

Watertoets

Betref	Ontwikkeling Burgemeester Meslaan 66, te Tiel
Ons kenmerk	TIE006
Datum	10 september 2021
Behandeld door	Dhr. C. Maas

Inleiding

Het voornemen bestaat om aan de Burgemeester Meslaan 66 in Tiel een vijftal woningen te ontwikkelen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Tiel Noord en Kleine kernen' geldt ter plaatse de bestemming 'Bedrijf' waarbinnen de beoogde ontwikkeling niet is toegestaan. Evenmin is in het vigerende bestemmingsplan een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Dit betekent dat in het kader van de beoogde ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld. Bij het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan dient ook gekeken te worden hoe met water wordt omgegaan.

In deze notitie wordt beschreven op welke wijze rekening gehouden wordt met de waterhuishoudkundige aspecten en met de wensen en voorwaarden van de waterbeheerder. Hiervoor zijn de relevante uitgangspunten zoals het beleid, de omgeving, de bodemopbouw en de grondwaterstanden beschreven. Vervolgens worden de beoogde waterhuishoudkundige voorzieningen getoetst aan het beleid van Waterschap Rivierenland ten aanzien van het afkoppelen van hemelwater. Met deze watertoets kan vervolgens de watertoetsprocedure doorlopen worden.

Beleid

Het beleid van Waterschap Rivierenland schrijft voor dat er bij het realiseren van extra verhard oppervlak er waterberging aangelegd moet worden. Bij een bui $T=10 + 10\%$ mag het waterpeil in de sloot maximaal 30 cm stijgen. Voor de berekening van de benodigde berging voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt als vuistregel dat er bij open water 463 m^3 waterberging per hectare verharding (46,3 mm) aangelegd moet worden. Wanneer er gekozen wordt voor compensatie in kunstmatige voorzieningen, zoals wadi's of kratten, dan geldt als vuistregel dat er 664 m^3 waterberging nodig is per hectare verharding (66,4 mm).

De gemeente Tiel heeft de voorkeur dat hemelwater lokaal vastgehouden en geborgen wordt. Voor nieuw aan te leggen bergingen gelden de watertoets regels van het waterschap. Hierbij wordt dus het beleid van het waterschap gevolgd.

Uitgangspunten

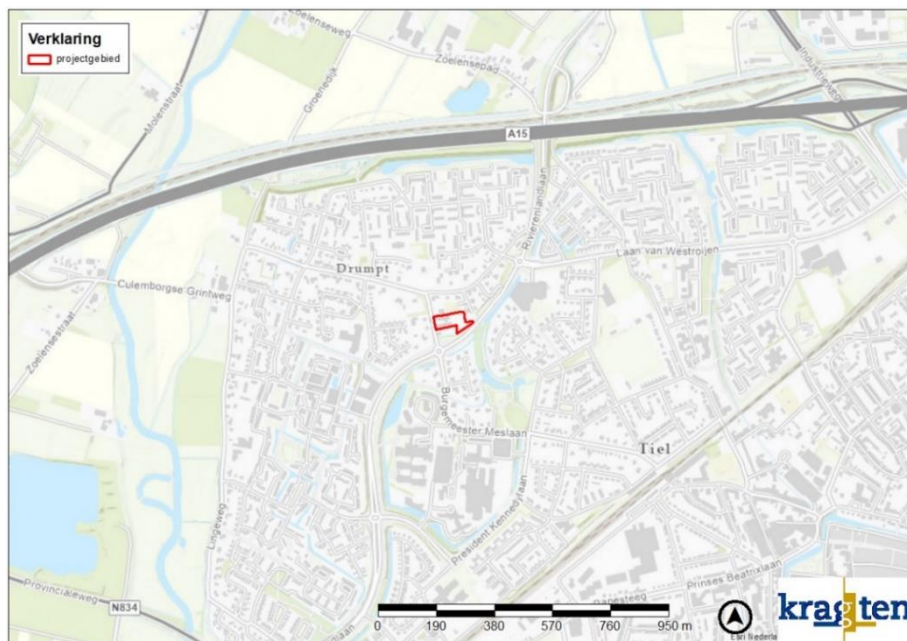
Beschikbare gegevens

Voor het opstellen van deze watertoets zijn de volgende gegevensbronnen beschikbaar:

- Dinoloket, www.dinoloket.nl, TNO
- Bodemkaart van Nederland, maps.bodemdata.nl
- Actueel Hoogtebestand Nederland, ahn.nl
- Grondwaterkaart van Nederland, TNO
- Legger Waterschap Rivierenland, www.waterschaprivierenland.nl
- Keur Waterschap Rivierenland, www.waterschaprivierenland.nl
- Infiltratieonderzoek september 2021, Kragten

Omgeving

De ligging van het plangebied is weergegeven in Figuur 1. Het perceel ligt aan de noordwestzijde van Tiel in de wijk Drumpt.



Figuur 1 begrenzing planlocatie

Oppervlaktewater

Met behulp van de leggerkaart van Waterschap Rivierenland is nagegaan of er zich in de omgeving van de projectlocatie oppervlaktewateren bevinden. Deze zijn weergegeven op Figuur 2. Op de afbeelding is te zien dat ten zuiden van het projectgebied meerdere watergangen liggen in het beheer van Waterschap Rivierenland. Watergang 099163 grenst aan de zuidzijde van het projectgebied.



Figuur 2 Leggerkaart

Maaiveldniveau

Met behulp van de AHN3 is het maaiveldniveau van het terrein in beeld gebracht, zie Figuur 3. Het maaiveldniveau van het projectgebied varieert tussen NAP +4,50 en NAP +5,2 m. Hierbij is het oostelijk deel van het gebied het laagst gelegen en het westelijk deel van het gebied het hoogstgelegen.



Figuur 3 Maaiveldniveau

Bodemopbouw

Met behulp van de Bodematlas is het bodemtype van de ondiepe bodem in beeld gebracht. De projectlocatie is als "Kalkhoudende ooivaaggronden" gebied gekarteerd. Dit bodemtype bestaat over het algemeen uit rivierklei. Rivierklei heeft over het algemeen een lage doorlatendheid ($< 0,05 \text{ m/d}$)

Met behulp van Dinoloket is de bodemopbouw van de projectomgeving in beeld gebracht. Het geohydrologische model REGIS II v.2.2 biedt inzicht in de verschillende lagen in de ondergrond. Een doorsnede is opgenomen in Figuur 4. De bovenste 7 meter bestaat uit complexe holocene afzettingen. Hieronder bevinden zich de zandige Formatie van Kreftenheye en Formatie van Sterksel van circa 25 m dik. Deze formaties zijn het eerste watervoerende pakket. Vanaf circa 30 m onder maaiveld begint de kleiige formatie van Waalre.

