



Sprokkelenburg

kavelpaspoorten en ambitiedocument | juli 2013 | in opdracht van gemeente Culemborg

LODEWIJK BALJON landschapsarchitecten

Colofon

opdrachtgever
Gemeente Culemborg
afdeling Programma's
Postbus 136
4100 AC Culemborg

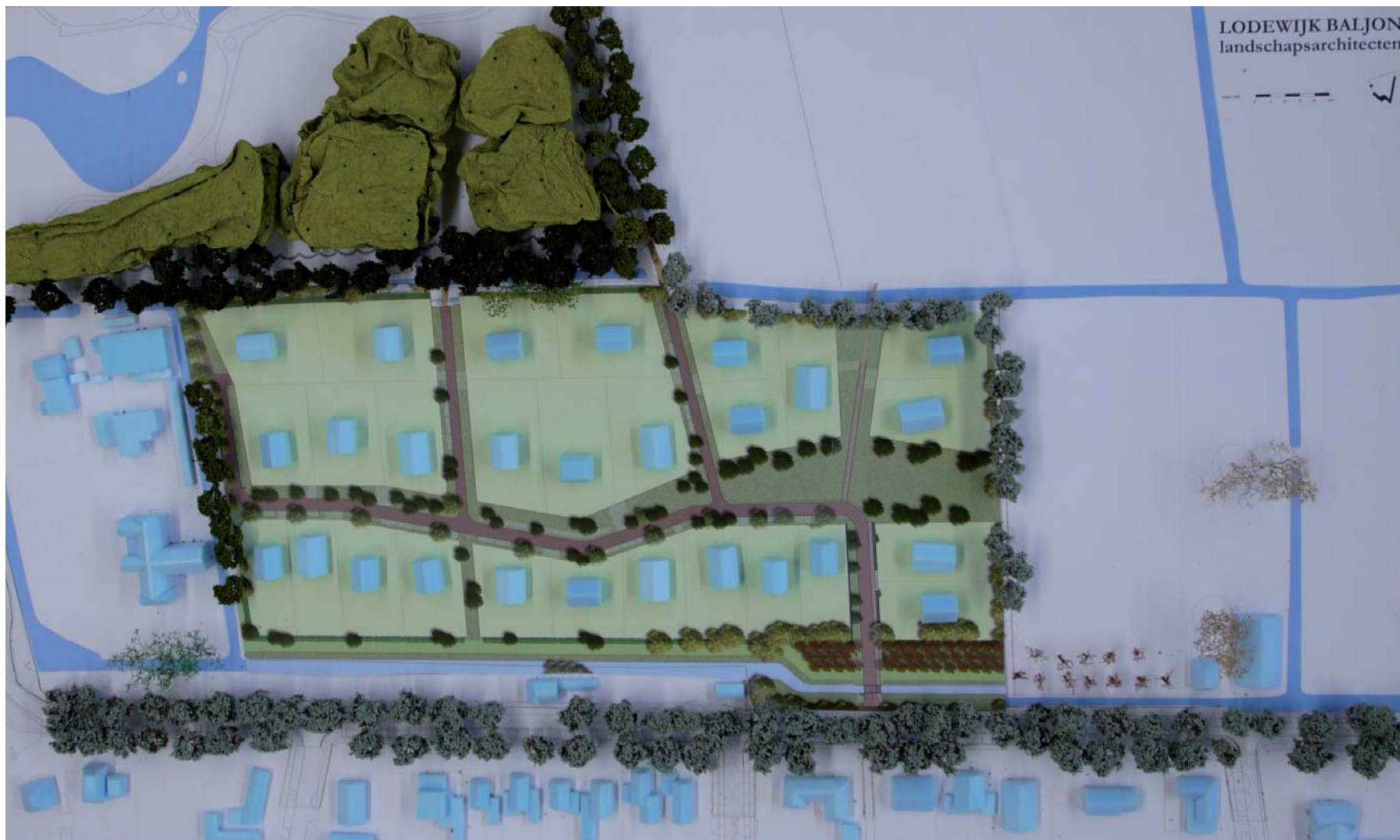
Anne-Louise Vader - projectleider

ontwerper
LODEWIJK BALJON landschapsarchitecten
Cruquiusweg 10
Postbus 1068
1000 BB Amsterdam
(020) 625 88 35
robert@baljon.nl
www.baljon.nl

Lodewijk Baljon - landschapsarchitect/directeur
Robert van der Horst - senior projectleider
Sytske van der Kooi - planuitwerker

Amsterdam, juli 2013

1. stedenbouwkundig raamwerk	
1.1 inleiding	5
1.2 uitgangspunten t.b.v. kavelpaspoort	5
1.3 sturing	7
2. ambitieniveau	9
3. kavelpaspoorten	
3.1 situering kavels	17
3.2 rooilijnen	18
3.3 parkeren	19
3.4 erfgrenzen	20
3.5 basisregels kavelpaspoorten	23
kavelpaspoorten 1 t/m 27	24 - 52
4. aandachtspunten	54



indicatieve verkaveling 09-01-2013

1.1 inleiding

Sprokkelenburg is een wijk waarin de woningbouw tot stand komt door de uitgifte van vrije kavels met kavelpaspoorten. Kavelpaspoorten zijn spelregels waaraan de koper van een kavel zich moet houden. De regels zijn zo opgesteld dat de kavelkopers veel vrijheid hebben binnen de nagestreefde landschappelijke woonsfeer. Het landschappelijke raamwerk ten behoeve van de inbedding van de toekomstige woningbouw is specifiek toegelicht in het Definitief Ontwerp Sprokkelenburg Culemborg juli 2013. Voor Sprokkelenburg is een indicatieve verkaveling aangegeven. Het plan behelst flexibiliteit in de wensen van de toekomstige kavelkopers welke zich uit in de uiteindelijke grootte van een kavel. De grens tussen uitgeefbaar en openbaar staat vast, binnen deze grenzen kunnen de kavelgroottes variëren.

1.2 uitgangspunten t.b.v. kavelpaspoort

vastgesteld op 5 april 2012 door de gemeenteraad

- kwalitatief hoogwaardige woonwijk
- kavelgrootte minimaal 700 m²
- mogelijkheid tot woonwerkwoningen
- vrijheid ten aanzien van bouwstijl, dakvorm en materiaalgebruik in relatie tot vastgestelde stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden
- parkeren op eigen terrein
- energieprestatiecoëfficiënt (EPC) 10 % hoger scoren dan wettelijke norm





indicatieve verkaveling met een indicatie van woningen

1.3 sturing

De foto's van gewenste en niet-gewenste situaties laten zien welke beeldkarakteristiek Sprokkelenburg krijgt. Het betreft een door velen hoog gewaardeerde landschappelijke, ontspannen, informele sfeer. De toekomstige bewoners willen uiteraard de ruimte om hun droom te bouwen, maar willen niet dat de vrijheid ongelimiteerd is om te voorkomen dat de omgeving hun droom verstoort. De regie met behulp van de kavelpaspoorten zorgt ervoor dat de diversiteit zich binnen een zodanige breedte begeeft, dat een aantrekkelijk woonmilieu ontstaat. Passend bij het landschap en voortbouwend op de bijzondere kenmerken van de plek. Met een harmonieuze balans tussen eenheid en verscheidenheid, tussen het landschappelijke beeld en de individuele eigenheid.

Het draait om een eenvoudige sturing. Kwaliteit van de uitwerking van de woning speelt een belangrijke rol in de waardering van de buurt, zowel voor leken als professionals. Het gaat daarbij om de kwaliteit van het gebouw, niet om de architectuurstijl.

Het aangeven van maximale bouwvolumes en het aangeven van rooilijnen is gericht op het bevorderen van de groene kwaliteiten van Sprokkelenburg.

referenties: zo wel



referenties: zo niet



bungalows / platte daken



Een villapark met ambitie:

Een mooi huis op een grote kavel in de prachtige oude stad Culemborg. Nabij het historische park De Plantage, de mooie binnenstad, het fraaie buitengebied en toch dicht bij de stad. Zoiets bouwt u maar eens in uw leven. Een huis om trots op te zijn! Niet alleen nu maar ook over 20 of 60 jaar. En niet alleen uzelf bent er trots op, maar ook uw burens kijken er ook graag naar! Er worden geen specifieke bouwstijlen voorgeschreven, er ligt geen beeldkwaliteitsplan. Er ligt de ambitie om er iets goeds van te maken!

En dat kan in deze tijd. Voor u betekent dat, werken met een goede architect die aansluit bij uw smaak. Zoek er een uit in de vakbladen of in de Architectuurgids Nederland. Ga eens in andere wijken met vergelijkbare vrije kavels kijken. Neem een architect met vakken en talent! Vraag hem naar voorgaande projecten, referenties, prijzen en eervolle vermeldingen die hij op zijn of haar naam heeft, en in welke bladen zijn gebouwen zijn gepubliceerd. Bepaal eerst goed wat u wilt (programma van eisen) en wat uw budget is - en of hij dat reëel vindt en spreek zo nodig af dat dat budget een randvoorwaarde is. Samen met uw architect zorgt u ervoor dat u een huis krijgt waar u van houdt en trots op kunt zijn. Maar ook zorgt u er samen voor dat de aannemer binnen uw budget blijft en dat al het werk goed en op tijd wordt opgeleverd.

De ambitie:

Niet alleen uzelf maar ook uw burens moeten er met plezier naar kijken! We spreken geen bouwstijlen af; modern, landelijk, klassiek

alles mag! Maar de lat wordt wel hoog gelegd, de kwaliteit moet goed zijn. En waarom ook niet: u geeft zo'n bedrag maar een keer in uw leven uit en dan mag het ook wel iets bijzonders zijn.

Om u enig idee te geven wat wij onder een goede kwaliteit verstaan zijn op de volgende pagina's voorbeelden opgenomen van kwalitatief hoogwaardige architectuur. De kappen zijn verschillend van vorm en materiaal maar allen sluiten mooi aan op de gevels. Ramen en schoorstenen zijn met oog voor detail opgenomen in het dakvlak. Er is nagedacht of het dak een overstek heeft of dat het juist gelijk met de gevel moet lopen. Bijvolumes vormen een mooi geheel met het hoofdvolume of contrasteren zo mooi dat het op zich zelf pareltjes zijn. Ramen, (voor-) deuren, veranda's alles is met oog voor detail ontworpen. Uw architect zorgt ervoor dat al deze elementen elkaar aanvullen en / of versterken waardoor er die woning ontstaat die wij in Sprokkelenburg nastreven. Alles is echt vormgegeven en als één ontworpen. Koop dus geen woning uit de schappen, maar eis voor uzelf het beste wat er is. Niets is gemaakt omdat het toevallig zo uitkwam.

Om de kwaliteit in Sprokkelenburg te bevorderen worden alle plannen getoetst door een kwaliteitsteam. In dit team nemen ervaren architecten en landschapsarchitecten zitting die met u en uw architect over de kwaliteit van uw ontwerp van gedachten wisselen. Indien nodig doen zij suggesties die de kwaliteit van uw ontwerp kunnen verbeteren. In het kwaliteitsteam heeft ook een lid van de welstandscommissie zitting. Hierdoor kan bij overeenstemming met het kwaliteitsteam het vergunningentraject verspoedigd verlopen.

kappen



kappen



bijgebouwen / bijvolume



bijgebouwen / bijvolume



materialen / details



materialen / details



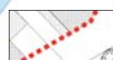


3.1 situering kavels

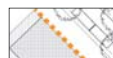
kavelnummer	kaveloppervlak	totaal bouwvlak	bouwvlak hoofdvolume	bouwvlak bijvolume	max. volume	blz.
kavel 1	803 m ²	227 m ²	128 m ²	99 m ²	883 m ³	24
kavel 2	746 m ²	251 m ²	140 m ²	111 m ²	821 m ³	25
kavel 3	858 m ²	272 m ²	139,5 m ²	132,5 m ²	944 m ³	26
kavel 4	746 m ²	246,5 m ²	126 m ²	120,5 m ²	821 m ³	27
kavel 5	752 m ²	221 m ²	126 m ²	95 m ²	827 m ³	28
kavel 6	895 m ²	256 m ²	126 m ²	130 m ²	985 m ³	29
kavel 7	784 m ²	248 m ²	120 m ²	128 m ²	862 m ³	30
kavel 8	821 m ²	251,5 m ²	120 m ²	131,5 m ²	903 m ³	31
kavel 9	773 m ²	241,5 m ²	132 m ²	109,5 m ²	850 m ³	32
kavel 10	856 m ²	241 m ²	132 m ²	109 m ²	941 m ³	33
kavel 11	1112 m ²	370,5 m ²	237,5 m ²	133 m ²	1223 m ³	34
kavel 12	1198 m ²	427 m ²	256 m ²	171 m ²	1318 m ³	35
kavel 13	930 m ²	228,5 m ²	129 m ²	99,5 m ²	1023 m ³	36
kavel 14	936 m ²	269 m ²	155,5 m ²	113,5 m ²	1030 m ³	37
kavel 15	917 m ²	267 m ²	137 m ²	130 m ²	1009 m ³	38
kavel 15b	917 m ²	304 m ²	171 m ²	133 m ²	1009 m ³	39
kavel 16	1098 m ²	294,5 m ²	180,5 m ²	114 m ²	1208 m ³	40
kavel 17	1044 m ²	273 m ²	152 m ²	121 m ²	1148 m ³	41
kavel 18	1116 m ²	401,5 m ²	222 m ²	179,5 m ²	1228 m ³	42
kavel 19	1223 m ²	508,5 m ²	311 m ²	197,5 m ²	1345 m ³	43
kavel 20	1105 m ²	380,5 m ²	228 m ²	152,5 m ²	1216 m ³	44
kavel 20b	1105 m ²	383 m ²	254 m ²	129 m ²	1216 m ³	45
kavel 21	772 m ²	274,5 m ²	162,5 m ²	112 m ²	849 m ³	46
kavel 22	749 m ²	244 m ²	141,5 m ²	102,5 m ²	824 m ³	47
kavel 23	984 m ²	260 m ²	120 m ²	140 m ²	1082 m ³	48
kavel 24	871 m ²	249,5 m ²	135 m ²	114,5 m ²	958 m ³	49
kavel 25	1015 m ²	312,5 m ²	171 m ²	141,5 m ²	1117 m ³	50
kavel 26	942 m ²	313 m ²	148 m ²	165 m ²	1036 m ³	51
kavel 27	970 m ²	285,5 m ²	148 m ²	137,5 m ²	1067 m ³	52

