

Kaaidijk 9 Schalkwijk

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan



PROJECT

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Kaaidijk 9

Schalkwijk

Projectnummer: SR210376

INITIATIEFNEMER

Gemeente Houten

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

4 april 2023 | Concept



Inhoud

1	Inleiding	5
2	Ruimtelijke uitgangspunten	9
3	Stedenbouwkundig plan	11
4	Beeldkwaliteit	15



Referentiebeelden

In dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruik gemaakt van referentiebeelden. Met deze beelden wordt een mogelijke uitwerking/sfeer weergegeven zonder dat dit een letterlijke uitwerking dient te zijn.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Houten heeft gronden aangekocht aan Kaaidijk 9 in Schalkwijk in het kader van de Agrarische StructuurVersterking (ASV1).

De boerderij aan Kaaidijk 9, met bijbehorend percelen grond heeft een omvang van circa 2,7 hectare. Het agrarische bedrijf is reeds beëindigd, bedrijfsgebouwen worden gesloopt inclusief overige bouwwerken/verharding. Hiervoor worden twee extra woningen gebouwd en wordt de huidige bedrijfswoning, de monumentale boerderij, omgezet naar “wonen”. De agrarische bestemming, het agrarisch bouwvlak en de bedrijfswoning worden opgeheven en de gronden nabij de Trip worden betrokken bij ASV1. Daarmee wordt verplaatsing van het agrarisch bedrijf aan de Lekdijk 28 mogelijk en wordt in totaal circa 110 hectare cultuurgrond op het Eiland van Schalkwijk geruild.

Het plan omvat de herontwikkeling van het perceel aan Kaaidijk 9. Deze wordt herontwikkeld ten behoeve van 2 nieuwe vrijstaande woningen. Verder zal de huidige monumentale boerderij en schuur behouden blijven.

Het plan ligt binnen het inundatiegebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De NHWL is UNESCO werelderfgoed gebied. Bestaande historische en landschappelijke structuren dienen in de ontwerpfase als uitgangspunt. Het planontwerp dient deze structuren te versterken. Hiermee dient bij de inpassing nadrukkelijk rekening gehouden te worden.

Dit stedenbouwkundig plan (SP) en beeldkwaliteitsplan (BKP) is in nauwe samenwerking tot stand gekomen met de gemeente Houten en de provincie Utrecht.

1.2 Plangebied

De locatie ligt in de gemeente Houten net buiten de kern van Schalkwijk direct aan de Schalkwijkse Wetering. Op dit moment bestaat het terrein uit een monumentale boerderij en schuur en diverse opstallen waaronder een hooimijt en kapschuur. Het plangebied heeft een omvang van circa 1,3 hectare, waarvan circa 1.663 m² aan bebouwing wordt gesloopt en 2.350 m² aan verharding wordt verwijderd.



Proces

Voor deze ontwikkeling wordt tevens een bestemmingsplan opgesteld. Het BKP en het bestemmingsplan zijn beide op basis van het SP vervaardigd en vullen elkaar aan.

Het BKP is richtinggevend. Het geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat ontwerpers een eigen invulling kunnen geven aan de richtlijnen. Ze vormen geen blauwdruk maar stippen principes (niet uitputtend) aan om tot de beoogde sfeer te komen. Indien met andere principes hetzelfde wordt bereikt dan is dit 'in de geest van het plan' en wordt aan de richtlijnen voldaan.

1.3 Rol beeldkwaliteitsplan

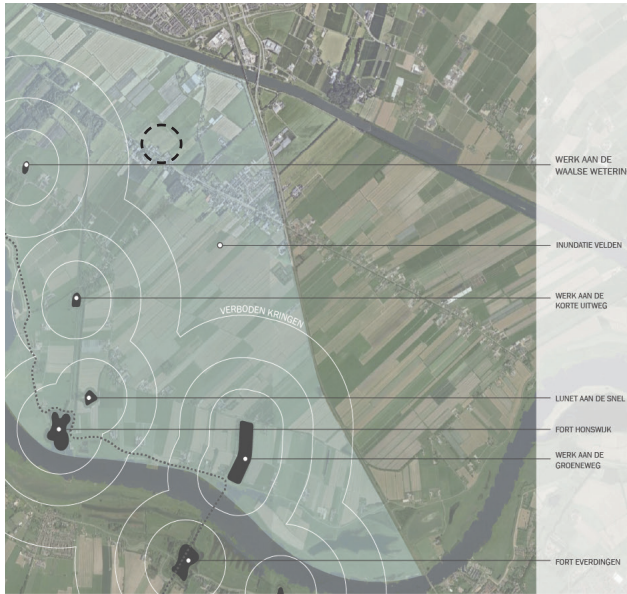
Dit beeldkwaliteitsplan gaat in op de locatie Kaaidijk 9 in Schalkwijk en wordt vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Houten. De in dit BKP vastgelegde ambities, regels en richtlijnen krijgen hierdoor de status van een beleidskader en zijn juridisch met elkaar verbonden. De gemeente Houten kent geen welstandsbeleid meer en hierdoor maakt dit BKP onderdeel uit van het bestemmingsplan, 'Kaaidijk 9, Schalkwijk'. Dit geldt zowel voor de bouwplannen als het inrichtingsplan voor de private buitenruimte. Deze plannen worden na

indiening getoetst door de gemeente Houten in nauw overleg met de provincie Utrecht.