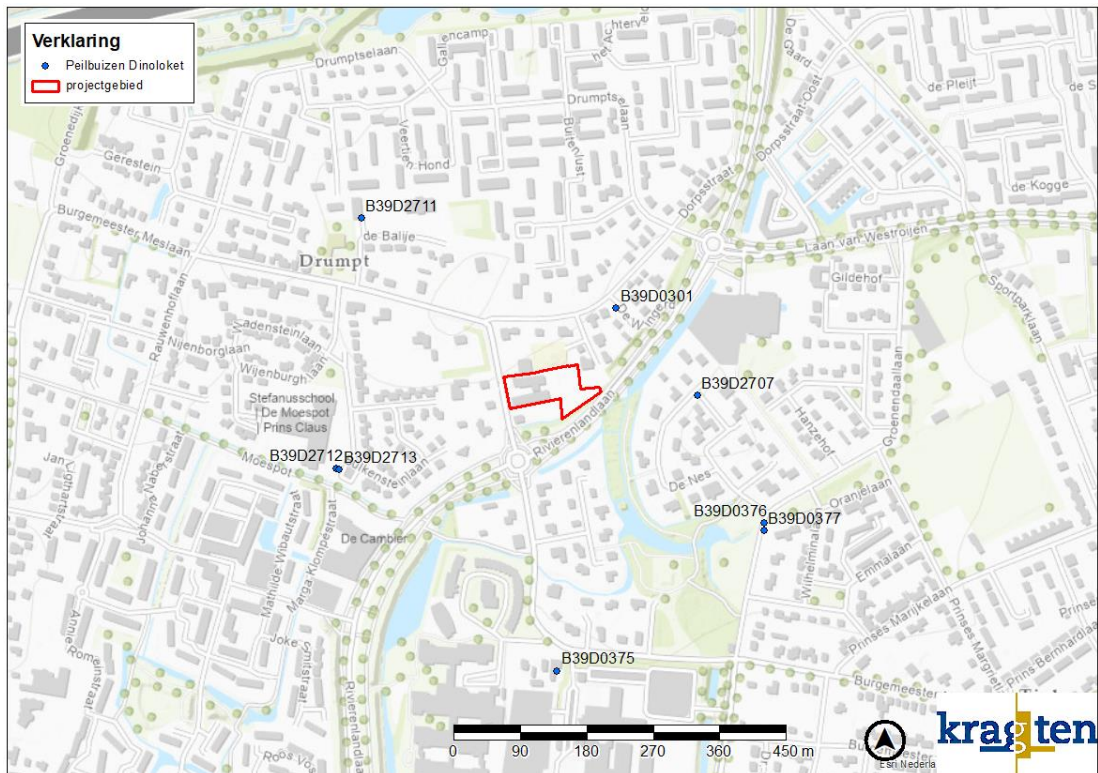


Figuur 4 Geohydrologische doorsnede

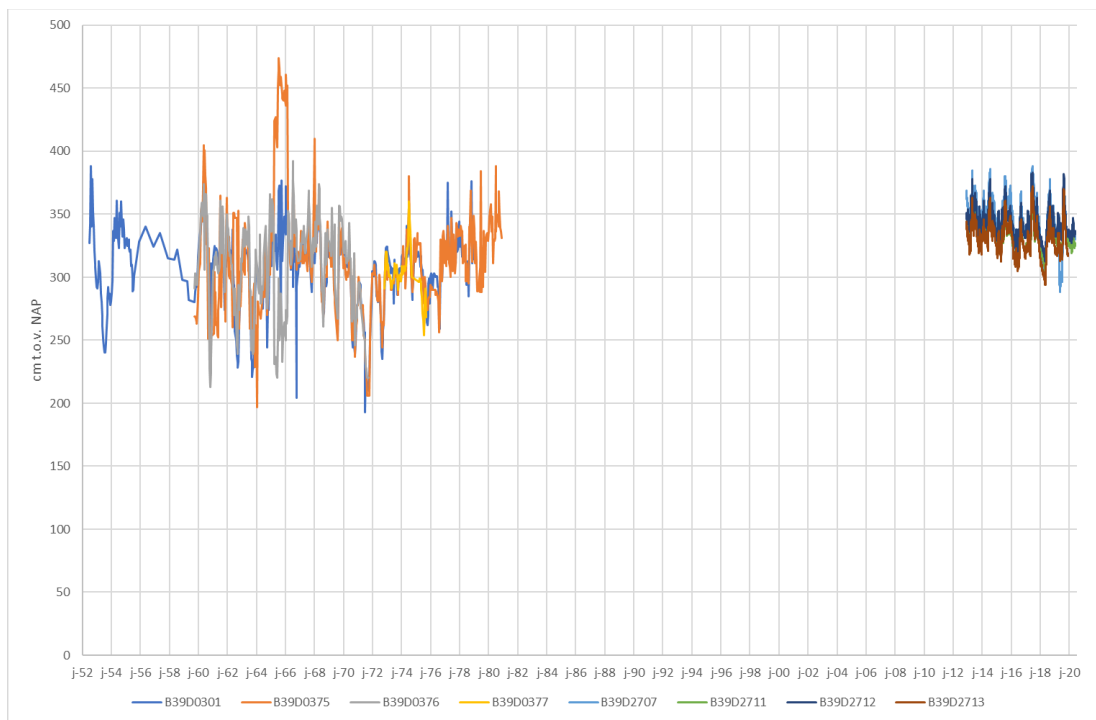
Grondwaterstanden

Met behulp van Dinoloket is nagegaan waar zich in de omgeving peilbuizen bevinden die de actuele freatische grondwaterstand en de stijghoogte in het eerste watervoerende pakket meten. Hierbij kwam naar voren dat er vier locaties met recente metingen in de omgeving van de projectlocatie aanwezig zijn. Deze liggen op circa 150 tot 300 m rondom het projectgebied. Verder ligt er in de omgeving van het project gebied een aantal peilbuizen met oude data. De locaties van deze peilbuizen zijn weergegeven op Figuur 5. De recente peilbuizen zijn B39D2707, B39D2711, B39D2712 en B39D2713. De gemeten grondwaterstanden van de peilbuizen zijn opgenomen in Figuur 6.

Uit de grafiek komt naar voren dat de grondwaterstand van de peilbuizen welke recent bemeten zijn op ongeveer dezelfde diepte ligt. Deze metingen zijn het meest representatief voor de huidige situatie van het projectgebied. De GHG van de recente peilbuizen bevindt zich rond de NAP + 3,70 m. Dit betekent dat de grondwaterstand tussen de 0,8 m en 1,5 m onder maaiveld ligt.



Figuur 5 Peilbuizen in de omgeving



Figuur 6 Grondwaterstanden

Infiltratieonderzoek

Om de mogelijkheden voor de omgang met hemelwater te onderzoeken is op het terrein een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn op het terrein handmatig 3 boringen geplaatst

(B01 t/m B03) en zijn op 3 locaties infiltratiemetingen uitgevoerd (I01 t/m I03). De locaties zijn weergegeven op Figuur 8. Aan de hand van de boringen is de bodemopbouw inzichtelijk gemaakt en de textuur uit de te onderscheiden horizonten geïnterpreteerd. De boorprofielen zijn opgenomen als bijlage bij deze notitie.