3. KAVELPASPOORTEN

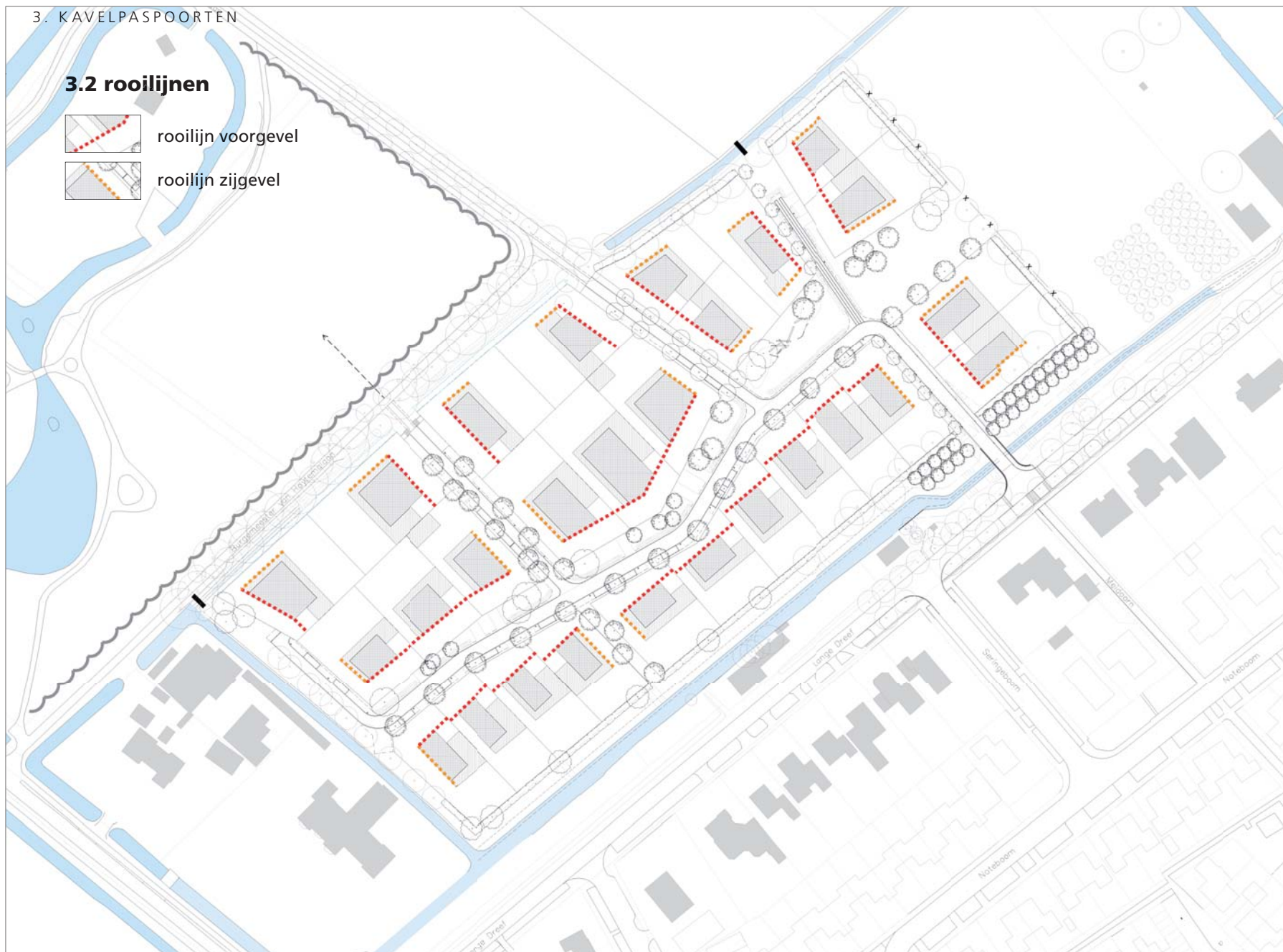
3.2 roolijnen



rooilijn voorgevel



rooilijn zijgevel



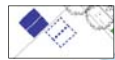
3.3 parkeren



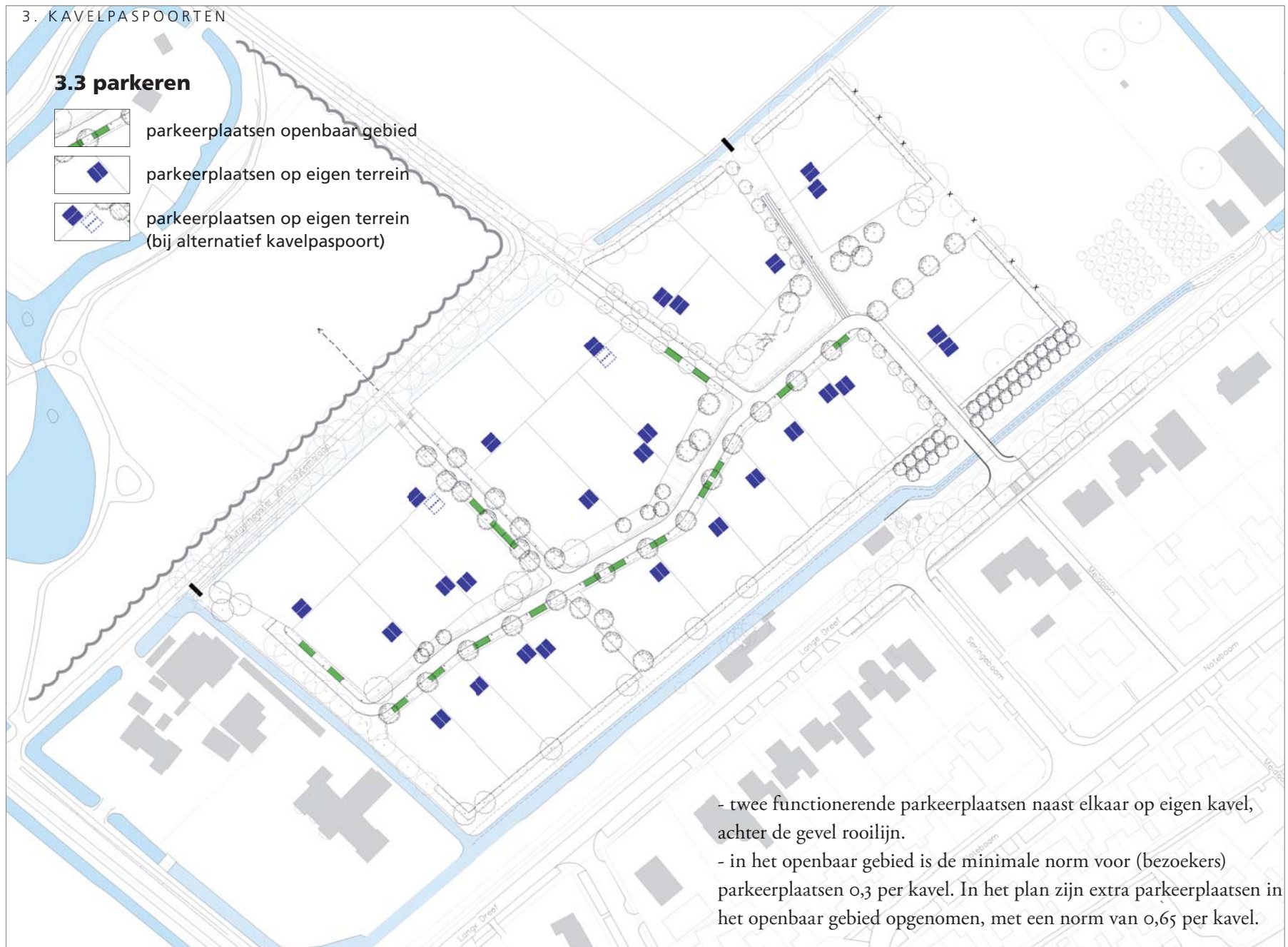
parkeerplaatsen openbaar gebied



parkeerplaatsen op eigen terrein



parkeerplaatsen op eigen terrein
(bij alternatief kavelpaspoort)



- twee functionerende parkeerplaatsen naast elkaar op eigen kavel, achter de gevel rooilijn.
- in het openbaar gebied is de minimale norm voor (bezoekers) parkeerplaatsen 0,3 per kavel. In het plan zijn extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied opgenomen, met een norm van 0,65 per kavel.