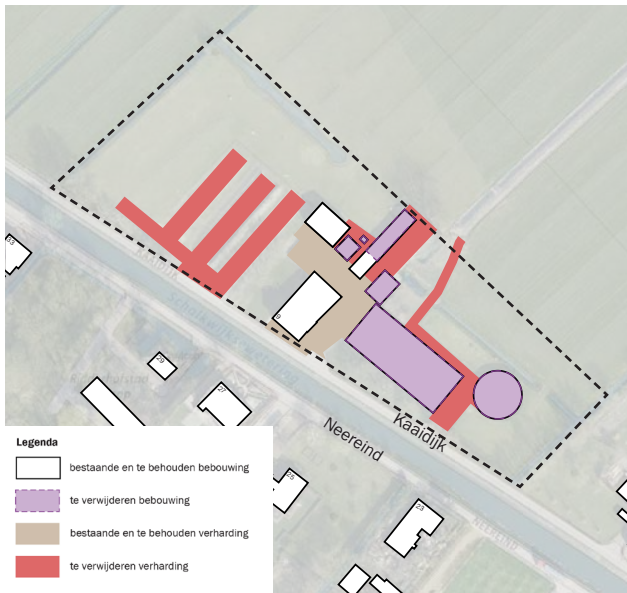
1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de ruimtelijke uitgangspunten, die zijn gehanteerd om tot de stedenbouwkundige opzet te komen. In hoofdstuk 3 wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte. Na een omschrijving van het algemene streefbeeld komen de aspecten situering en oriëntatie, bouwmassa, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik, het groen en de materialisatie van de verharding aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de kavelpaspoorten voor zowel de bestaande boerderij als de twee nieuwe woningen.





Ligging binnen NHWL



Te slopen en te behouden bebouwing/verharding

2 Ruimtelijke uitgangspunten

2.1 Uitgangspunten

Op basis van een eerder uitgevoerde analyse en de omgevingskenmerken zijn de belangrijkste uitgangspunten geformuleerd. Deze zijn van belang voor het stedenbouwkundig plan. Deze staan hieronder kort samengevat:

- De grote bedrijfsschuur, hooimijt, aangebouwde schuur, kuilplaten en verharding worden verwijderd;
- De bestaande monumentale boerderij, schuur (oorspronkelijke deel) en kapschuur blijven behouden en worden omgezet naar een burgerwoning. Maximaal 2 nieuwe vrijstaande woningen worden toegevoegd;
- De ruimtelijke inrichting van het gebied, alsook de architectonische uitwerking, vereist een bijzondere kwaliteit vanwege de ligging in het UNESCO Werelderfgoedgebied;
- Bij een ontwikkeling in het Werelderfgoedgebied mogen de waarden niet aangetast te worden en dienen waar mogelijk te worden versterkt;
- Het landschapspatroon vormt een ontwerpuitgangspunt, waarbij de ruimtelijke opzet dient in te spelen op het aanwezige open landschap;
- De ontsluiting vindt plaats via de Kaaidijk;
- Sloten dienen behouden te blijven. Waar mogelijk oude historische slootstructuren terugbrengen;
- Er dient één samenhangend erf te worden gerealiseerd uitgaande van de monumentale boerderij, schuur en buitenruimtes. Ruimtelijk los daarvan worden aan de oostzijde 2 vrijstaande woningen toegevoegd;
- In het bebouwingsbeeld dient aangesloten te worden bij het beeld van de Kaaidijk;
- Bebouwingstypologisch aansluiten bij de directe omgeving. Maximaal één laag met een kap voor vrijstaande woningen;
- De randen van het plangebied dienen aantrekkelijk te zijn en in te spelen op de openheid van het landschap enerzijds en rekening te houden met de kenmerken van de NHWL anderzijds;
- Voldoende groene ruimte binnen het plan realiseren dat bijdraagt aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, klimaatadaptatie en het verbeteren van de biodiversiteit;
- Voldoende parkeren conform het parkeerbeleid van de gemeente Houten, waarbij het parkeren op eigen terrein wordt opgelost.



- Weiland
- Tuin
- Watergang
- Bestaande bebouwing
- Nieuwe bebouwing
- Hoge/lage haag
- Verplichte zone bijgebouwen
- Voor-/representatieve gevel
- Parkeerplekken
- In- en uitrit
- Percelen
- Waterkerings zone

3 Stedenbouwkundig plan

3.1 Hoofdropzet

Met de bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf aan de Kaaidijk 9 in Schalkwijk ontstaat er ruimte, mede in het kader van de agrarische structuurversterking op het Eiland van Schalkwijk, voor de herontwikkeling van dit perceel. De hoofdropzet van het plan gaat uit van behoud van het monumentale ensemble, bestaande uit de boerderij met schuur en erf. Dit geheel wordt omgezet naar een burgerwoning. Ten oosten, ruimtelijk los hiervan, worden twee nieuwe vrijstaande woningen voorgesteld. Daarmee worden er in totaal 3 burgerwoningen gerealiseerd.