Uit de boringen is gebleken dat de bovenste 1 m à 1,5 m van de ondergrond bestaat uit klei welke matig tot sterk zandig is. Onder deze kleilaag bevindt zich matig fijn zand.



Figuur 7 locaties boringen en infiltratiemetingen

De horizontale waterdoorlatendheid van de ondergrond is gemeten ter plaatse van de projectlocatie. Dit is gedaan met behulp van de omgekeerde boorgatmethode (I01 en I02). Bij deze methode worden de boorgaten (tijdelijk) afgewerkt met een meetbuis. Vervolgens is de meetbuis minimaal twee keer gevuld met water waarna de zaksnelheid is geregistreerd met behulp van een digitale drukopnemer (Diver-meetsysteem). Aan de hand van zaksnelheid van het water in de boringen is de horizontale waterdoorlatendheid herleid van de klei.

Bij meting I03 is er gebruik gemaakt van de boorgatmethode. Hierbij wordt ook de horizontale doorlatendheid gemeten, maar dan onder het grondwaterpeil. Bij de boorgatmethode wordt het boorgat (tijdelijk) afgewerkt met een meetbuis. Aangezien deze meetbuis onder het grondwaterpeil wordt aangebracht stroomt deze vol met water. Om de doorlatendheid te meten wordt de meetbuis leeggepompt en wordt met behulp van een digitale drukopnemer (Diver-meetsysteem) gemeten hoe lang het duurt voordat de meetbuis weer wordt gevuld met grondwater. Aan de hand van de tijd van het vullen kan bepaald worden wat de waterdoorlatendheid is van het matig fijne zand onder de grondwaterspiegel.

Tabel 1 resultaten infiltratieonderzoek

Locatie	Meting	K-waarde (m/dag)
I01	1	2,4
	2	1,3
I02	1	0,4

	2	0,4
I03	1	1,9
	2	2,2
	3	2,5
	4	2,6
	5	2,3
	6	2,5
	7	2,3

Uit het infiltratieonderzoek is gebleken dat de doorlatendheid per locatie varieert. Metingen I01 en I02 zijn beide in de klei uitgevoerd maar geven een verschillende doorlatendheid. Dit kan komen doordat er in meting I01 meer grind en puin in de bodem aanwezig is. Ook is het verschil tussen meting 1 en 2 van I01 groot. Dit komt doordat bij de eerste meting de bodem verzadigd raakt. Hierom wordt de eerste meting van I01 niet meegenomen bij het bepalen van de doorlatendheid van de klei.

Aangezien de hoeveelheid puin in de kleilaag verschilt wordt van I01 en I02 een gemiddelde doorlatendheidswaarde (k-waarde) voor de klei in het gebied bepaald. Deze gemiddelde k-waarde is voor de klei 0,7 m/d.

Bij meting I03 is de doorlatendheid van de bodem bepaald in de zandlaag onder de grondwaterspiegel. De verschillende metingen van I03 liggen allemaal bij elkaar in de buurt en worden hierom allemaal als betrouwbaar gezien. De gemiddelde k-waarde voor het zand onder de grondwaterspiegel is 2,3 m/d.

Om de rekenwaarde van de k-waarde te bepalen wordt conform het voorschrift van Stichting RioNED een factor 0,5 op de gemiddelde k-waarde toegepast. De k-waarde waarmee voor eventuele infiltratievoorzieningen rekening gehouden dient te worden is voor de klei ($0,7 \text{ m/d} \times 0,5 =$) 0,35 m/d en voor het zand ($2,3 \text{ m/d} \times 0,5 =$) 1,15 m/d.

Regenwatersysteem / omgang met hemelwater en afvalwater

Verhard oppervlak

Momenteel is nog niet exact bekend hoeveel verhard oppervlak er gerealiseerd gaat worden op het terrein. Wel is er in de kavelpaspoorten (BIJLAGE 2, d.d. 02-08-2021) aangegeven wat het bouwvlak van de percelen is. Worst case denkende kan dit volledige vlak verhard worden en dient er daarom voor het volledige vlak compensatie aangebracht te worden. Dit resulteert in de onderstaande oppervlakken (Tabel 2).

Tabel 2: Overzicht verharde oppervlakken

Kavel	Verhard oppervlak [m ²]
1	320
2	300
3	340
4	330
5	250
6	500
Openbare ruimte	400
Totaal	2440

Berging

In de huidige situatie is er al bebouwing en verharding aanwezig op het terrein met een totaal oppervlak van circa 2100 m². De toename van het verhard oppervlak door het plan is hierdoor ($2440 - 2100 =$) 340 m². Dit is het oppervlak waar berging voor moet worden gerealiseerd. Volgens het beleid van Waterschap Rivierenland dient over dit oppervlak 46,3 mm aan berging watergangen worden gemaakt of 66,4 mm aan berging in kunstmatige voorzieningen worden gemaakt.

Aangezien de bovenlaag van de grond slecht doorlatend is, is infiltratie van hemelwater in het gebied zelf niet mogelijk. Onder het grondwaterpeil is de doorlatendheid wel groter, maar wanneer een voorziening onder het grondwaterpeil ligt heeft deze voorziening geen berging. Hierom is het onmogelijk om in het gebied berging te realiseren met kunstmatige voorzieningen.

Ten zuiden van het projectgebied is een watergang gelegen waar extra berging gecreëerd kan worden om het water uit de ontwikkeling op te vangen. In totaal moet er circa 16 m³ aan extra berging gemaakt worden op de toename aan verharding te compenseren. Door de watergang lokaal te verbreden kan deze 16 m³ hier gerealiseerd worden.

Om het water uit het projectgebied bij deze watergang te krijgen moet het water van de kavels en de weg via een leiding richting de watergang worden gebracht. Dit kan door een verzamelleiding onder de weg aan te leggen, waar de weg en de kavels op afwateren. Om de leiding bij de watergang te krijgen dient er onder kavel 6 doorgegaan te worden.



Figuur 8: Afwatering ontwikkeling richting watergang

Leegloop

De leegloop van de watergang is geregeld door een duiker onder de Burgemeester Meslaan door. Aangezien de hoeveelheid extra berging in de watergang minimaal is, wordt niet verwacht dat er aanpassingen gemaakt hoeven worden aan deze duiker. Dit dient echter wel in overleg met het waterschap te worden besproken.

