrichting zijn vrij.

AAN-, UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN

Aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn onderdeel van de architectuuropgave en mogen uitsluitend op het zij- en achtererfgebied worden gebouwd. De goothoogte is maximaal 3,2 meter. De voorgevel van een bijgebouw of aanbouw aan de zijkant van een hoofdgebouw moet ten minste 2 meter naar achteren liggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. De afstand van de voorzijde van de garage tot de voorste perceelsgrens is minimaal 6 meter.

Het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 40% van het zij- en achtererfgebied tot een maximum van 100 m². Met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlak van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

Onder voorwaarden mogen tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken de grenzen van het bouwvlak overschrijden, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt. Tot gebouwen behorende erkers en serres zijn toegestaan, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt. En andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen zijn toegestaan, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

ERFAFSCHIEDINGEN

Aan de straatzijde is een lage streekeigen haag voorzien met een maximale hoogte van 1 meter. De overgang van de watergang naar de privé-kavel aan de zuidzijde bestaat uit een rietkraag van 1 meter breed met daarachter een verlaagde strook en beplante strook (de waardevolle oever) van 4 meter breed. In deze strook is een gemengde inheemse beplanting van wilgensoorten, knotwilgen en elzen voorzien. Het is mogelijk om in deze strook een vlonder aan te leggen. Om ongewenste verharding van de oever te voorkomen, is de maat van de vlonders gelimiteerd tot een maximale breedte van 30% van de kavelbreedte tot een maximum van 5 meter en een maximale diepte van 3 meter.

De watergang met rietkraag, de waardevolle oever en de haag aan de voorzijde worden op eigendom van de koper en op kosten van de koper aangelegd. De koper is verantwoordelijk voor het onderhoud en instandhouding. Hiertoe worden er in de koopovereenkomst afspraken gemaakt.

Langs de watergang aan de oostzijde van de kavel heeft een strook van 3 meter breed de bestemming groen. Op deze gronden mogen uitsluitend vlonders en erfafscheidingen worden gebouwd. De breedte van de vlonder bedraagt ten hoogste 30% van de kavelbreedte tot een maximum breedte van 5 meter en de diepte van de vlonder bedraagt maximaal 3 meter. De bouwhoogte van erfafscheidingen in deze strook bedraagt ten hoogste 1 meter.

PARKEREN

De parkeernorm bedraagt 2,7 parkeerplaatsen per woning. Per kavel dienen er twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het openbaar gebied.



KAVELGEGEVENS

Kavelnummer	14
Type woning	vrijstaande woning
Diepte kavel	circa 34 meter
Oppervlakte kavel	circa 944 m ² (waarvan circa 266 m ² water)
Zomerpeil sloot	PM
Aansluitinghoogte riolering	PM

LEGENDA

	kavel
	bouwvlak
	inritzone
	voorgevelrooilijn
	lage streekeigen haag
	waardevolle oever
	water

KAVEL 6



TOELICHTING BEGRIPPEN

aan- en uitbouw: een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

achtererf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

bouwhoogte: afstand gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop het hoofdgebouw is toegestaan;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

goothoogte: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

inritzone: de zone waarbinnen de aansluiting van het perceel op de openbare weg moet worden aangelegd, daarbij rekening houdend met de plaatsing van bomen, lantaarnpalen, afstand tot bochten e.d. in het openbaar gebied;

kap: een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°;

peil: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

vlonder: de constructie grenzend aan de watergang, zonder opgaande wanden (zoals een houten vloer) en aansluitend aan het omliggende maaiveld;

voorgevel: de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

voorgevelrooilijn: de (denkbeeldige) lijn in het verlengde van de voorgevel, die gericht is naar de openbare weg;

waardevolle oever: natuurvriendelijk ingerichte oever die dient als duurzaam groene afronding van de dorpsrand. De oever is zo aangelegd dat deze de landschappelijke en ecologische functies versterkt naast de functie van het afvoeren/bergen van de watercapaciteit;

woning: een complex van ruimten, inclusief aan- en uitbouwen, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

zijerf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

KAVEL 6

U gaat een woning bouwen op één van de kavels in het bouwplan Zuid-Beijerland Zuid. U heeft volledige juridische zeggenschap over uw kavel en bent verantwoordelijk voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning.