De bestaande monumentale boerderij en schuur (voorste gedeelte) en kapschuur blijven behouden. De overige bebouwing wordt verwijderd. Daarmee wordt circa 1.663 m² aan gebouwen gesloopt. Hierdoor wordt het huidige erf opgeschoond, een nieuwe kavel gevormd en biedt het de mogelijkheid om tussen de bestaande erven van nr. 7 en 9, twee kavels met vrijstaande woningen te realiseren. De bestaande verharding met een oppervlakte van 2.350 m² wordt eveneens verwijderd.

Het nieuwe erf wordt vormgegeven als één samenhangend geheel en zo ingepast, dat het onderdeel van het bestaande lint aan de Kaaidijk wordt. De twee nieuwe woningen doen mee in de lintbebouwing aan de Kaaidijk, maar staan ruimtelijk los van het boerenerf en worden landschappelijk hiervan gescheiden.

Het plangebied is gelegen binnen het inundatiegebied van de Nieuwe Hollandsche Waterlinie. Landschappelijk wordt het geheel zorgvuldig ingepast, waarbij onder andere de openheid van het landschap bepalend is. Juist met het slopen van de diverse opstallen en de nieuwe inrichting met woonkavels draagt maximaal bij aan deze openheid.

3.2 Oriëntatie en richting

De nieuwe vrijstaande woningen volgen de richting van de verkavelingsstructuur, in dit geval noord-zuid. De nokrichting wordt dan ook hiervan afgeleid. De voorzijde van de woningen is georiënteerd op de Kaaidijk.



3.3 Programma en bouwhoogte

Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan 1 woning in de bestaande monumentale boerderij. Hier vinden geen wijzigingen plaats aan het hoofdgebouw. Ten oosten van de boerderij biedt het SP ruimte aan 2 nieuwe vrijstaande woningen. Deze woningen bestaan uit één bouwlaag met kap met een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 9 meter. Bijgebouwen mogen alleen binnen de aangegeven verplichte zone bijgebouwen worden gerealiseerd.

3.4 Water en groen

Het terrein van de boerderij met het nieuwe erf wordt groen en ruim ingericht met de sfeer van het landelijk gebied, passend binnen het UNESCO werelderfgoedgebied. Dit is niet alleen goed voor de beleving, maar ook passend binnen de agrarische en cultuurhistorische context van het omliggende landschap. Het gehele plangebied wordt omgeven door (nieuwe) sloten. Hiermee ontstaat niet alleen een heldere afbakening, maar worden historische structuren (deels) hersteld.

De noordoost- en noordwestzijde van het plangebied wordt vrijgehouden van enige vorm van be-

planting, waarmee het doorzicht vanaf de Kaaidijk behouden blijft dan wel wordt versterkt. Deze randen worden gevormd door agrarisch grasland.

Langs de randen aan de Kaaidijk en de zuidoostzijde blijft de bestaande beplanting gehandhaafd en zo nodig versterkt met passende boomsoorten, passend bij het beeld van de Kaaidijk ter plaatse.

Tussen de boerderij en de nieuwe woningen wordt een duidelijke landschappelijke scheiding gemaakt door een nieuwe sloot tot aan de Kaaidijk. Naast aanwezige (boom)beplanting wordt deze versterkt met passende boomsoorten.

3.5 Ontsluiting en parkeren

Vanaf de Kaaidijk wordt de bestaande oostelijk gelegen inrit benut voor de ontsluiting van de 2 nieuwe vrijstaande woningen. Het parkeren voor de boerderij en de vrijstaande woningen vindt op eigen terrein plaats en zoveel mogelijk achter de voorgevel van de woningen.

De bestaande westelijk gelegen inrit blijft behouden om het agrarische land te kunnen bereiken.



Referentiebeeld bakstenen gevel



Referentiebeeld houten gevel



Referentiebeeld luifel in pandige berging



Referentiebeeld schuurwoning met bijgebouw afgestemd op de hoofdmassa



Referentiebeeld nadrukkelijk vormgegeven entree



Referentiebeeld aanbouw als onderdeel hoofdmassa



Referentiebeeld schuurwoning



Referentiebeeld luifel als onderdeel van de gevel



Referentiebeeld aanbouw

4 Beeldkwaliteit

4.1 Bebouwing - ambitie en sfeer

De bebouwing ligt in het lint langs de Kaaidijk, buiten de verboden kringen (schootsvelden) en binnen het inundatiegebied van de NHL. Een passend beeld hierbij is een bebouwingsstijl die enerzijds refereert aan een boerenerf voor de monumentale boerderij en anderzijds lintbebouwing voor de vrijstaande woningen. Naast de bestaande monumentale boerderij, schuur en kapschuur, die behouden blijven, worden twee nieuwe vrijstaande 'schuur'woningen als onderdeel van de lintbebouwing aan de Kaaidijk toegevoegd. Onder andere de ligging binnen de NHL, situering, bouwmassa, kleur- en materiaalgebruik dienen hierop afgestemd te worden. Traditionele 'schuur'volumes met een duidelijke kap zijn hierbij het uitgangspunt. Kenmerken daarbij zijn:

- Heldere massa's;
- Robuuste agrarische architectuur;
- Royale gevelopeningen van hout en glas;
- Gevels van metselwerk gecombineerd met hout;
- Lage goten en dakoverstekken;
- Pannen daken;
- Zadeldak als hoofdvorm.