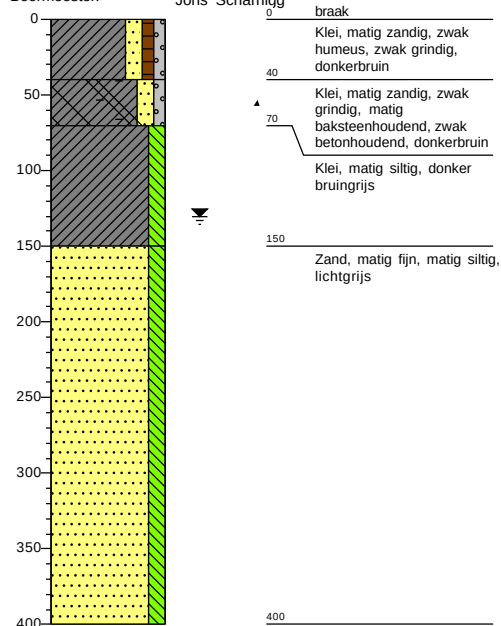
Bijlagen

1. Boorprofielen
2. Kavelpaspoorten

Bijlage 1: Boorprofielen

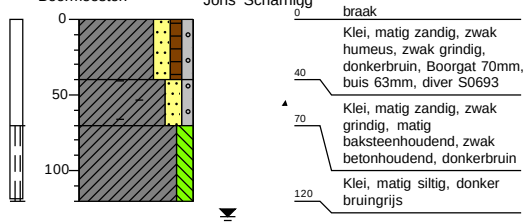
Boring: B02

X: 156834,98
Y: 434034,23
Boormeester: Joris Scharnigg



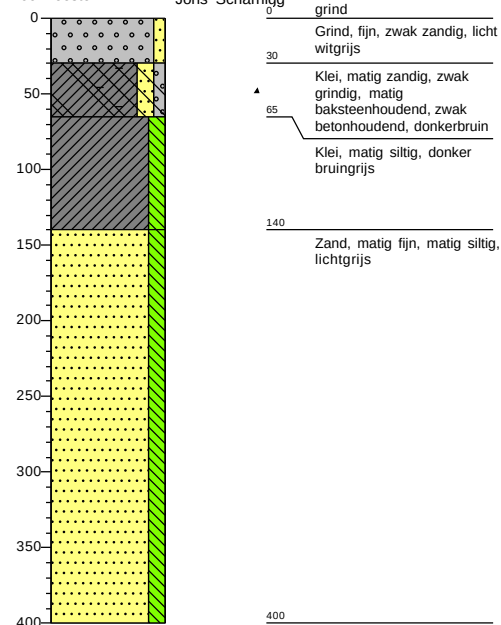
Boring: I02

X: 156833,63
Y: 434033,89
Boormeester: Joris Scharnigg



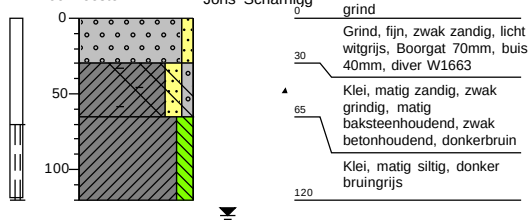
Boring: B01

X: 156778,88
Y: 434038,67
Boormeester: Joris Scharnigg



Boring: I01

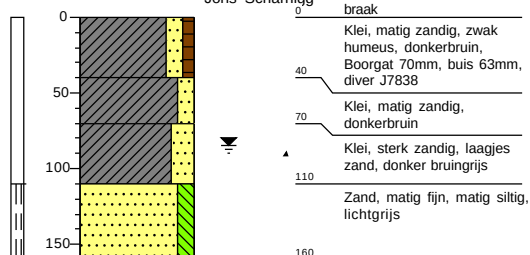
X: 156778,90
Y: 434037,80
Boormeester: Joris Scharnigg



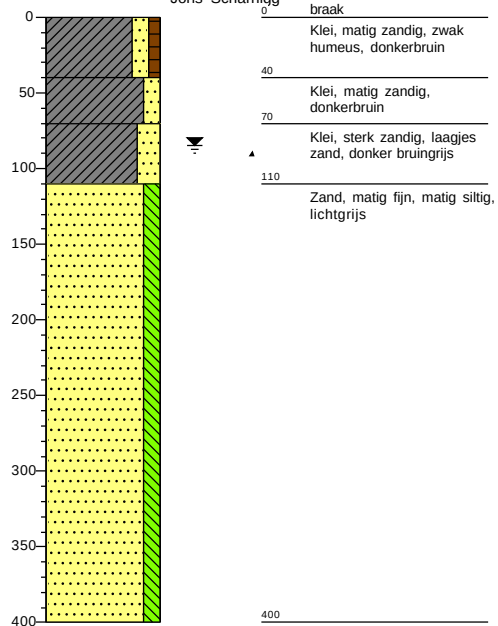
 ADVISEURS ONTWERPERS INGENIEURS	Locatie	Tiel	Projectcode:	TIE006
			Opdrachtgever:	Kratten
			Schaal:	1: 50
	Boormeester:	Joris Scharnigg	Getekend volgens:	NEN 5104

Boring: I03

X: 156851,06
Y 434007,99
Boormeester: Joris Scharnigg

**Boring: B03**

X: 156852,15
Y 434008,60
Boormeester: Joris Scharnigg



Bijlage 2: Kavelpaspoorten

Kavelpaspoorten Burgemeester Meslaan, Tiel

Bouwregels (Kavel 1 ca. 690m²)

Randvoorwaarden perceel:

- bouwperceel mag niet meer dan 50% bebouwd zijn;
- er dient minimaal 25m² onbebouwd te blijven.

Randvoorwaarden hoofdgebouw:

- maximaal 2 bouwlagen, bestaande uit één bouwlaag met kap;
- maximale goothoogte hoofdgebouw is 3 m. Accenten of uitzonderingen tot 4 m zijn mogelijk, mits deze niet langer zijn van 50% van het betreffende gevelvlak;
- maximale bouwhoogte hoofdgebouw is 8 m;
- maximale diepte van een vrijstaande woning is 18 m;
- het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.
- hoofdgebouw situeren in voorgevelrooilijn.

Randvoorwaarden bijgebouwen:

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend gebouwd worden in het achtererfgebied;
- maximale goothoogte bijgebouw is 3m;
- maximale bouwhoogte bijgebouw is 5m;
- maximale oppervlakte bijgebouw per perceel is 50 m².