Bij het ontwerp en de bouw van uw woning dient u rekening te houden met een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten. Deze worden in het voorliggende kavelpaspoort praktisch en overzichtelijk beschreven.

ARCHITECTUUR

De bebouwing dient in zijn vormgeving aan te sluiten op het dorpse karakter van de kern. In de architectonische uitwerking van het ontwerp wordt dan ook gestreefd naar een verschijningsvorm die in het algemeen een eigentijdse uitwerking is van een traditioneel dorps / landelijk bebouwingsbeeld en daarmee passend is voor deze locatie. Belangrijk hierbij is dat het plangebied als één samenhangende buurt wordt ervaren. Dit wordt onder meer bereikt door te kiezen voor een eenheid in verschijningsvorm (massa en materiaalgebruik).

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

Qua materiaalgebruik worden traditionele eenduidige materialen toegepast, zoals baksteen, keramische antracietkleurige dakpannen en riet. Het kleurenpalet voor de gevels is vrij. Afwijkende gevelmaterialisaties (bijvoorbeeld stucwerk en hout), steun- en accentkleuren zijn mogelijk mits ondergeschikt aan het totaal.

HOOFDGEBOUW

Het hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd en heeft een maximale diepte van 15 meter. In dit plan zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. De woning wordt georiënteerd op de straat. De voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw ligt op minimaal 4 meter afstand van de voorste perceelsgrens. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 meter. Het grondoppervlak van het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 150 m².

BOUWHOOGTE EN KAPVORM

De goothoogte van het hoofdgebouw is maximaal 6 meter; de bouwhoogte is maximaal 11 meter. De kapvorm en nokrichting zijn vrij.

AAN-, UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN

Aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn onderdeel van de architectuuropgave en mogen uitsluitend op het zij- en achtererfgebied worden gebouwd. De goothoogte is maximaal 3,2 meter. De voorgevel van een bijgebouw of aanbouw aan de zijkant van een hoofdgebouw moet ten minste 2 meter naar achteren liggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. De afstand van de voorzijde van de garage tot de voorste perceelsgrens is minimaal 6 meter.

Het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 40% van het zij- en achtererfgebied tot een maximum van 100 m². Met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlak van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

Onder voorwaarden mogen tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeporthalen, veranda's en afdaken de grenzen van het bouwvlak overschrijden, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt. Tot gebouwen behorende erkers en serres zijn toegestaan, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt. En andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen zijn toegestaan, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

ERFAFSCHIEDINGEN

Aan de straatzijde is een lage streekeigen haag voorzien met een maximale hoogte van 1 meter. Deze haag wordt op eigendom van de koper en op kosten van de koper aangelegd. De koper is verantwoordelijk voor het onderhoud en instandhouding. Hiertoe worden er in de koopovereenkomst afspraken gemaakt.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan de oostzijde van de kavel bedraagt minimaal 3 meter. Hiervan is een strook van 1 meter bestemd als water en een strook van 2 meter breed als groen. In de strook die bestemd is als groen mogen uitsluitend vlonders en erfafscheidingen worden gebouwd. De breedte van de vlonder bedraagt ten hoogste 30% van de kavelbreedte tot een maximum breedte van 5 meter en de diepte van de vlonder bedraagt maximaal 3 meter. De bouwhoogte van erfafscheidingen in deze strook bedraagt ten hoogste 1 meter.

PARKEREN






De parkeernorm bedraagt 2,7 parkeerplaatsen per woning. Per kavel dienen er twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het openbaar gebied.



KAVELGEGEVENS

Kavelnummer	6
Type woning	vrijstaande woning
Diepte kavel	circa 36 meter
Oppervlakte kavel	circa 656 m ² (waarvan circa 64 m ² water)
Zomerpeil sloot	PM
Aansluitinghoogte riolering	PM

LEGENDA

	kavel
	bouwvlak
	inritzone
	voorgevelrooilijn
	lage streekeigen haag
	water