3. KAVELPASPOORTEN

3.4 erfgrenzen



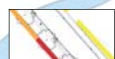
lage hagen max. 1,00 m



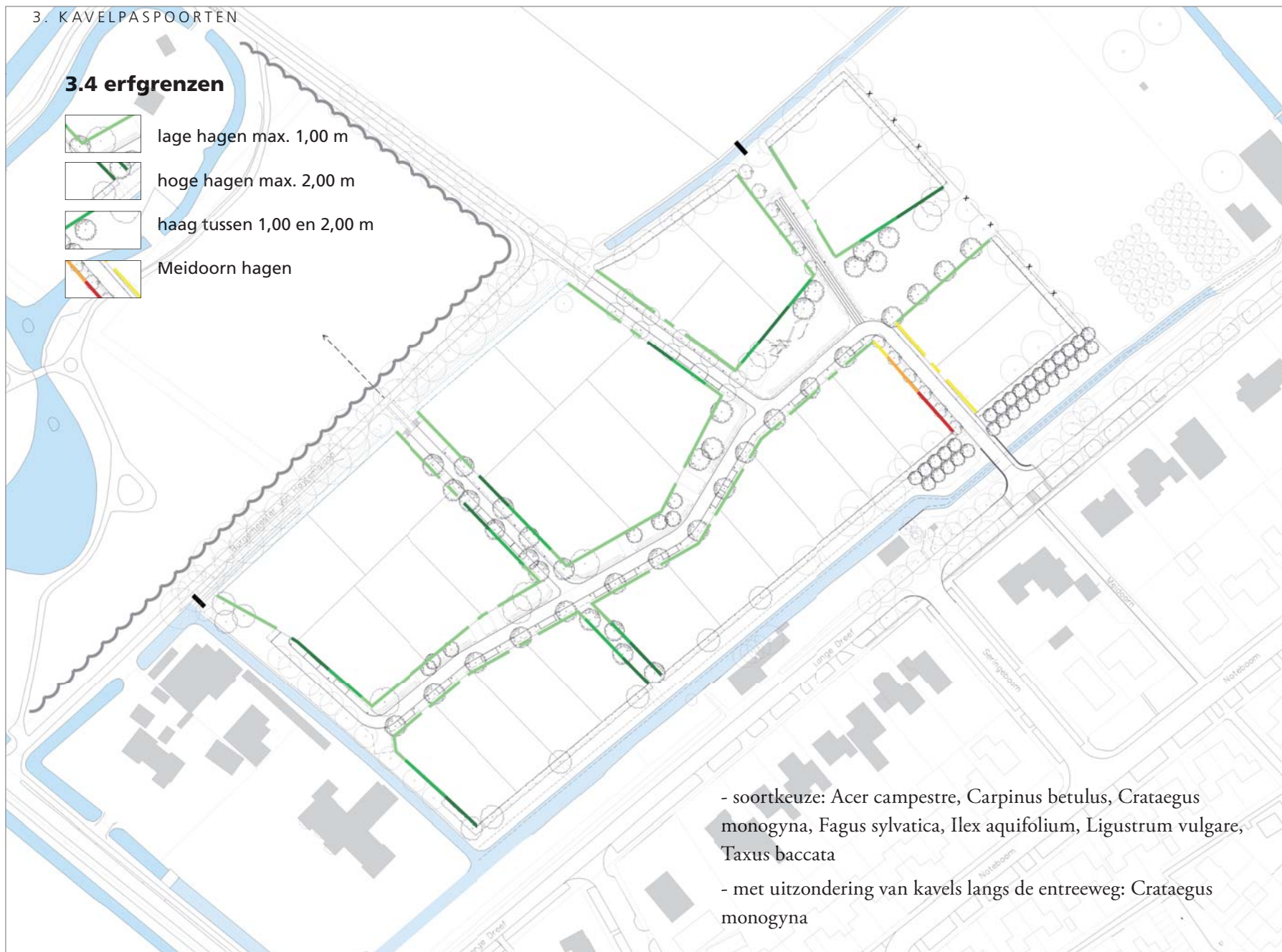
hoge hagen max. 2,00 m



haag tussen 1,00 en 2,00 m



Meidoorn hagen



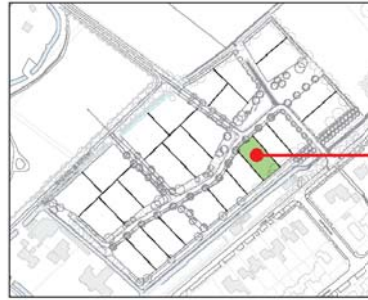
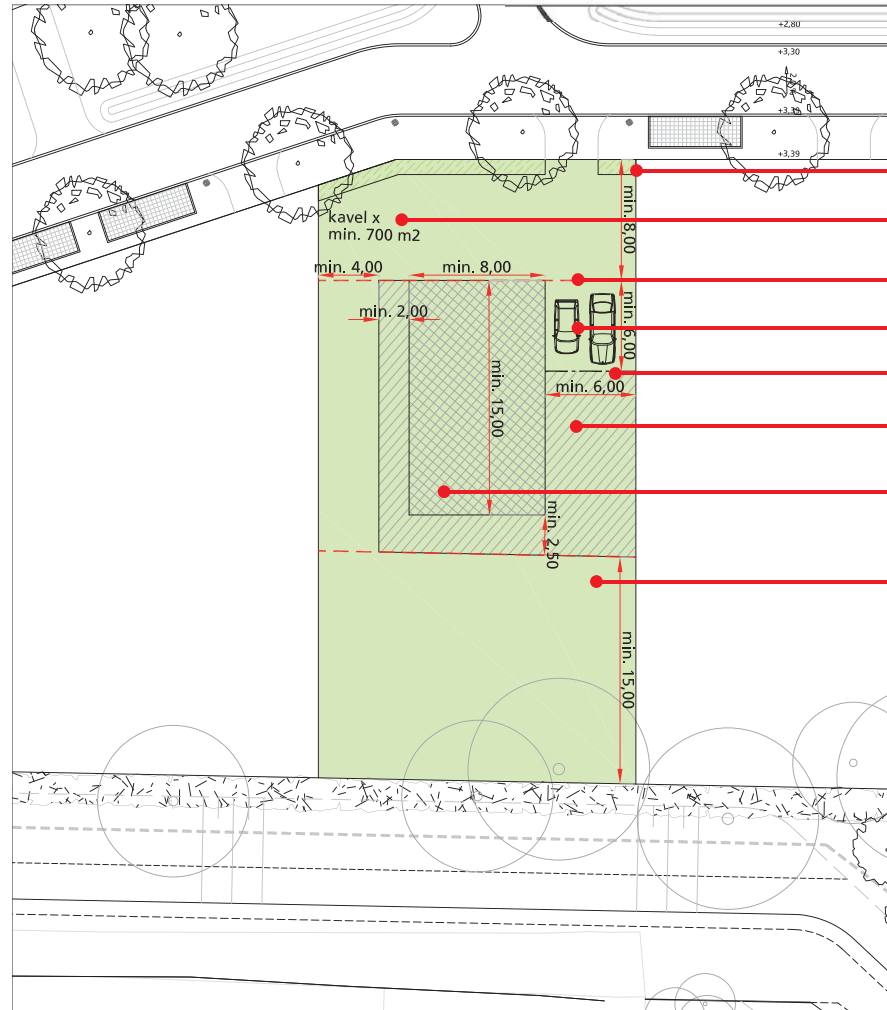
- soortkeuze: *Acer campestre*, *Carpinus betulus*, *Crataegus monogyna*, *Fagus sylvatica*, *Ilex aquifolium*, *Ligustrum vulgare*, *Taxus baccata*

- met uitzondering van kavels langs de entreeweg: *Crataegus monogyna*



indicatieve verkaveling

schaal 1:500



locatie kavel

haag (voorzijde)

kavel- nummer/oppervlak

gevelrooilijn hoofdvolume

parkeren op eigen terrein (achter gevelrooilijn hoofdvolume)

gevelrooilijn bijvolume

bijvolume

hoofdvolume

kavel

haag voorzijde: hoogte

maximaal 1,00 m

haag zijkant: hoogte

maximaal 1,00 m

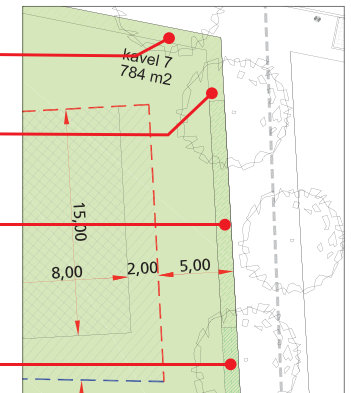
haag zijkant ter hoogte

van de woning: hoogte

tussen 1,00 m en 2,00 m

haag zijkant ter hoogte van

de achtertuin: hoogte 2,00



3.5 basisregels kavelpaspoorten

Naast de inbreng van uw architect waarborgen de basisregels kavelpaspoorten de beoogde sfeer en de kwaliteitsambities van Sprokkelenburg. Elke kavel heeft zijn eigen kavelpaspoort met specifieke (bouw) regels die een relatie aangaan met het landschappelijke raamwerk. Bijvoorbeeld is uit vergelijkbare referentieprojecten te herleiden dat 8 meter diepe voortuinen en 15 meter diepe achtertuinen het beste aansluiten bij het beoogde landschappelijke groene karakter van Sprokkelenburg. Het samenspel van de vorm van het plangebied, de landelijk vormgegeven ontsluitingsweggetjes, het minimale kaveloppervlak en het beoogde informele karakter van het plangebied maakt dat deze basisregel niet voor elke kavel toepasbaar is. Er zijn dus uitzonderingen maar dan heeft de kavel andere specifieke eigenschappen die een relatie aangaan met het landschap, zodat de woning goed in het landschap is ingebed. Voor de kavels geldt dat op eigen terrein geparkeerd wordt. Dit betekent dat naast de woning, aan de schaduwzijde, ruimte voor 2 naast elkaar gepositioneerde opstelplekken is. De opstelplekken bevinden zich achter de gevelrooilijn waardoor de auto's zoveel mogelijk aan het straatbeeld worden onttrokken.

Kaveloppervlak

Het lichtgroene vlak is het totale kavelvlak

Gevelrooilijn hoofdvolume

De gevel van het hoofdvolume dient achter deze lijn geplaatst te worden.

Gevelrooilijn bijvolume

De gevel van het bijvolume mag deze lijn niet overschrijden.

Max. bouwvolume bovengronds

Het maximale volume (hoofd- en bijvolume) is 110% van het kaveloppervlak, boven het gemiddelde maaiveld.

Max. aantal bouwlagen hoofdvolume

2 bouwlagen + een kap of 3 bouwlagen met een platdak met uitzondering op bepaalde plekken

Max. nokhoogte hoofdvolume

10,5 m, met uitzondering op bepaalde plekken

Max. aantal bouwlagen bijvolume

1 bouwlaag met mogelijkheid tot aankapping

Max. hoogte bijvolume

zonder aankapping aansluitend aan de verdiepingsvloer,

met aankapping een maximale goothoogte van 3,20 m, een maximale nokhoogte 4,50 m en een maximale dakhelling van 30 graden

Inritten kavel

elke kavel heeft maximaal 1 inrit

Hagen voorzijde

hoogte maximaal 1,00 m

soortkeuze: *Acer campestre*, *Carpinus betulus*, *Crataegus monogyna*, *Fagus sylvatica*, *Ilex aquifolium*, *Ligustrum vulgare*, *Taxus baccata* met uitzondering van kavels langs de entreeweg

Hagen zijkant

haag hoogte ter hoogte van de woning 1,00 m - 2,00 m,

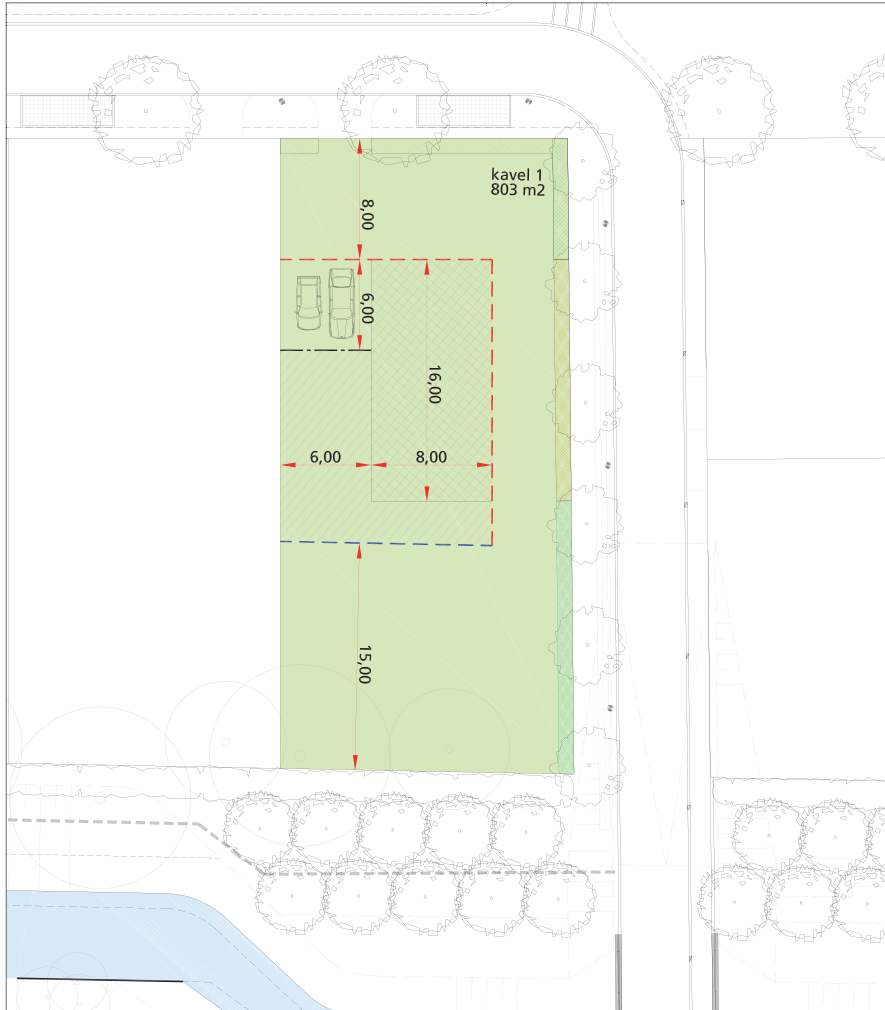
haag hoogte ter hoogte van achtertuin maximaal 2,00 m

soortkeuze: *Acer campestre*, *Carpinus betulus*, *Crataegus monogyna*, *Fagus sylvatica*, *Ilex aquifolium*, *Ligustrum vulgare*, *Taxus baccata* met uitzondering van kavels langs de entreeweg

kavel 1



schaal 1:500

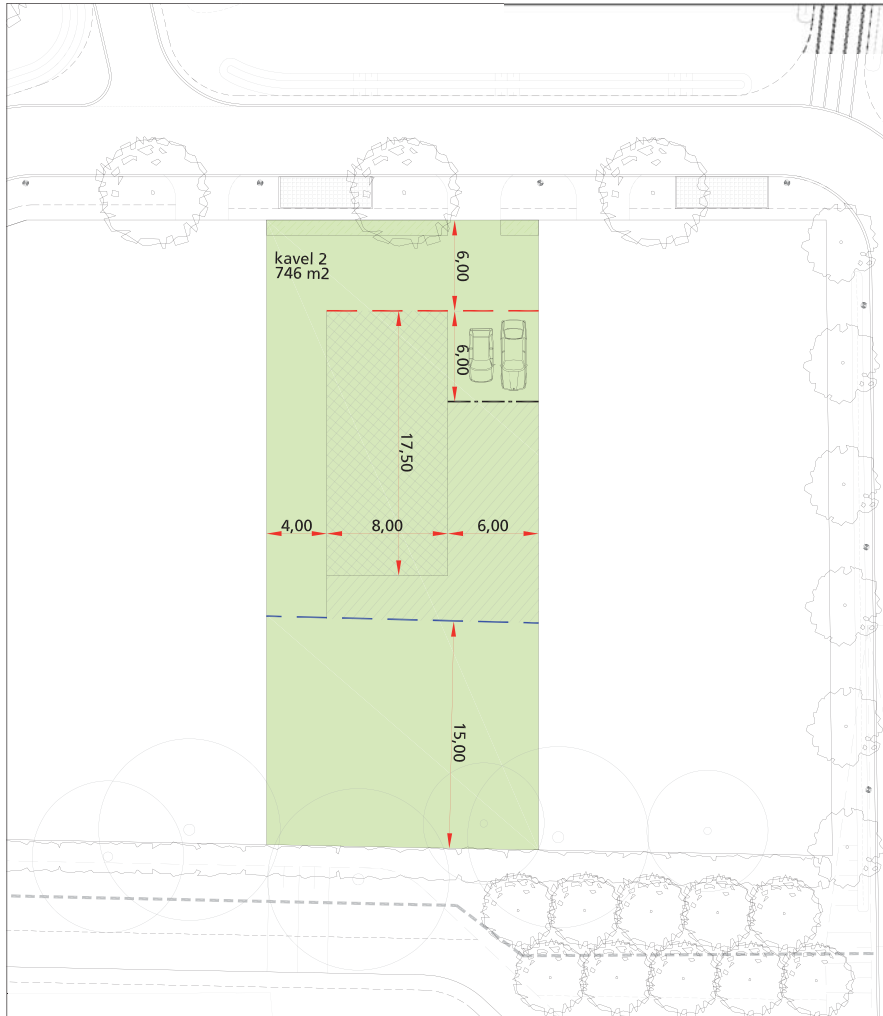


kaveloppervlak	803 m ²
bouwvlak	227 m ²
max. bouwvolume	883 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m
haag als erfafscheiding zijkant	soort: Crataegus monogyna, hoogte volgens basisregels