Randvoorwaarden geen gebouwen zijnde bij hoofdgebouwen:

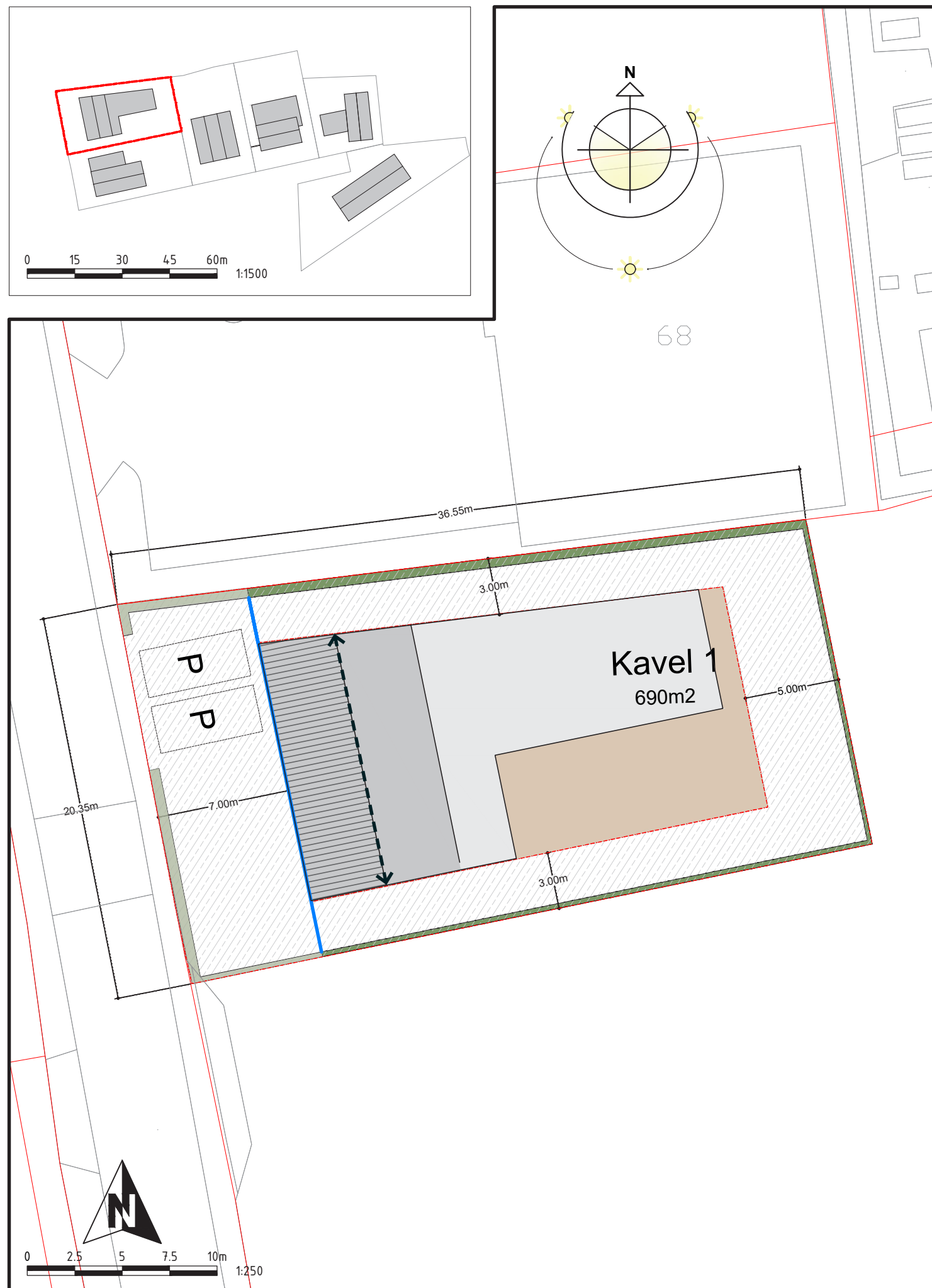
- maximale hoogte erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel is 1m;
- maximale hoogte erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel is 2m;
- overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend op het achtererfgebied opgericht worden;
- maximale hoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde is 5m.

Algemeen

- maten op tekening zijn circa maten;
- aanvullende bepalingen zie koopovereenkomst;
- erfscheidingen dienen te worden uitgevoerd in de vorm van hagen;
- dit kavelpaspoort vormt de basis voor de ontwikkeling aan de Burgemeester Meslaan te Tiel. In overleg met de stedenbouwkundige en de stadsbouwmeester van de gemeente Tiel kunnen de kavel paspoorten op onderdelen worden aangepast op grond van architectonische overwegingen.

Legenda

	Perceelsgrens
	Lage haag (100cm) aangebracht door ontwikkelaar
	Hoge haag (200cm) aangebracht door ontwikkelaar
	Woning
	Bouwvlak hoofd- en bijgebouwen
	Nokrichting bebouwing
	Onbebouwd deel
	Parkeervak, 2 stuks, situering vrij
	Voorgevelrooilijn



Kavelpaspoorten Burgemeester Meslaan, Tiel

Bouwregels (Kavel 2 ca. 650m²)

Randvoorwaarden perceel:

- bouwperceel mag niet meer dan 50% bebouwd zijn;
- er dient minimaal 25m² onbebouwd te blijven.

Randvoorwaarden hoofdgebouw:

- maximaal 2 bouwlagen, bestaande uit één bouwlaag met kap;
- maximale goothoogte hoofdgebouw is 3 m. Accenten of uitzonderingen tot 4 m zijn mogelijk, mits deze niet langer zijn van 50% van het betreffende gevelvlak;
- maximale bouwhoogte hoofdgebouw is 8 m;
- maximale diepte van een vrijstaande woning is 18m;
- het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.
- hoofdgebouw situeren in voorgevelrooilijn.

Randvoorwaarden bijgebouwen:

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend gebouwd worden in het achtererfgebied;
- maximale goothoogte bijgebouw is 3m;
- maximale bouwhoogte bijgebouw is 5m;
- maximale oppervlakte bijgebouw per perceel is 50 m².

Randvoorwaarden geen gebouwen zijnde bij hoofdgebouwen:

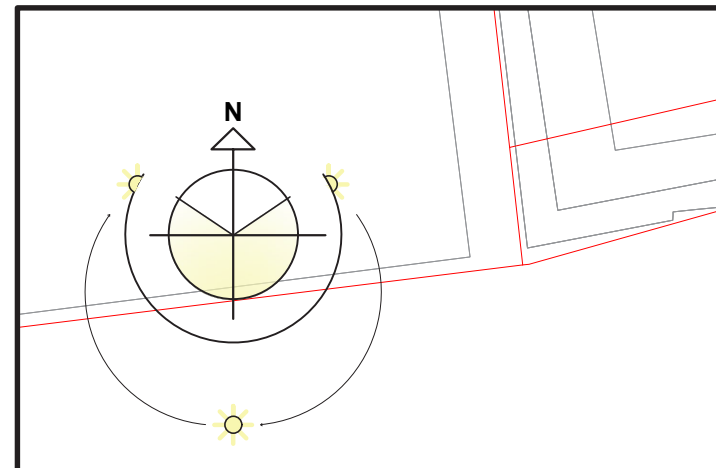
- maximale hoogte erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel is 1m;
- maximale hoogte erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel is 2m;
- overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend op het achtererfgebied opgericht worden;
- maximale hoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde is 5m.

Algemeen

- maten op tekening zijn circa maten;
- aanvullende bepalingen zie koopovereenkomst;
- erfscheidingen dienen te worden uitgevoerd in de vorm van hagen;
- dit kavelpaspoort vormt de basis voor de ontwikkeling aan de Burgemeester Meslaan te Tiel. In overleg met de stedenbouwkundige en de stadsbouwmeester van de gemeente Tiel kunnen de kavel paspoorten op onderdelen worden aangepast op grond van architectonische overwegingen.