Programma en typologie

- Maximaal 1 woning in de bestaande boerderij;
- Het aantal toe te voegen nieuwe woningen bedraagt maximaal 2;
- De bestaande monumentale boerderij, schuur, kapschuur en erfinrichting worden als één boerenerf vormgegeven;
- De nieuwe vrijstaande woningen worden als 'schuur'volumes binnen de lintbebouwing vormgegeven.

Situering, oriëntatie en ontsluiting

- De situering van de bebouwing is evenwijdig aan het landschapspatroon;
- De nokrichting van de nieuwe woningen is haaks op de Kaaidijk, met de smalle gevel richting de dijk;
- De oriëntatie van de nieuwe woningen is gericht op de Kaaidijk en de gezamenlijke ontsluiting. Dit dient nadrukkelijk in de architectonisch uitwerking vorm te krijgen door middel van representatieve gevels;
- De ontsluiting van de nieuwe kavels vindt plaats aan de zuidzijde van het perceel.

Bouwmassa

- De nieuwe 'schuur'woningen hebben een traditionele hoofdvorm;
- De maximale bouwmassa bedraagt één laag met kap;
- De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte 9 meter;
- De toepassing van een kap is verplicht. De 'schuur'volumes dienen een zadeldak te krijgen.
- De toepassing van erkers, uitkragingen of aanbouwen zijn toegestaan mits nadrukkelijke vormgeving en als ondergeschikt onderdeel van de hoofdmassa;
- Garages of bergingen dienen bij voorkeur binnen de hoofdmassa te worden opgelost;
- Eventuele (vegrunningvrije) bijgebouwen en bouwwerken mogen alleen binnen de aangegeven verplichte zone bijgebouwen worden geplaatst.



Referentiebeeld vlakke antraciete dakpan



Referentiebeeld houten gevelbekleding



Referentiebeeld antraciete zinken dakbedekking



Referentiebeeld gepotdekselde houten gevelbekleding



Referentiebeeld lichtbruine gevelstenen



Referentiebeeld zonnepanelen evenwichtig ingepast



Referentiebeeld gemetselde plint

Vormgeving schuurwoningen

- De 'schuur'woningen hebben een robuust-gevelbeeld en zijn opgetrokken uit metselwerk eventueel gecombineerd met houten-geveldelen;
- Een terughoudende kleurstelling: aardkleurig, geelbruin, antraciet, zwart;
- De 'schuur'woningen hebben een heldereen passende geleding met een robuuste-detailering;
- De daken van de woningen zijn uitgevoerd in matte keramische (platte) pannen, zink of golfbeplating in de kleur antraciet;
- Kozijnen in een niet contrasterende kleurstelling passend bij de gevel;
- Ondergeschikte elementen zijn uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de hoofdmassa, of zijn als bewust ontworpen nuance of contrast in samenhang met die hoofdmassavormgegeven;
- Materialen en kleuren zijn terughoudend, in beginsel traditioneel;
- Zonnepanelen worden evenwichtig binnen het dakvlak ingepast.

4.2 Buitenruimte - ambitie en sfeer

De buitenruimte van het plangebied richt zich vooral op de inritten vanaf de Kaaidijk en het centrale erf bij de monumentale boerderij. Deze laatste wordt als zodanig ingericht dat het passend is bij een boerenerf in samenhang met de bestaande bebouwing. De 'schuur'woningen krijgen een gezamenlijke inrit vanaf de Kaaidijk, waarop beide woningen worden ontsloten. In beeld dient de inrichting hiervan eenduidig te zijn.

Het gehele plangebied wordt begrensd met watergangen rondom. Opgaand groen, bestaande uit knotwilgen, begeleiden voor een deel deze watergangen en benadrukken de verkavelingsrichting. Qua uitstraling, materialisatie en beplanting wordt aangesloten bij de bestaande omgeving. Het vormen van individuele kavels, door bijvoorbeeld hoge hagen en schuttingen, is niet toegestaan.

4.3 Boerenerf

De erftoegangsweg naar de monumentale boerderij wordt uitgevoerd in asfalt of een elementenverharding. Deze komt uit op het centrale erf. De afmeting van de erftoegangsweg is minimaal 4.50 meter en maximaal 5.0 meter breed. De rijbaan wordt afge-



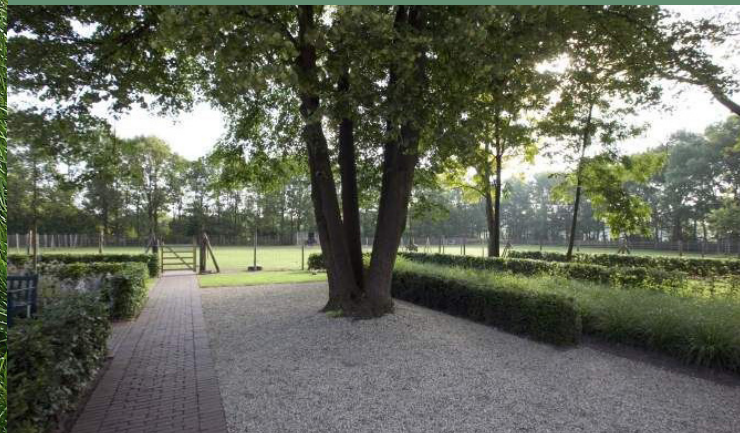
Referentiebeeld sloot met natuurlijke oeverbeplanting



Referentiebeeld lage beplanting van veldesdoorn



Referentiebeeld gebakken klinkers



Referentiebeeld erfinrichting



Referentiebeeld boerengrond



Aansluiten bij het bestaande beeld



Referentiebeeld knotwilgen die landschappelijke lijnen benadrukken



Referentiebeeld asfalt met lichte deklaag

waterd op de naastgelegen watergang. Het erf krijgt een inrichting van asfalt of gebakken klinkers als rijbaangedeelte en boerengrind.