kavel 2



schaal 1:500

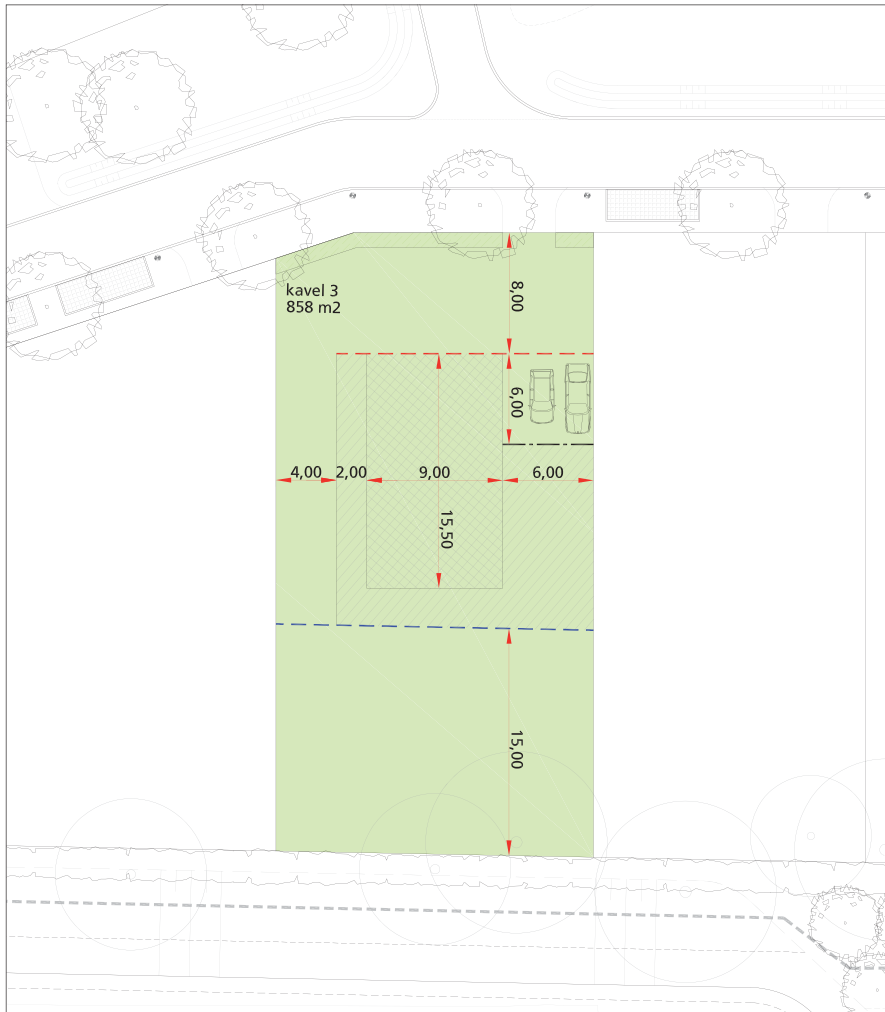


kaveloppervlak	746 m ²
bouwvlak	251 m ²
max. bouwvolume	821 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m

kavel 3



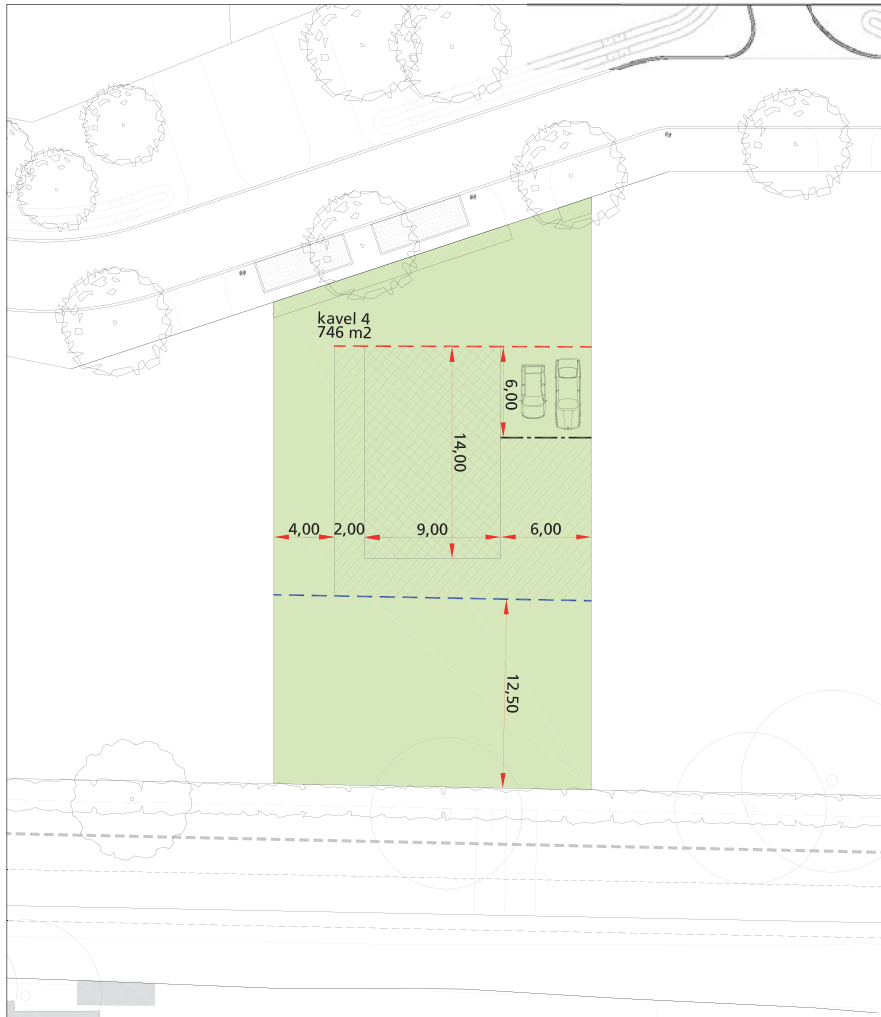
schaal 1:500



kaveloppervlak	858 m ²
bouwvlak	272 m ²
max. bouwvolume	944 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m

kavel 4

schaal 1:500

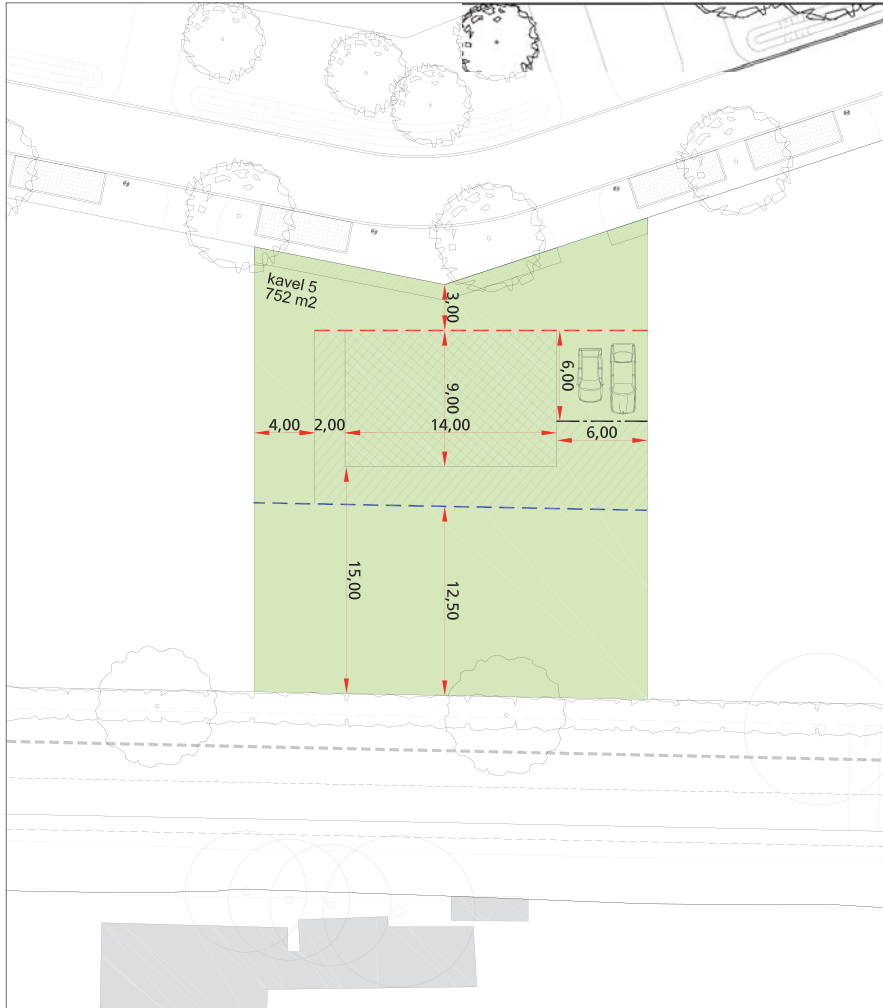


kaveloppervlak	746 m ²
bouwvlak	246,5 m ²
max. bouwvolume	821 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m

kavel 5



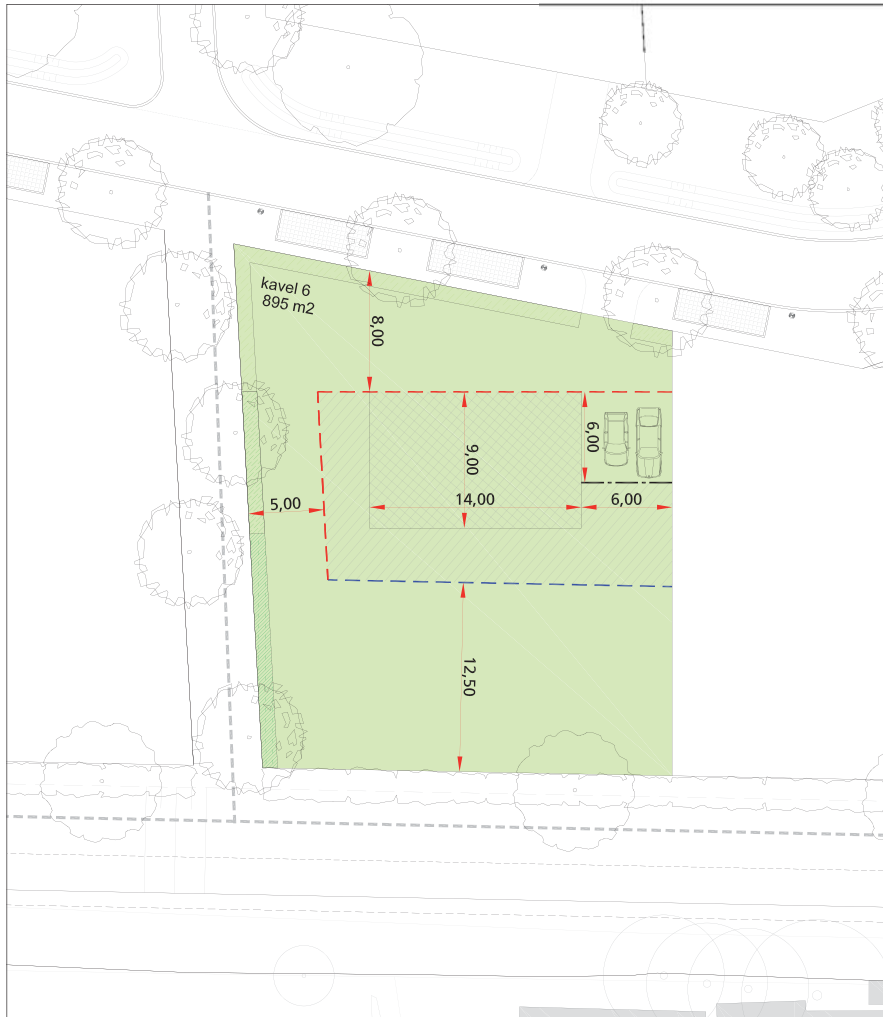
schaal 1:500



kaveloppervlak	752 m ²
bouwvlak	221 m ²
max. bouwvolume	827 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m