Legenda

	Perceelsgrens
	Lage haag (100cm) aangebracht door ontwikkelaar
	Hoge haag (200cm) aangebracht door ontwikkelaar
	Woning
	Bouwvlak hoofd- en bijgebouwen
	Nokrichting bebouwing
	Onbebouwd deel
	Parkeervak, 2 stuks, situering vrij
	Voorgevelrooilijn



Kavelpaspoorten Burgemeester Meslaan, Tiel

Bouwregels (Kavel 3 ca. 715m²)

Randvoorwaarden perceel:

- bouwperceel mag niet meer dan 50% bebouwd zijn;
- er dient minimaal 25m² onbebouwd te blijven.

Randvoorwaarden hoofdgebouw:

- maximaal 2 bouwlagen, bestaande uit één bouwlaag met kap;
- maximale goothoogte hoofdgebouw is 3 m. Accenten of uitzonderingen tot 4 m zijn mogelijk, mits deze niet langer zijn van 50% van het betreffende gevelvlak;
- maximale bouwhoogte hoofdgebouw is 8 m;
- maximale diepte van een vrijstaande woning is 18m;
- het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.
- hoofdgebouw situeren in voorgevelrooilijn.

Randvoorwaarden bijgebouwen:

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend gebouwd worden in het achtererfgebied;
- maximale goothoogte bijgebouw is 3m;
- maximale bouwhoogte bijgebouw is 5m;
- maximale oppervlakte bijgebouw per perceel is 50 m².

Randvoorwaarden geen gebouwen zijnde bij hoofdgebouwen:

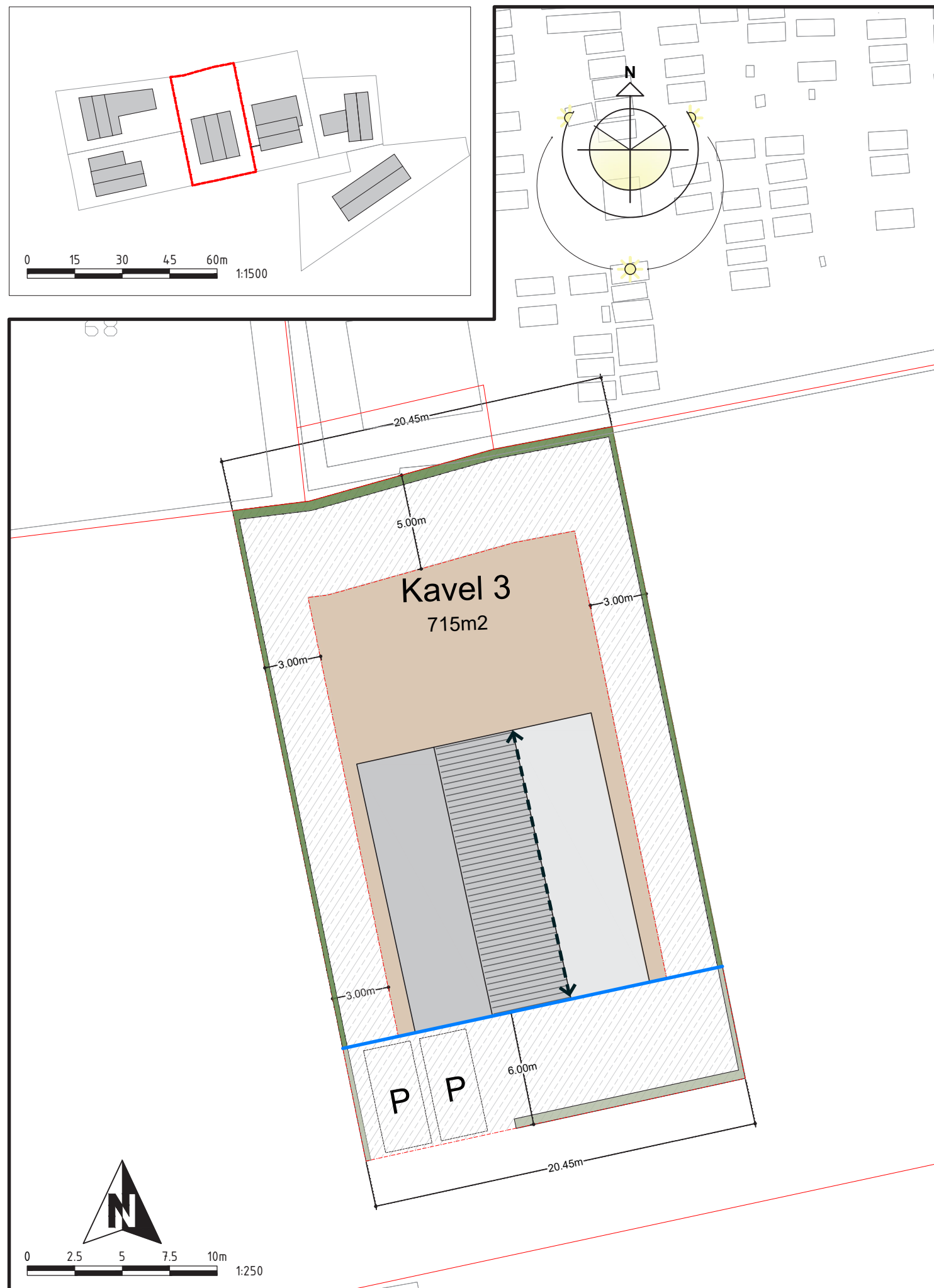
- maximale hoogte erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel is 1m;
- maximale hoogte erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel is 2m;
- overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend op het achtererfgebied opgericht worden;
- maximale hoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde is 5m.

Algemeen

- maten op tekening zijn circa maten;
- aanvullende bepalingen zie koopovereenkomst;
- erfscheidingen dienen te worden uitgevoerd in de vorm van hagen;
- dit kavelpaspoort vormt de basis voor de ontwikkeling aan de Burgemeester Meslaan te Tiel. In overleg met de stedenbouwkundige en de stadsbouwmeester van de gemeente Tiel kunnen de kavel paspoorten op onderdelen worden aangepast op grond van architectonische overwegingen.

Legenda

	Perceelsgrens
	Lage haag (100cm) aangebracht door ontwikkelaar
	Hoge haag (200cm) aangebracht door ontwikkelaar
	Woning
	Bouwvlak hoofd- en bijgebouwen
	Nokrichting bebouwing
	Onbebouwd deel
	Parkeervak, 2 stuks, situering vrij



Kavelpaspoorten Burgemeester Meslaan, Tiel

Bouwregels (Kavel 4 ca. 695m²)

Randvoorwaarden perceel:

- bouwperceel mag niet meer dan 50% bebouwd zijn;
- er dient minimaal 25m² onbebouwd te blijven.