Direct rondom het erf, als scheiding met het agrarisch land en naastgelegen woonkavels, mogen geen gebouwde erfafschedingen komen of schuttingen. Lage beplanting in de vorm van veldesdoorn of meidoorn van maximaal 0,7 meter hoog (inundatiehoogte) mag alleen aan de zuidoostzijde worden toegepast.

4.4 'Schuur'woningen

De toegangsweg naar de 'schuur'woningen wordt uitgevoerd in asfalt met een lichte deklaag of gebakken klinkers. De afmeting van deze toegangsweg is minimaal 6 meter en maximaal 7.0 meter breed. De rijbaan wordt afgewaterd op de naastgelegen percelen.

Rondom en tussen de woonkavels mogen geen gebouwde erfafschedingen komen of schuttingen. Lage beplanting in de vorm van veldesdoorn of meidoorn van maximaal 0,7 meter hoog (inundatiehoogte) mag alleen aan de noordwest- of zuid-

oostzijde worden toegepast of alleen als scheiding tussen de woonkavels achter de hoofdvolumes.

4.5 Groen

De groeninrichting van de buitenruimte is vooral georiënteerd aan de randen van het plangebied, tussen het boerenerf en de woonkavels en veelal gekoppeld aan de watergangen. De bestaande bomenrijen aan de zuidoost- en zuidwestzijde blijven zoveel als mogelijk behouden en worden eventueel aangevuld. De watergangen worden vormgegeven als natuurlijke sloten met een flauwe oever en natuurlijke randbeplanting. Dit komt de biodiversiteit ten goede. Hoge bomen en struwelen zijn niet toegestaan in verband met de gewenste openheid van het landschap en het zicht binnen de NHL. Uitgangspunten voor de beplantingskeuze zijn:

- ecologische waarden;
- voorkeur voor inheems;
- drachtplant en/of vruchtdragend;
- onderhoudsvriendelijk;
- ziekteresistent;
- jaarrond aantrekkelijk.

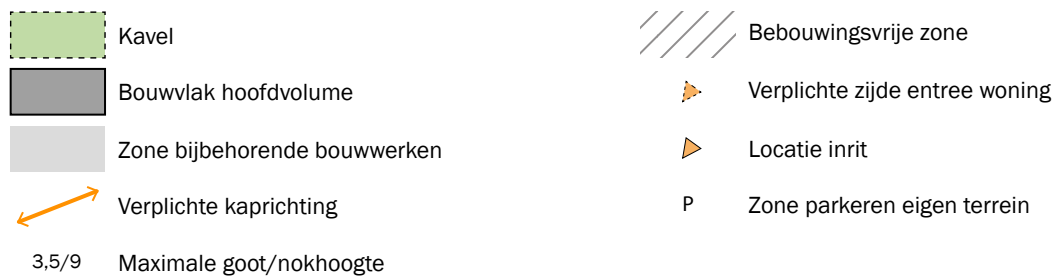
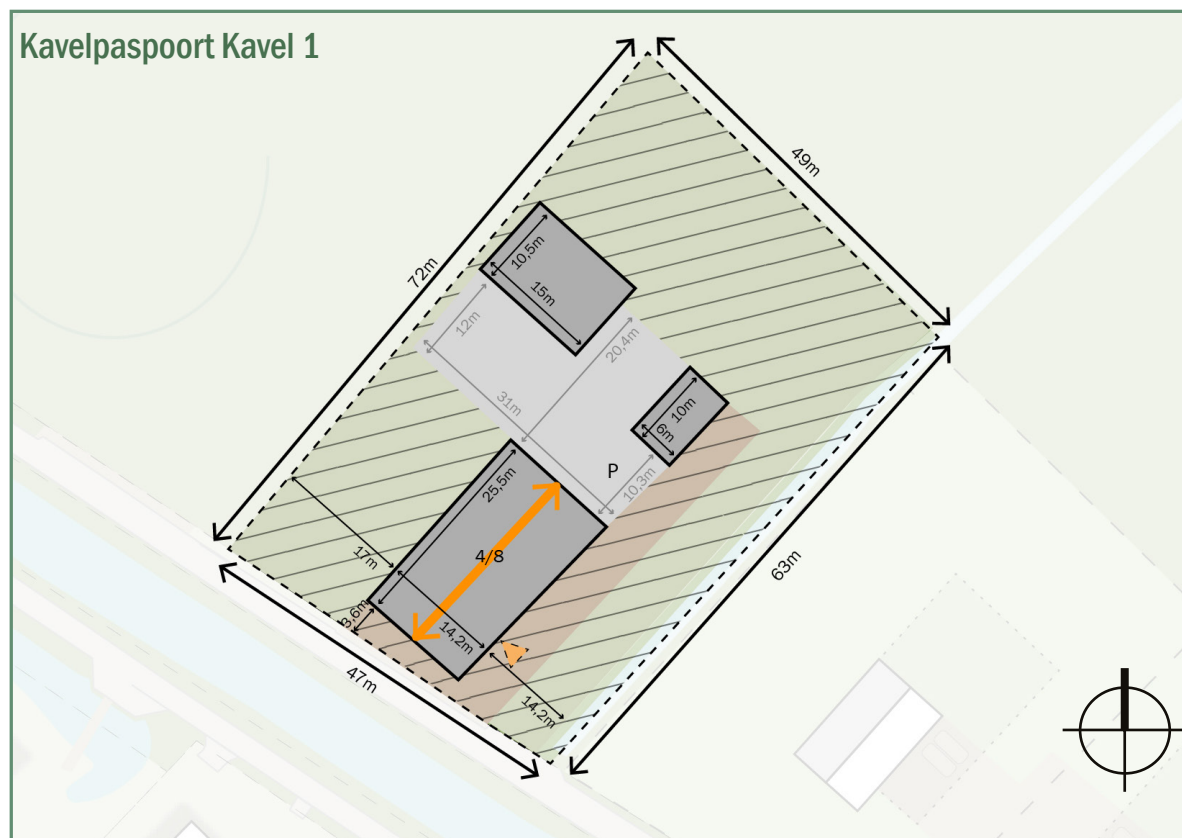
4.6 Parkeren