kavel 6

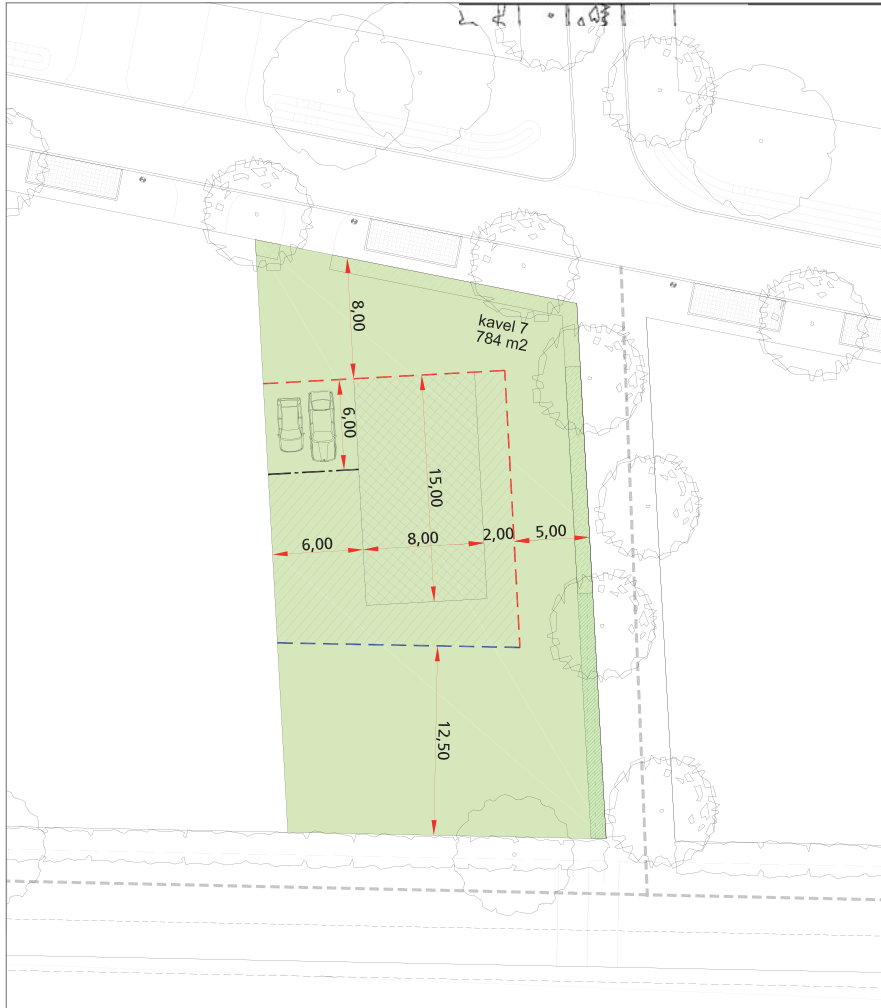
schaal 1:500



kaveloppervlak	895 m ²
bouwvlak	256 m ²
max. bouwvolume	985 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap of 2 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	7,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m
haag als erfafscheiding zijkant	hoogte volgens basisregels

kavel 7

schaal 1:500

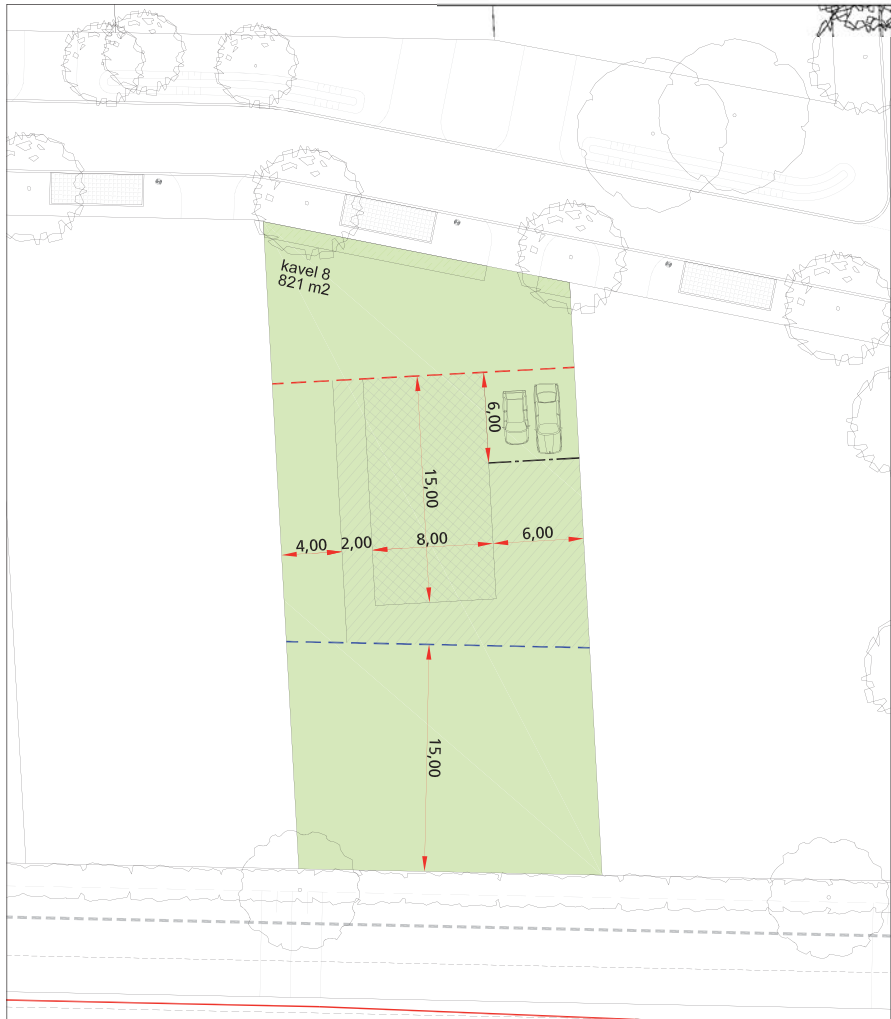


kaveloppervlak	784 m ²
bouwvlak	248 m ²
max. bouwvolume	862 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap of 2 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	7,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m
haag als erfafscheiding zijkant:	hoogte volgens basisregels

kavel 8



schaal 1:500



kaveloppervlak	821 m ²
bouwvlak	251,5 m ²
max. bouwvolume	903 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m

kavel 9



schaal 1:500



kaveloppervlak	773 m ²
bouwvlak	241,5 m ²
max. bouwvolume	850 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m

kavel 10



schaal 1:500

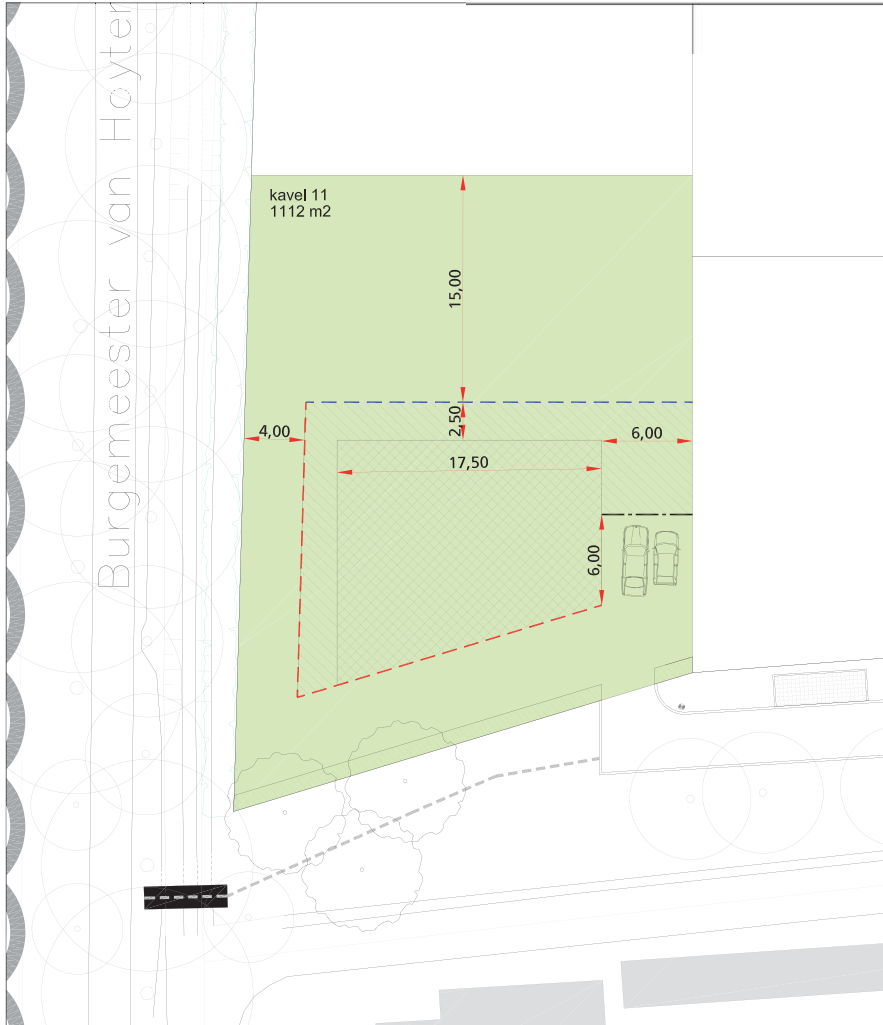


kaveloppervlak	856 m ²
bouwvlak	241 m ²
max. bouwvolume	941 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m
haag als erfafscheiding zijkant	hoogte volgens basisregels

kavel 11



schaal 1:500

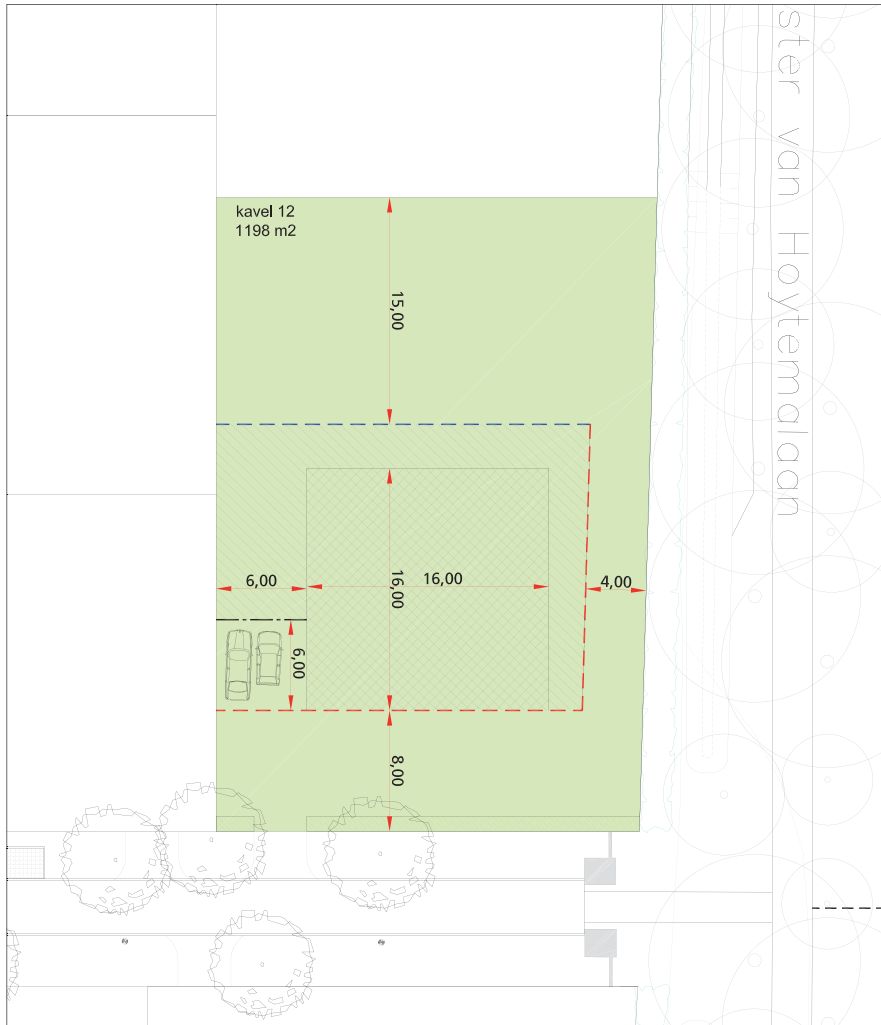


kaveloppervlak	1112 m ²
bouwvlak	370,5 m ²
max. bouwvolume	1223 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m

kavel 12



schaal 1:500 



kaveloppervlak	1198 m ²
bouwvlak	427 m ²
max. bouwvolume	1318 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m

kavel 13



schaal 1:500

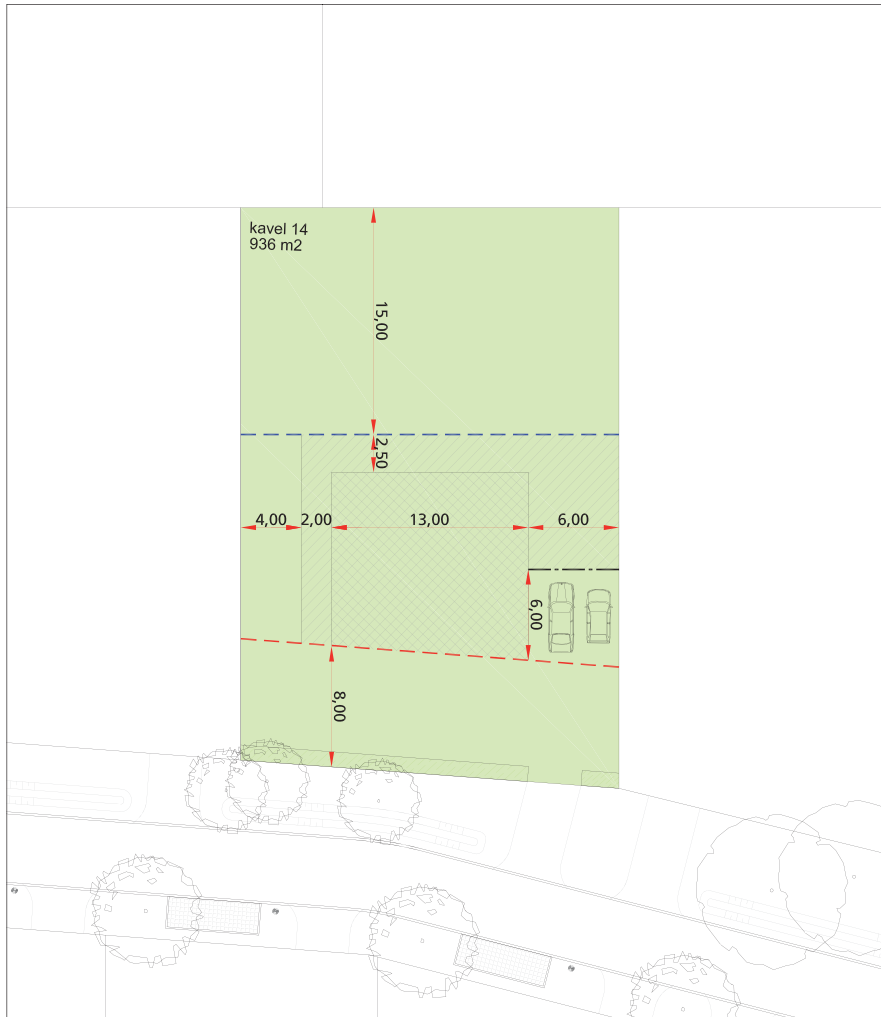


kaveloppervlak	930 m ²
bouwvlak	228,5 m ²
max. bouwvolume	1023 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m
haag als erfafscheiding zijkant	hoogte volgens basisregels