Randvoorwaarden hoofdgebouw:

- maximaal 2 bouwlagen, bestaande uit één bouwlaag met kap;
- maximale goothoogte hoofdgebouw is 3 m. Accenten of uitzonderingen tot 4 m zijn mogelijk, mits deze niet langer zijn van 50% van het betreffende gevelvlak;
- maximale bouwhoogte hoofdgebouw is 8 m;
- maximale diepte van een vrijstaande woning is 18m;
- het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.
- hoofdgebouw situeren in voorgevelrooilijn.

Randvoorwaarden bijgebouwen:

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend gebouwd worden in het achtererfgebied;
- maximale goothoogte bijgebouw is 3m;
- maximale bouwhoogte bijgebouw is 5m;
- maximale oppervlakte bijgebouw per perceel is 50 m².

Randvoorwaarden geen gebouwen zijnde bij hoofdgebouwen:

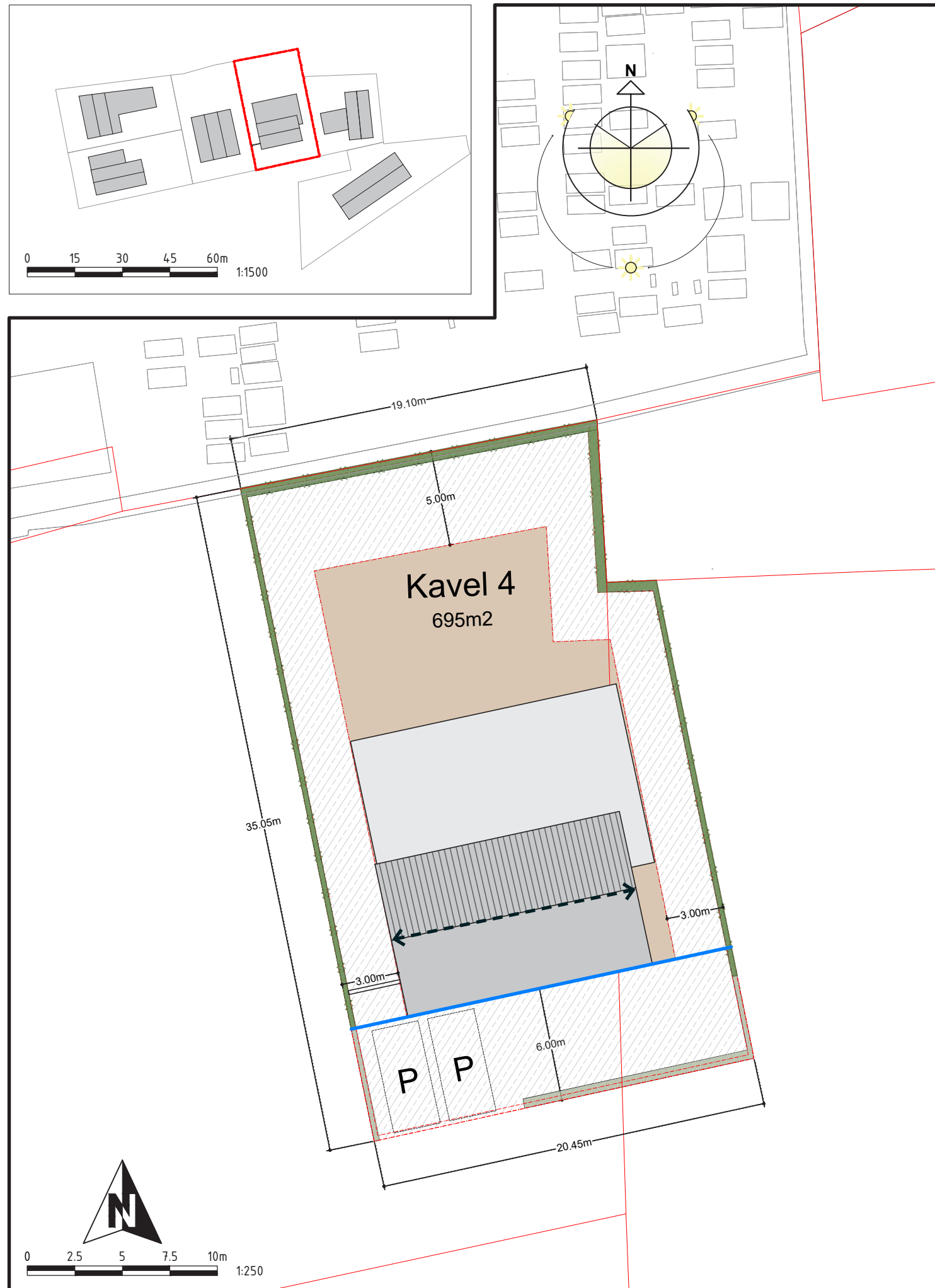
- maximale hoogte erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel is 1m;
- maximale hoogte erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel is 2m;
- overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend op het achtererfgebied opgericht worden;
- maximale hoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde is 5m.

Algemeen

- maten op tekening zijn circa maten;
- aanvullende bepalingen zie koopovereenkomst;
- erfscheidingen dienen te worden uitgevoerd in de vorm van hagen;
- dit kavelpaspoort vormt de basis voor de ontwikkeling aan de Burgemeester Meslaan te Tiel. In overleg met de stedenbouwkundige en de stadsbouwmeester van de gemeente Tiel kunnen de kavel paspoorten op onderdelen worden aangepast op grond van architectonische overwegingen.

Legenda

	Perceelsgrens
	Lage haag (100cm) aangebracht door ontwikkelaar
	Hoge haag (200cm) aangebracht door ontwikkelaar
	Woning
	Bouwvlak hoofd- en bijgebouwen
	Nokrichting bebouwing
	Onbebouwd deel
	Parkeervak, 2 stuks, situering vrij
	Voorgevelrooilijn



Kavelpaspoorten Burgemeester Meslaan, Tiel

Bouwregels (Kavel 5 ca. 515m²)

Randvoorwaarden perceel:

- bouwperceel mag niet meer dan 50% bebouwd zijn;
- er dient minimaal 25m² onbebouwd te blijven.

Randvoorwaarden hoofdgebouw:

- maximaal 2 bouwlagen, bestaande uit één bouwlaag met kap;
- maximale goothoogte hoofdgebouw is 3 m. Accenten of uitzonderingen tot 4 m zijn mogelijk, mits deze niet langer zijn van 50% van het betreffende gevelvlak;
- maximale bouwhoogte hoofdgebouw is 8 m;
- maximale diepte van een vrijstaande woning is 18m;
- het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.
- hoofdgebouw situeren in voorgevelrooilijn.

Randvoorwaarden bijgebouwen:

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend gebouwd worden in het achtererfgebied;
- maximale goothoogte bijgebouw is 3m;
- maximale bouwhoogte bijgebouw is 5m;
- maximale oppervlakte bijgebouw per perceel is 50 m².