Binnen het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor de woningen. Per woning kunnen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden opgelost. Gezien de omvang van het erf en de woonpercelen is er meer dan voldoende ruimte voor parkeren aanwezig.

5 Kavelpaspoorten

Voor de monumentale boerderij met schuur en de twee nieuwe vrijstaande 'schuur'volumes zijn kavelpaspoorten opgesteld. Deze kavelpaspoorten gaan in op de afmetingen van de percelen en situering van de woningen (bouwvlakken). Daarnaast is een samenvatting van de regels en randvoorwaarden opgenomen die gelden voor de bouw van de 'schuur'woningen en de inrichting van het perceel.

De vormgeving en uitstraling van de woningen zijn opgenomen en beschreven in hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit.



5.1 Kavelpaspoort Kavel 1

Situering en afmeting van de kavel

- De kavel heeft een onregelmatige vorm die bepaald wordt door de zuidwestzijde (Kaaidijk). Hierdoor zijn de kavelbreedte en -diepte variabel. Aan de noordzijde bedraagt de kavelbreedte 49,0 meter, de oostzijde 63,0 meter, de zuidzijde 47,0 meter en de westzijde 72,0 meter.
- De kaveloppervlakte bedraagt 3.100 m².

Situering en typologie van de bebouwing

- Uitsluitend de bestaande monumentale boerderij met bijbehorende schuur en kapschuur is toegestaan;
- Het hoofdvolume ligt binnen het aangegeven bouwvlak en bevindt zich op maximaal 3,6 meter uit de voorste erfgrens, 14,2 meter uit de oostelijke erfgrens en 17,0 meter uit de westelijke erfgrens;
- De maximale inhoud van het hoofdvolume bedraagt het huidige volume;
- De maximale goothoogte en nokhoogte zijn maximaal de bestaande hoogtes;

Bijbehorende bouwwerken

- Een eventuele garage wordt bij voorkeur binnen het hoofdvolume geïntegreerd;
- Overige aan- en bijgebouwen zijn uitsluitend mogelijk binnen de aangegeven zone bijgebouwen.

Terreininrichting

- De erfinrit bevindt zich aan zuidzijde vanaf de Kaaidijk;
- Het erf biedt ruimte aan tenminste twee parkeerplaatsen op de kavel;
- Groene erfafscheidingen zijn alleen mogelijk aan de oostzijde van de kavel en is maximaal 70 centimeter hoog;
- De bebouwingsvrije zone krijgt een groene inrichting, is zoveel mogelijk vrij van verharding en bevat geen gebouwde erfafscheidingen, schuttingen, bomen en struiken en/of andere hoog opgaande beplanting;
- Aan de voorzijde van de kavel wordt de verharding zoveel mogelijk beperkt tot de noodzakelijke verharding voor ontsluiting en toegang tot de woning.