kavel 14



schaal 1:500

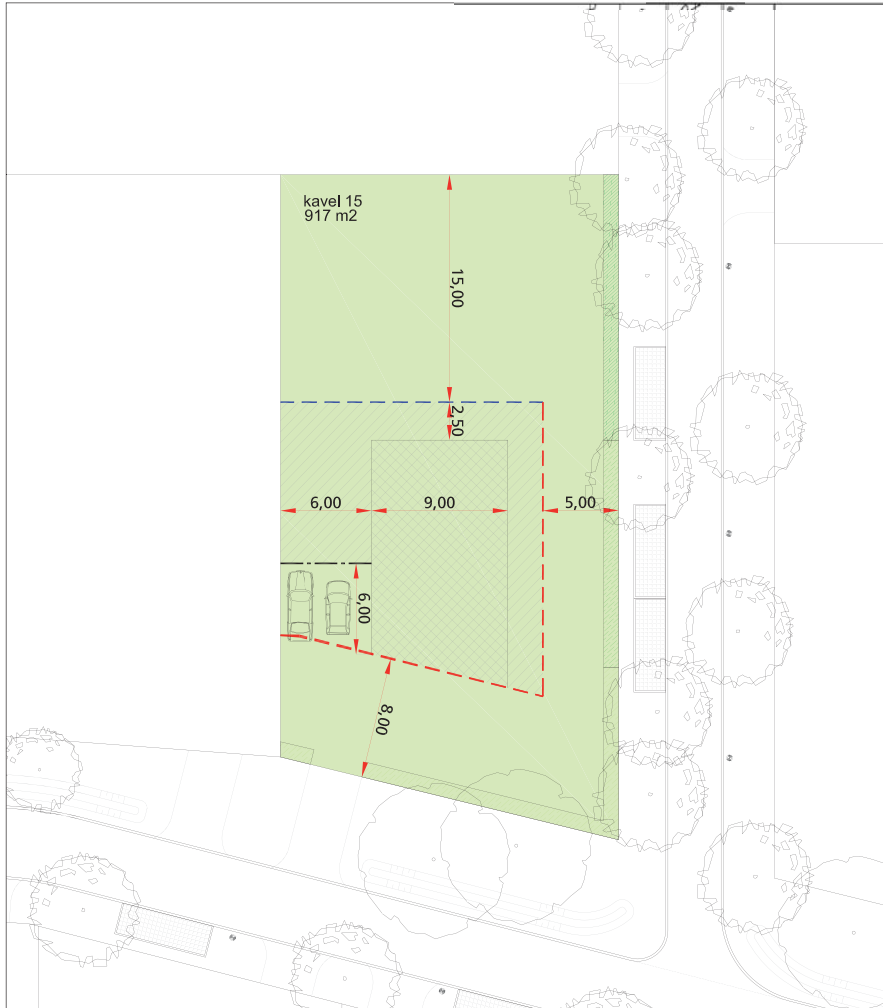


kaveloppervlak	936 m ²
bouwvlak	269 m ²
max. bouwvolume	1030 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m

kavel 15a



schaal 1:500

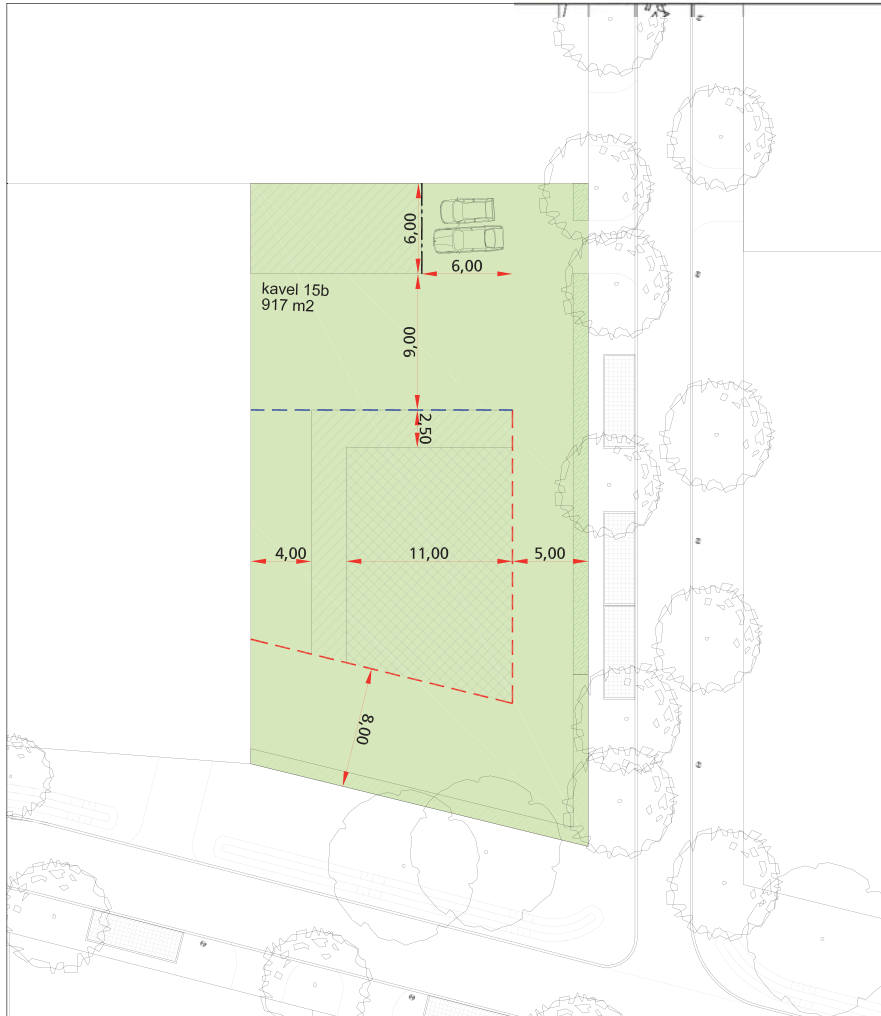


kaveloppervlak	917 m ²
bouwvlak	267 m ²
max. bouwvolume	1009 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m
haag als erfafscheiding zijkant	hoogte volgens basisregels

note
maaiveld wordt aangepast naar aanleiding van keuze inrit van de kavel

kavel 15b

schaal 1:500



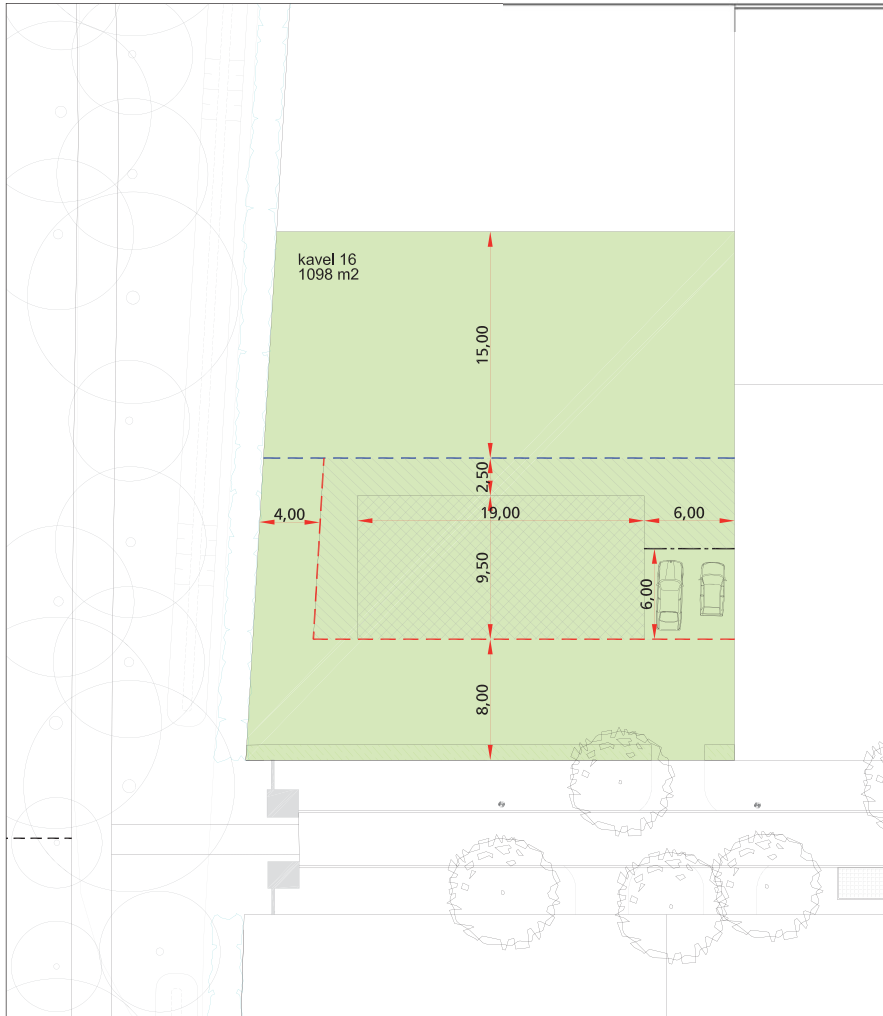
kaveloppervlak	917 m ²
bouwvlak	304 m ²
max. bouwvolume	1009 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m
haag als erfafscheiding zijkant	hoogte volgens basisregels

note
maaiveld wordt aangepast naar aanleiding van keuze
inrit van de kavel

kavel 16



schaal 1:500

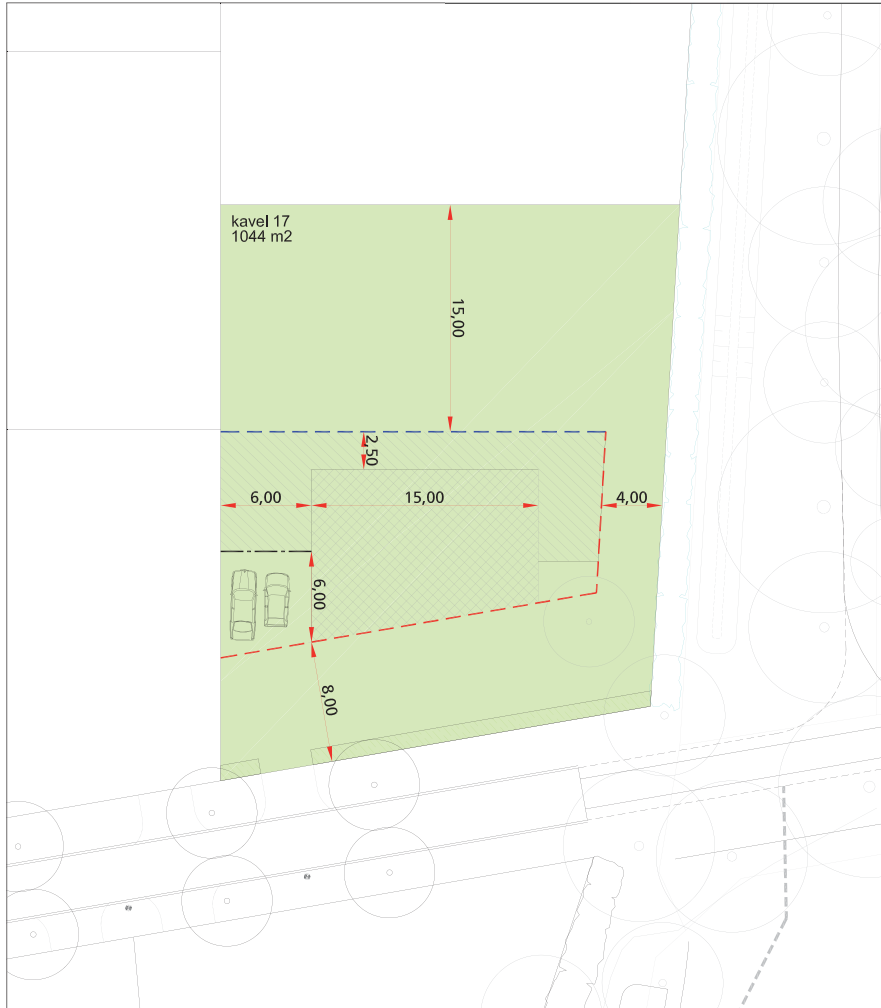


kaveloppervlak	1098 m ²
bouwvlak	294,5 m ²
max. bouwvolume	1208 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m