Randvoorwaarden geen gebouwen zijnde bij hoofdgebouwen:

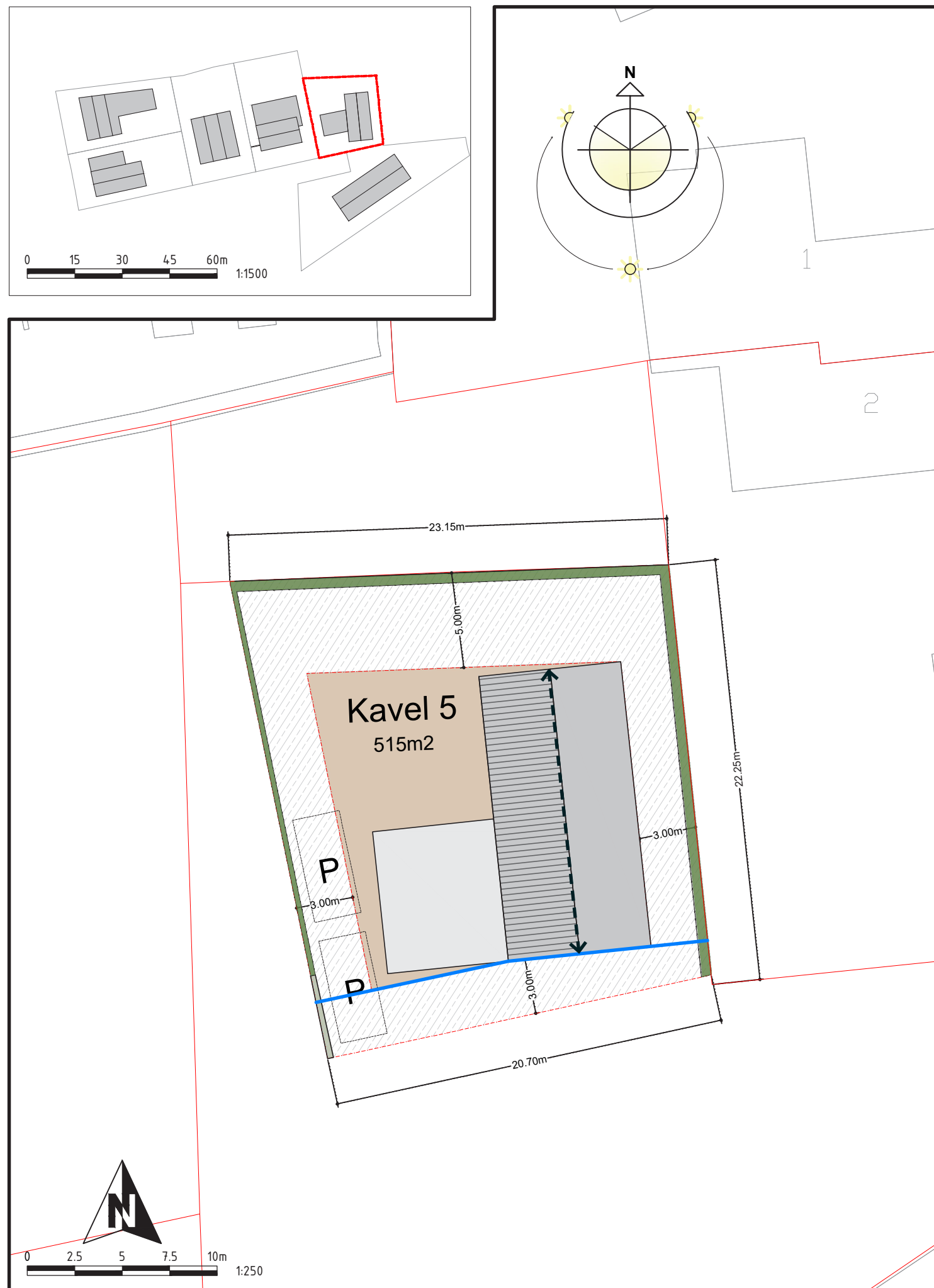
- maximale hoogte erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel is 1m;
- maximale hoogte erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel is 2m;
- overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend op het achtererfgebied opgericht worden;
- maximale hoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde is 5m.

Algemeen

- maten op tekening zijn circa maten;
- aanvullende bepalingen zie koopovereenkomst;
- erfscheidingen dienen te worden uitgevoerd in de vorm van hagen;
- dit kavelpaspoort vormt de basis voor de ontwikkeling aan de Burgemeester Meslaan te Tiel. In overleg met de stedenbouwkundige en de stadsbouwmeester van de gemeente Tiel kunnen de kavel paspoorten op onderdelen worden aangepast op grond van architectonische overwegingen.

Legenda

	Perceelsgrens
	Lage haag (100cm) aangebracht door ontwikkelaar
	Hoge haag (200cm) aangebracht door ontwikkelaar
	Woning
	Bouwvlak hoofd- en bijgebouwen
	Nokrichting bebouwing
	Onbebouwd deel
	Parkeervak, 2 stuks, situering vrij
	Voorgevelrooilijn



Kavelpaspoorten Burgemeester Meslaan, Tiel

Bouwregels (Kavel 6 ca. 960m²)

Randvoorwaarden perceel:

- bouwperceel mag niet meer dan 50% bebouwd zijn;
- er dient minimaal 25m² onbebouwd te blijven.

Randvoorwaarden hoofdgebouw:

- maximaal 2 bouwlagen, bestaande uit één bouwlaag met kap;
- maximale goothoogte hoofdgebouw is 3 m. Accenten of uitzonderingen tot 4 m zijn mogelijk, mits deze niet langer zijn van 50% van het betreffende gevelvlak;
- maximale bouwhoogte hoofdgebouw is 8 m;
- maximale diepte van een vrijstaande woning is 18m;
- het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.
- hoofdgebouw situeren in voorgevelrooilijn.

Randvoorwaarden bijgebouwen:

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend gebouwd worden in het achtererfgebied;
- maximale goothoogte bijgebouw is 3m;
- maximale bouwhoogte bijgebouw is 5m;
- maximale oppervlakte bijgebouw per perceel is 50 m².

Randvoorwaarden geen gebouwen zijnde bij hoofdgebouwen:

- maximale hoogte erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel is 1m;
- maximale hoogte erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel is 2m;
- overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend op het achtererfgebied opgericht worden;
- maximale hoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde is 5m.

Algemeen

- maten op tekening zijn circa maten;
- aanvullende bepalingen zie koopovereenkomst;
- erfscheidingen dienen te worden uitgevoerd in de vorm van hagen;
- dit kavelpaspoort vormt de basis voor de ontwikkeling aan de Burgemeester Meslaan te Tiel. In overleg met de stedenbouwkundige en de stadsbouwmeester van de gemeente Tiel kunnen de kavel paspoorten op onderdelen worden aangepast op grond van architectonische overwegingen.

Legenda

	Perceelsgrens
	Lage haag (100cm) aangebracht door ontwikkelaar
	Hoge haag (200cm) aangebracht door ontwikkelaar
	Woning
	Bouwvlak hoofd- en bijgebouwen
	Nokrichting bebouwing
	Onbebouwd deel
	Parkeervak, 2 stuks, situering vrij