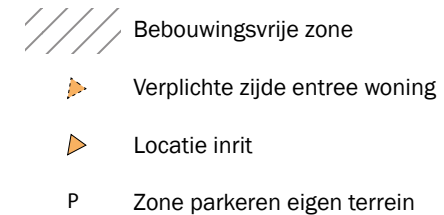
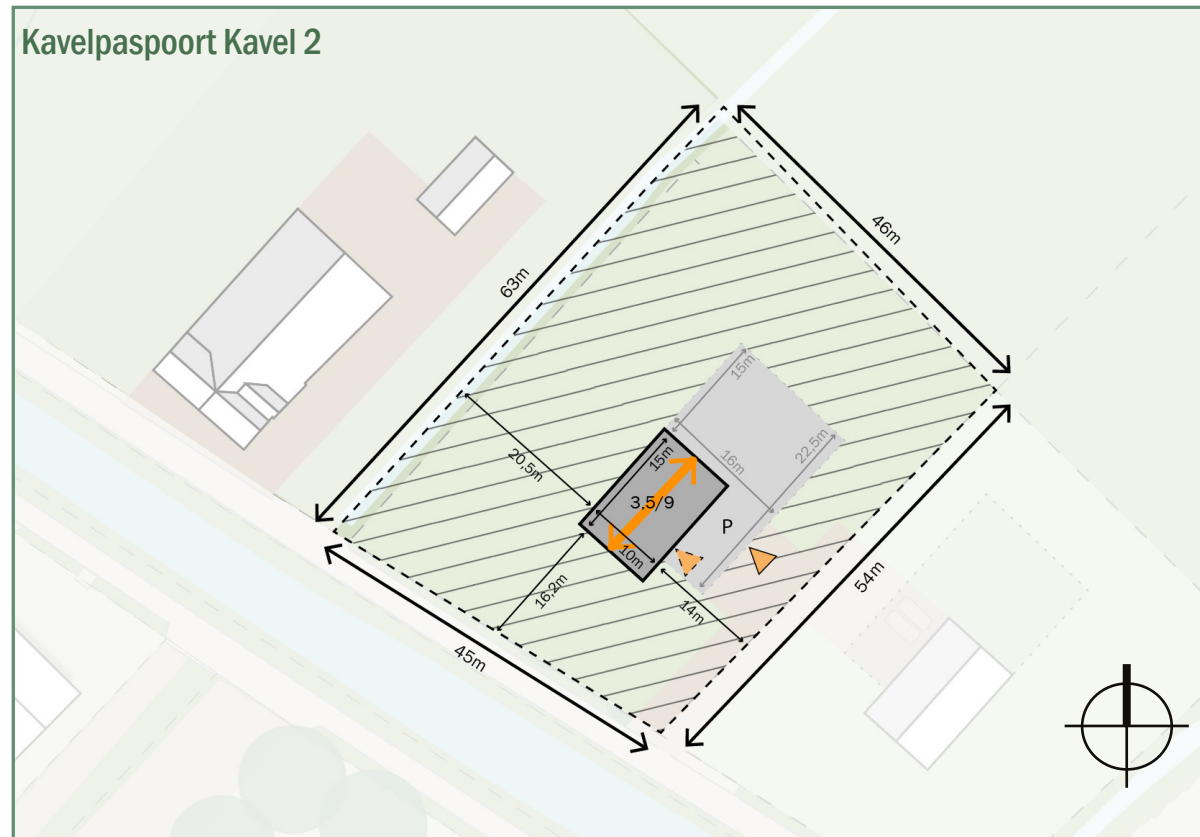
1.1 Kavelpaspoort Kavel 2

Situering en afmeting van de kavel

- De kavel heeft een onregelmatige vorm die bepaald wordt de zuidwestzijde (Kaaidijk). Hierdoor zijn de kavelbreedte en -diepte variabel. Aan de noordzijde bedraagt de kavelbreedte 46,0 meter, de oostzijde 54,0 meter, de zuidzijde 45,0 meter en de westzijde 63,0 meter;
- De kaveloppervlakte bedraagt 2.646 m².

Situering en typologie van de bebouwing

- Uitsluitend één vrijstaande 'schuur'woning is toegestaan;
- Het hoofdvolume ligt binnen het aangegeven bouwvlak en bevindt zich op maximaal 16,2 meter uit de voorste erfgrens, 14 meter uit de oostelijke erfgrens en 20,5 meter uit de westelijke erfgrens;
- De maximale inhoud van het hoofdvolume bedraagt 660 m³;
- Het hoofdvolume is voorzien van een verplicht zadeldak. De kaprichting is noord-zuid.
- De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter en de maximale nokhoogte 9 meter.



Bijbehorende bouwwerken

- Een eventuele garage wordt binnen het hoofdvolume vormgegeven. Daarvoor bestaat de mogelijkheid de inhoudsmaat te vergroten naar maximaal 800 m³;
 - Overige aan- en bijgebouwen zijn uitsluitend mogelijk binnen de aangegeven zone bijgebouwen.
- Aan de voorzijde van de kavel wordt de verharding zoveel mogelijk beperkt tot de noodzakelijke verharding voor ontsluiting en toegang tot de woning;
 - Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de schuurwoning maakt een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan onderdeel uit van de aanvraag.

Terreininrichting

- De (gezamenlijke) inrit bevindt zich aan de aangegeven zijde en biedt ruimte aan tenminste twee parkeerplaatsen op de kavel;
- De erfafscheiding aan de westzijde bestaat uit een lage haag van maximaal 70 centimeter hoog;
- De erfafscheiding aan de oostzijde, direct achter het hoofdvolume, mag maximaal 70 centimeter hoog zijn;
- De bebouwingsvrije zone krijgt een groene inrichting, is zoveel mogelijk vrij van verharding en bevat geen erfafscheidingen, schuttingen, bomen en struiken en/of andere hoog opgaande beplanting;