kavel 17



schaal 1:500



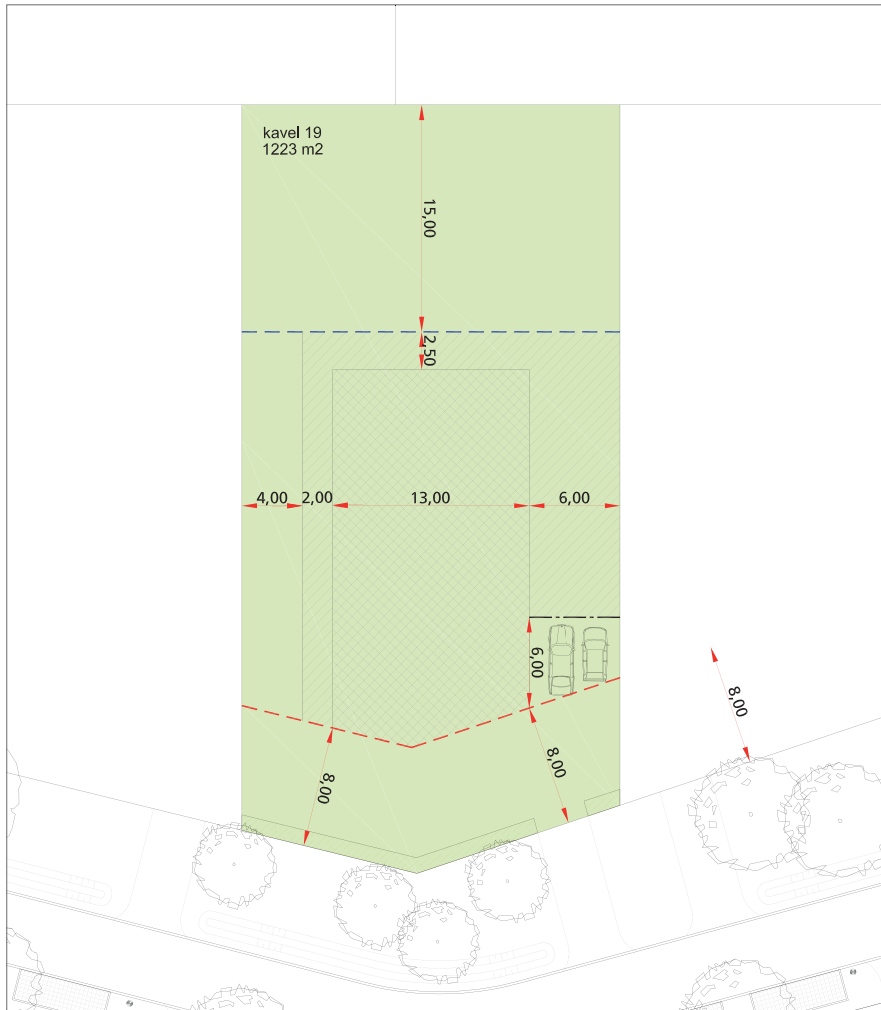
kaveloppervlak	1044 m ²
bouwvlak	273 m ²
max. bouwvolume	1148 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m

kaveloppervlak	1116 m ²
bouwvlak	401,5 m ²
max. bouwvolume	1228 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m
haag als erfafscheiding zijkant	hoogte volgens basisregels

kavel 19



schaal 1:500



kaveloppervlak	1223 m ²
bouwvlak	508,5 m ²
max. bouwvolume	1345 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m

kavel 20a



schaal 1:500



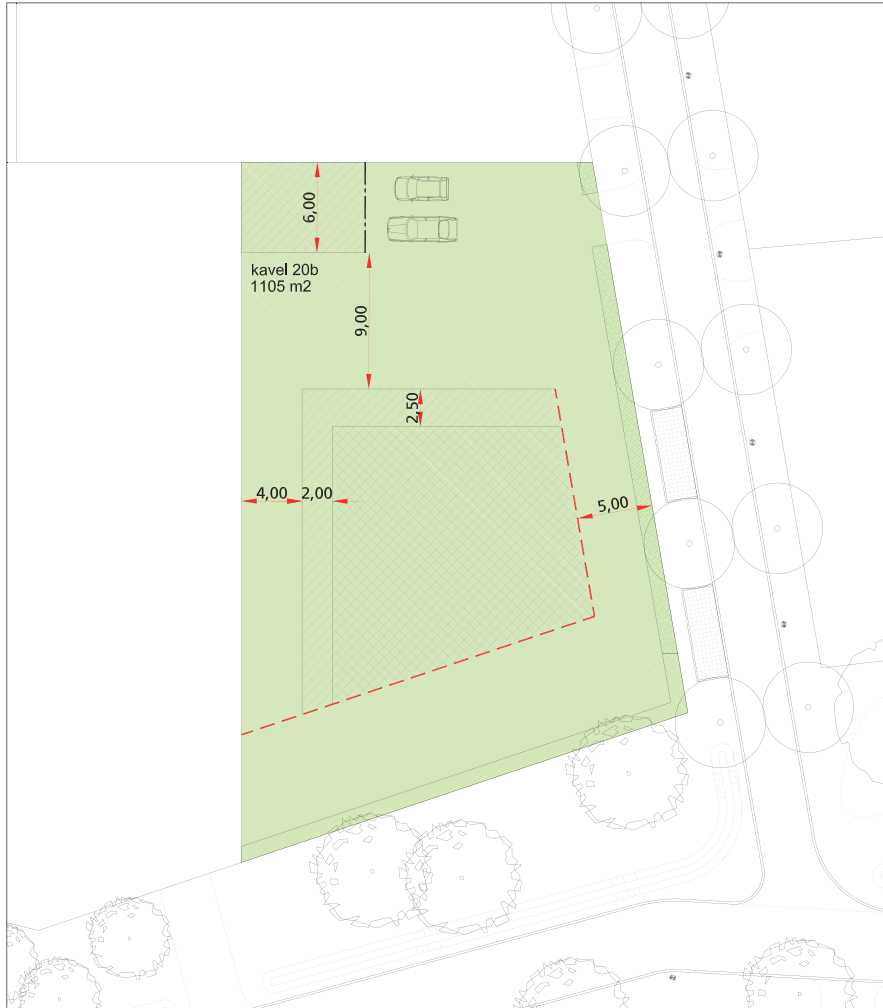
kaveloppervlak	1105 m ²
bouwvlak	380,5 m ²
max. bouwvolume	1216 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m
haag als erfafscheiding zijkant	hoogte volgens basisregels

note
maaiveld wordt aangepast naar aanleiding van keuze inrit van de kavel

kavel 20b



schaal 1:500



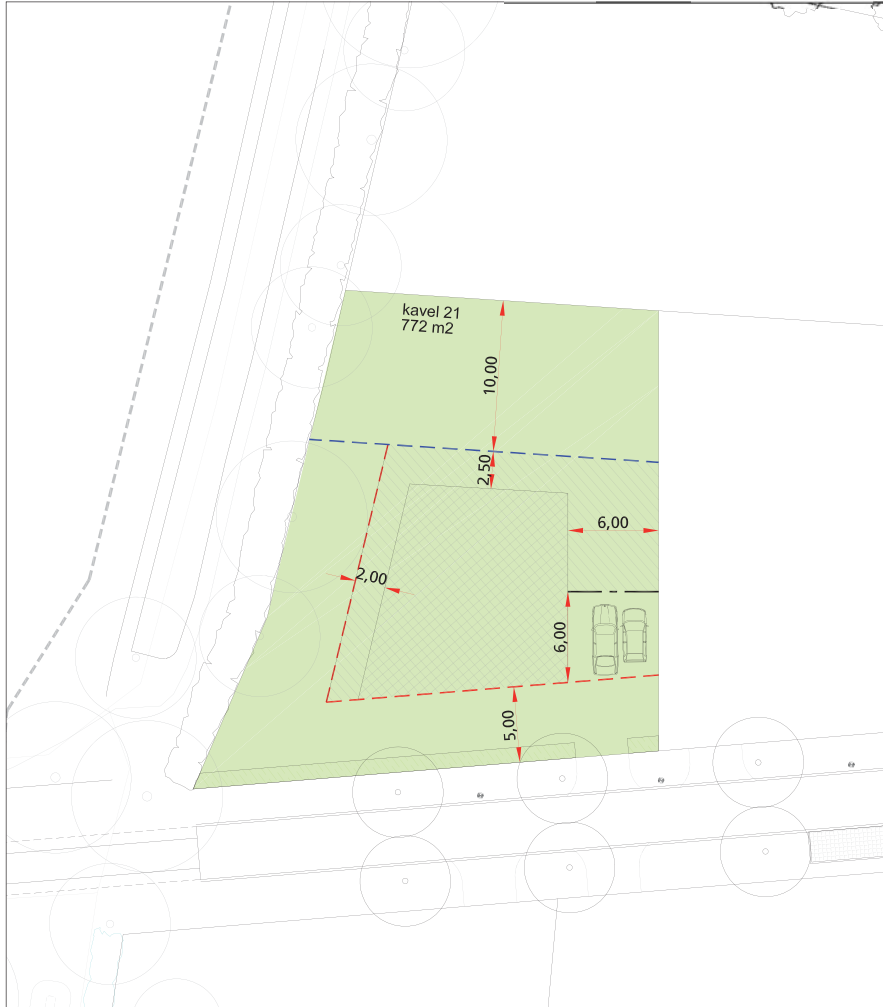
kaveloppervlak	1105 m ²
bouwvlak	383 m ²
max. bouwvolume	1216 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m
haag als erfafscheiding zijkant	hoogte volgens basisregels

note
maaiveld wordt aangepast naar aanleiding van keuze inrit van de kavel

kavel 21



schaal 1:500

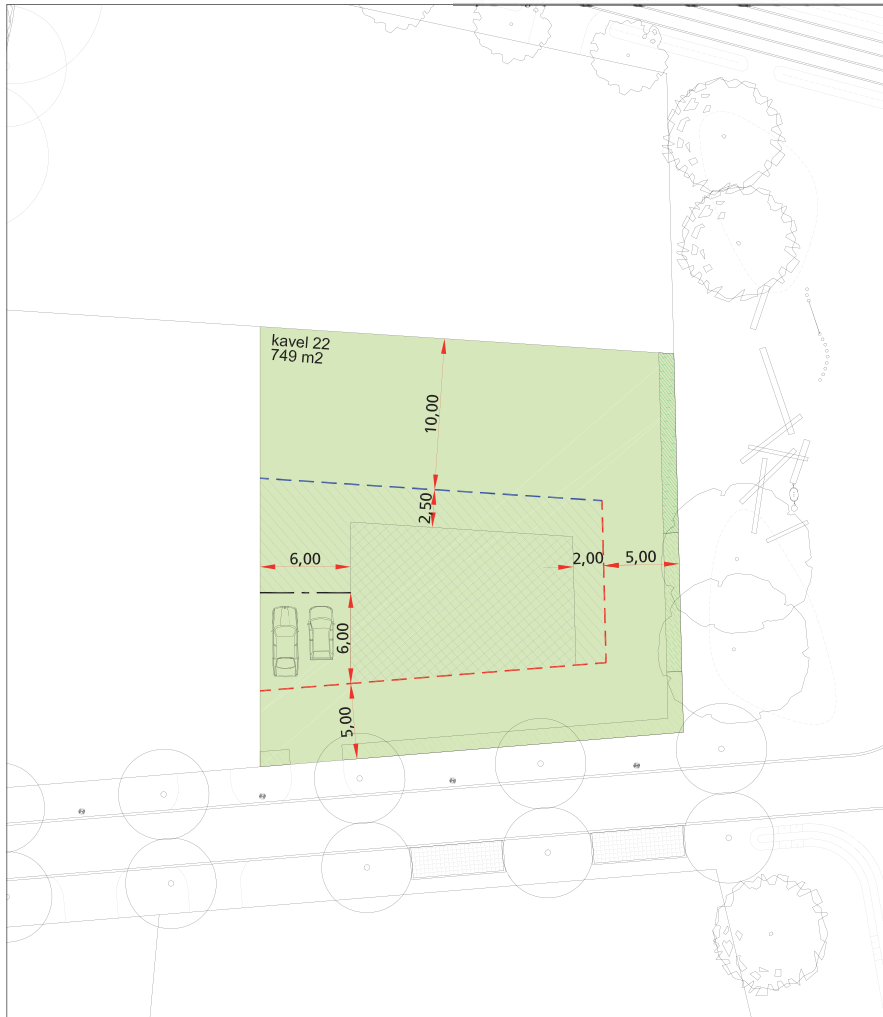


kaveloppervlak	772 m ²
bouwvlak	274,5 m ²
max. bouwvolume	849 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m

kavel 22



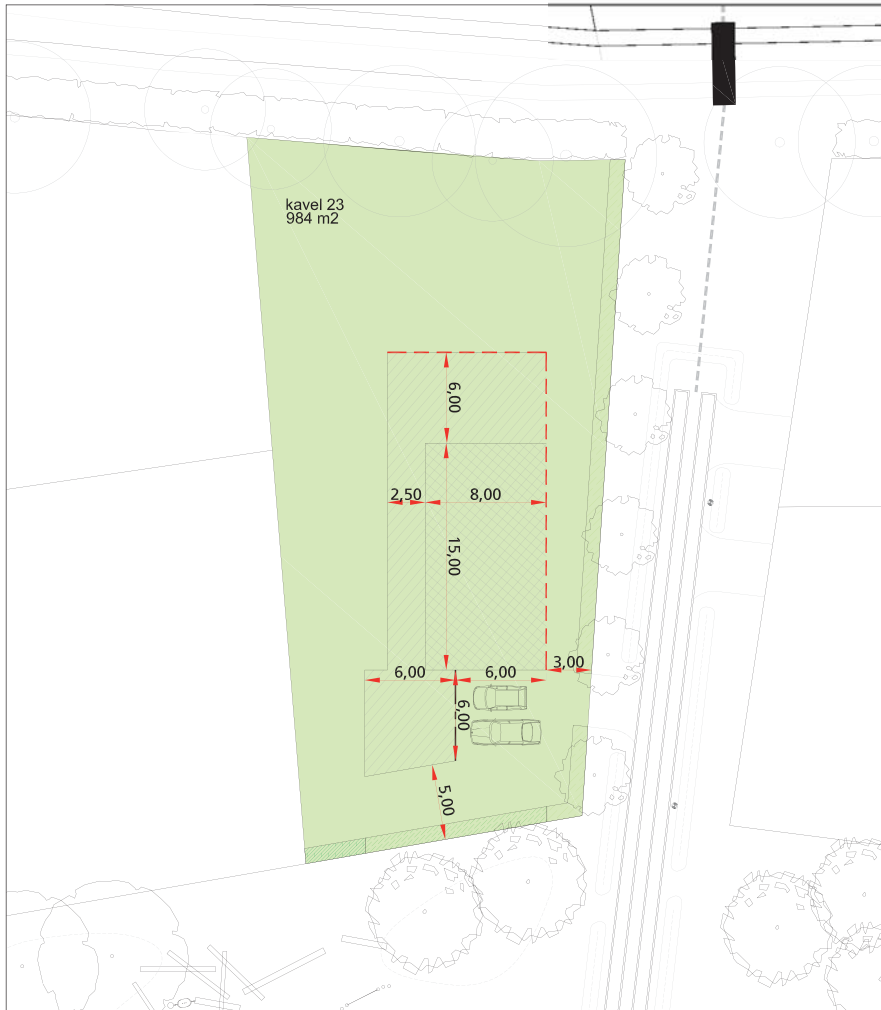
schaal 1:500



kaveloppervlak	749 m ²
bouwvlak	244 m ²
max. bouwvolume	824 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m
haag als erfafscheiding zijkant	hoogte volgens basisregels

kavel 23

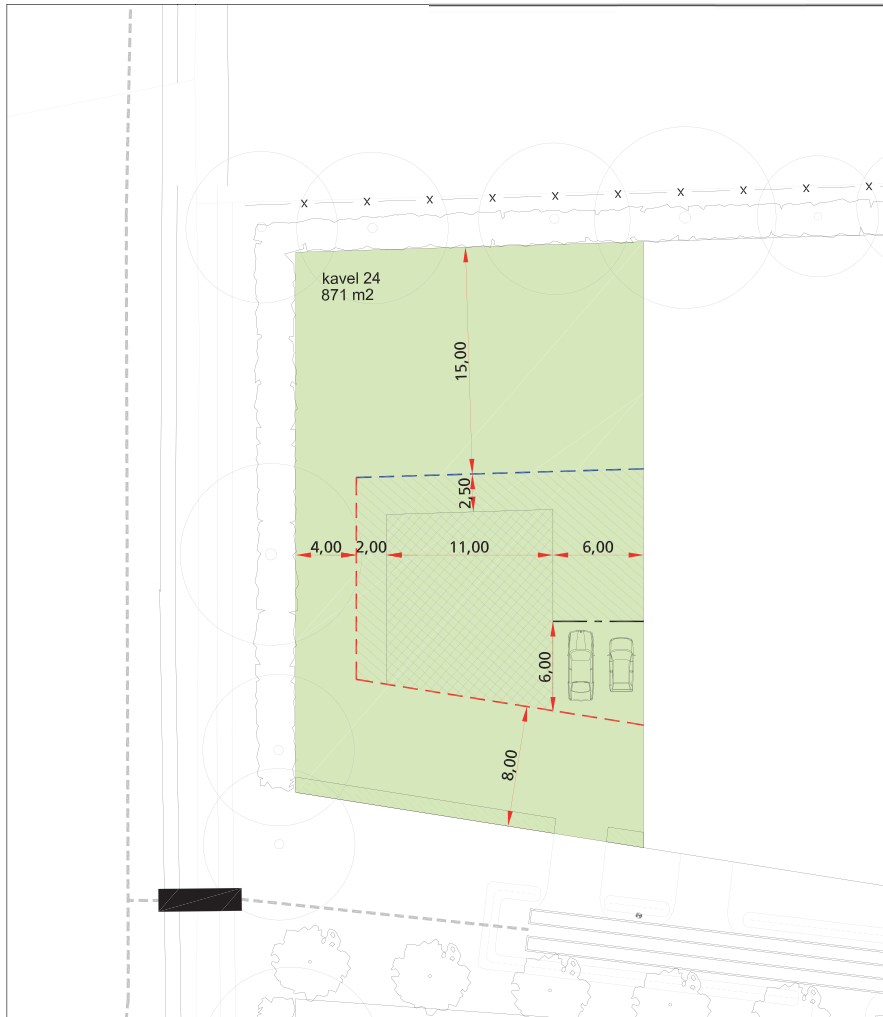
schaal 1:500



kaveloppervlak	984 m ²
bouwvlak	260 m ²
max. bouwvolume	1082 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	10,5 m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met mogelijkheid aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m
haag als erfafscheiding zijkant	hoogte volgens basisregels

kavel 24

schaal 1:500

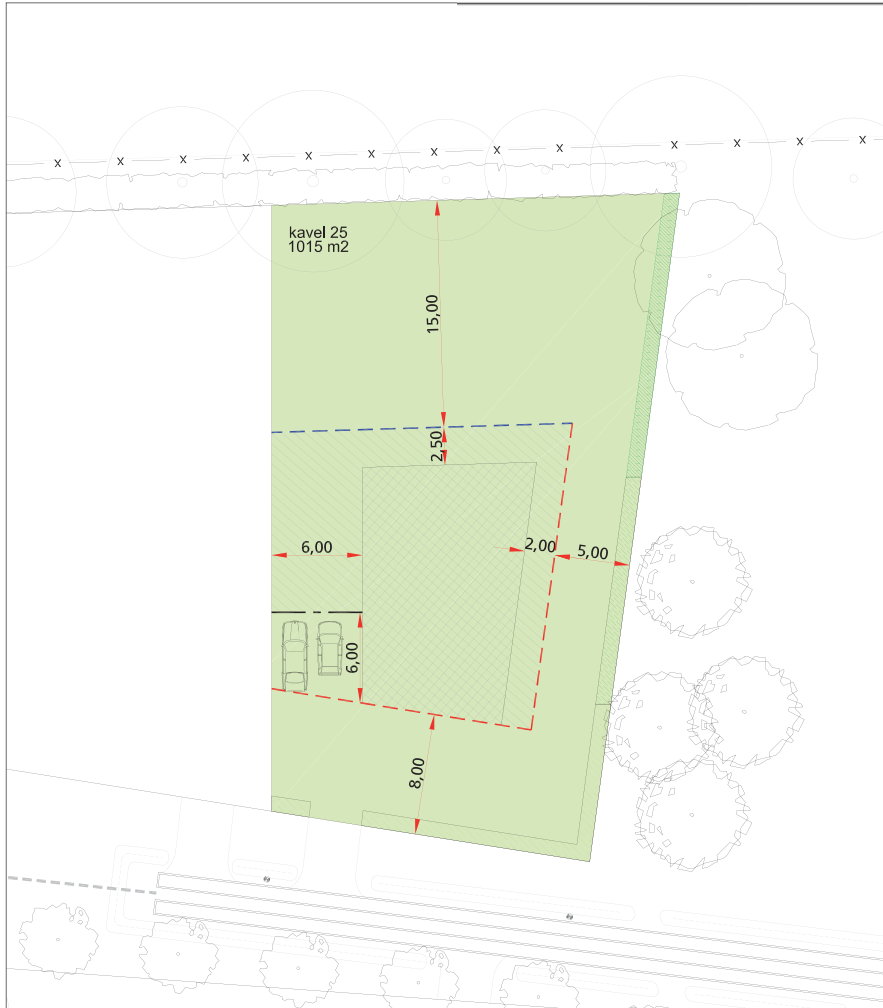


kaveloppervlak	871 m ²
bouwvlak	249,5 m ²
max. bouwvolume	958 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 2 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	met kap: 10,5 m plat dak: 7,5m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m

kavel 25



schaal 1:500



kaveloppervlak	1015 m ²
bouwvlak	312,5 m ²
max. bouwvolume	1117 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 2 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	met kap: 10,5 m plat dak: 7,5m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m
haag als erfafscheiding zijkant	hoogte volgens basisregels

kavel 26



schaal 1:500

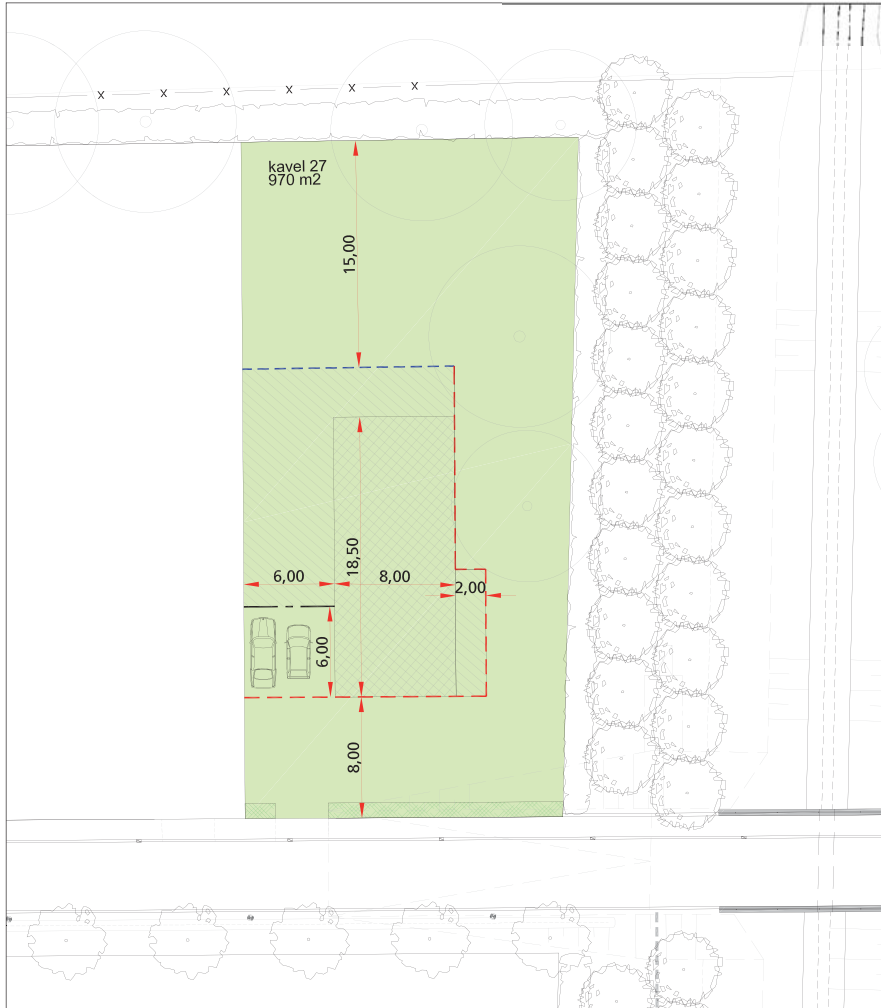


kaveloppervlak	942 m ²
bouwvlak	313 m ²
max. bouwvolume	1036 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 2 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	met kap: 10,5 m plat dak: 7,5m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m soort: Crataegus monogyna
haag als erfafscheiding zijkant	hoogte volgens basisregels

kavel 27



schaal 1:500



kaveloppervlak	970 m ²
bouwvlak	285,5 m ²
max. bouwvolume	1067 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	2 bouwlagen met kap of 2 bouwlagen met plat dak
max. nokhoogte hoofdvolume	met kap: 10,5 m plat dak: 7,5m
max. aantal bouwlagen bijvolume	1 bouwlaag met aankapping
haag als erfafscheiding voorzijde	hoogte 1,00 m soort: Crataegus monogyna

Aandachtspunten nadere uitwerking (uitvoeringsontwerp)

De onderstaande aandachtspunten hebben betrekking op het proces na het Definitief Ontwerp.

- De verkaveling, zoals opgenomen in het Definitief Ontwerp Sprokkelenburg, betreft een indicatieve verkaveling. Het kan zijn dat bij gronduitgifte de kavels wijzigen. De kaveluitgifte vindt altijd plaats binnen het kader van de uitgeefbare grond met een minimum van 700 m² per kavel.
- Wanneer kavels wijzigen bij de gronduitgifte, dient een nieuw kavelpaspoort volgens de basisregels te worden opgesteld.

BIJLAGEN

01	plankaart indicatieve verkaveling	A1	1:1000
02	opgewerkte plankaart indicatieve verkaveling	A3	

LODEWIJK BALJON
landschapsarchitecten