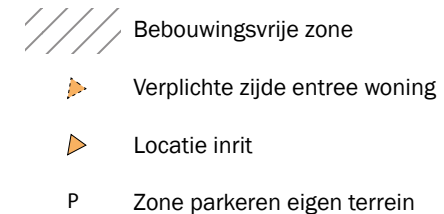
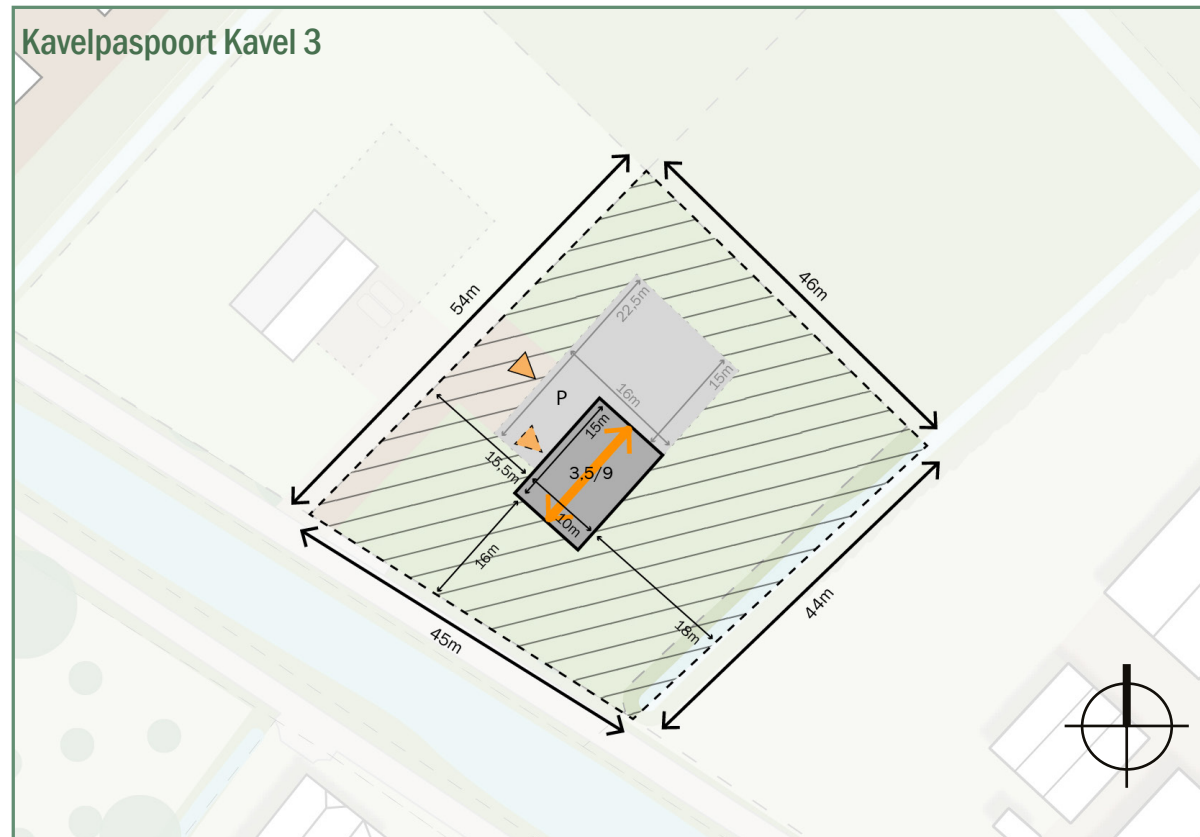
1.1 Kavelpaspoort Kavel 3

Situering en afmeting van de kavel

- De kavel heeft een onregelmatige vorm die bepaald wordt de zuidwestzijde (Kaaidijk). Hierdoor zijn de kavelbreedte en -diepte variabel. Aan de noordzijde bedraagt de kavelbreedte 46,0 meter, de oostzijde 44,0 meter, de zuidzijde 45,0 meter en de westzijde 54,0 meter;
- De kaveloppervlakte bedraagt 2.195 m².

Situering en typologie van de bebouwing

- Uitsluitend één vrijstaande 'schuur'woning is toegestaan;
- Het hoofdvolume ligt binnen het aangegeven bouwvlak en bevindt zich op maximaal 16,0 meter uit de voorste erfgrens, 18,0 meter uit de oostelijke erfgrens en 15,5 meter uit de westelijke erfgrens;
- De maximale inhoud van het hoofdvolume bedraagt 660 m³;
- Het hoofdvolume is voorzien van een verplicht zadeldak. De kaprichting is noord-zuid.
- De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter en de maximale nokhoogte 9 meter.



Bijbehorende bouwwerken

- Een eventuele garage wordt binnen het hoofdvolume vormgegeven. Daarvoor bestaat de mogelijkheid de inhoudsmaat te vergroten naar maximaal 800 m³;
 - Overige aan- en bijgebouwen zijn uitsluitend mogelijk binnen de aangegeven zone bijgebouwen.
- Aan de voorzijde van de kavel wordt de verharding zoveel mogelijk beperkt tot de noodzakelijke verharding voor ontsluiting en toegang tot de woning;
 - Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de schuurwoning maakt een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan onderdeel uit van de aanvraag.

Terreininrichting

- De (gezamenlijke) inrit bevindt zich aan de aangegeven zijde en biedt ruimte aan tenminste twee parkeerplaatsen op de kavel;
- De erfafscheiding aan de oostzijde bestaat uit een lage haag van maximaal 70 centimeter hoog;
- De erfafscheiding aan de westzijde, direct achter het hoofdvolume, mag maximaal 70 centimeter hoog zijn;
- De bebouwingsvrije zone krijgt een groene inrichting, is zoveel mogelijk vrij van verharding en bevat geen erfafscheidingen, schuttingen, bomen en struiken en/of andere hoog opgaande beplanting;



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement