

Lekdijk 28 Schalkwijk

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan



PROJECT

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Lekdijk 28

Schalkwijk

Projectnummer: SR210376

INITIATIEFNEMER

Gemeente Houten

i.s.m. Klankbordgroep Lekdijk (Erik van Eck, Hans Hopmans,

Johan van der Gun en Jurrie Vos)

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
5	Kavelpaspoorten	20



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 Lekdijk 28 in Schalkwijk in het kader van de Agrarische StructuurVersterking.

De boerderij aan Lekdijk 28, met een bijbehorend perceel grond heeft een omvang van 2,3 ha. Het agrarische bedrijf wordt verplaatst naar De Trip in Schalkwijk. Door verplaatsing van het agrarisch bedrijf aan de Lekdijk 28 wordt in totaal circa 110 hectare cultuurgrond op het Eiland van Schalkwijk geruild. De verplaatsing is financieel haalbaar door de realisatie van woningbouw op het leegkomende perceel aan Lekdijk 28. Dit staat bekend onder de projectnaam ASV1.

Het plan omvat de herontwikkeling van het perceel aan Lekdijk 28. Deze wordt herontwikkeld ten behoeve van 3 vrijstaande woningen. Verder zal de huidige boerderij intern worden gesplitst in 2 burgerwoningen en blijft het bakhuis behouden. [De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.](#)

Het plan ligt binnen het inundatiegebied en de verboden kringen 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 een klankbordgroep met betrokken omwonenden en belanghebbenden.

1.2 Plangebied

De locatie ligt in de gemeente Houten ten zuiden van de kern van Schalkwijk direct aan de Lek. Op dit moment bestaat het terrein uit een boerderij met bakhuis, diverse opstallen en agrarische gronden. Het plangebied heeft een omvang van circa 2,3 hectare, waarvan circa 2.350 m² aan bebouwing wordt gesloopt en 4.980 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

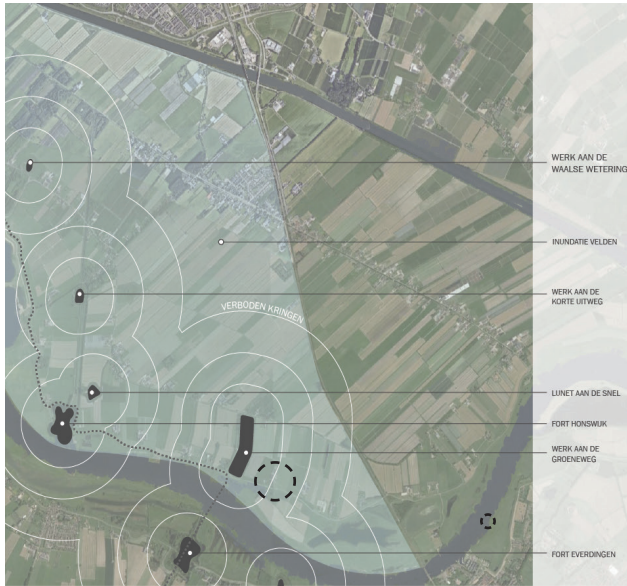
Dit beeldkwaliteitsplan gaat in op de locatie Lekdijk 28 in Schalkwijk. Dit BKP wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Houten. De in dit BKP vastgelegde ambities, regels en richtlijnen krijgen hierdoor de status van een beleidskader en zijn juridisch met elkaar verbonden. De gemeente Houten kent geen welstandsbeleid meer en hierdoor maakt dit BKP onderdeel uit van het bestemmingsplan, 'Lekdijk 28, 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.

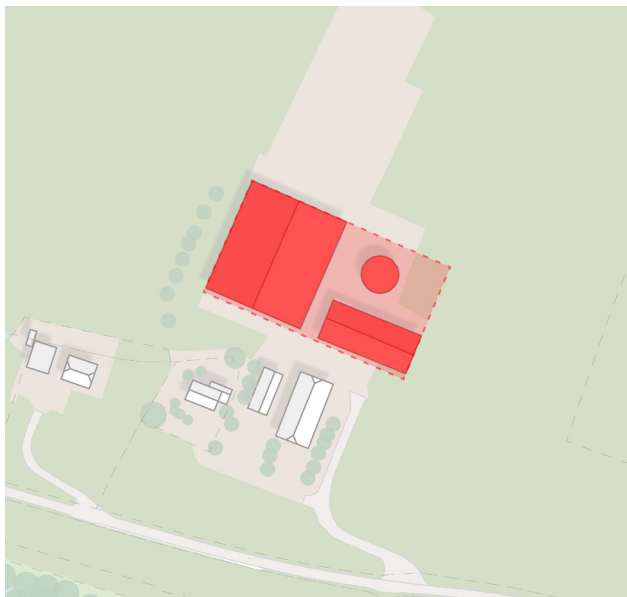
1.4 Leeswijzer

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 de drie nieuwe woningen en het gemeenschappelijke erf en toegangsweg.





Ligging binnen NHWL



Bouwen binnen bestaande contour

2 Ruimtelijke uitgangspunten

2.1 Uitgangspunten

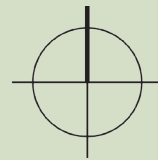
Op basis van een eerder uitgevoerde analyse en de omgevingskenmerken zijn de belangrijkste uitgangspunten geformuleerd, die van belang zijn voor het stedenbouwkundig plan. Deze staan hieronder kort samengevat:

- Het agrarisch bedrijf aan de Lekdijk 28 wordt verplaatst en bestaande opstallen gesloopt. **Boerderij, bakhuis en (bedrijfs-)woning blijven behouden;**
- De bestaande boerderij wordt gesplitst tot 2 burgerwoningen **en de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning.** Maximaal 3 nieuwe vrijstaande woningen toevoegen;
- Binnen de contouren van de te slopen opstallen dienen de 3 nieuwe vrijstaande woningen te worden gerealiseerd;
- 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 worden aangetast en dienen ze waar mogelijk te worden versterkt;
- Het landschapspatroon vormt een ontwerpuitgangspunt;
- De hoofdontsluiting vindt plaats vanaf de Lekdijk;
- Aanwezige sloten dienen behouden te blijven. Waar mogelijk oude historische slootstructuren terugbrengen;
- De ruimtelijke opzet dient in te spelen op de aanwezige ervenstructuur en het open landschap;
- Er dient één samenhangend erf te worden gerealiseerd bestaande uit de bestaande bebouwing en de nieuwe woningen en de buitenruimten;
- In het bebouwingsbeeld dient aangesloten te worden bij de bestaande bebouwing aan de Lekdijk;
- 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;
- Bebouwingstypologisch aansluiten bij de directe omgeving. **Maximaal één laag met een kap voor vrijstaande woningen;**
- 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
-  Percelen

Lekdijk



3 Stedenbouwkundig plan

3.1 Hoofdpzet

Met het vertrek van het agrarisch bedrijf op Lekdijk 28, in het kader van de agrarische structuurversterking op het Eiland van Schalkwijk, ontstaat er ruimte voor de herontwikkeling van dit perceel en een deel van de omliggende gronden. De hoofdpzet van het plan is gebaseerd op één boerenerf in aansluiting bij de naastgelegen erven langs de Lekdijk in het karakteristieke open polderlandschap. **Er worden in totaal 6 burgerwoningen gerealiseerd, waarvan 2 in de bestaande boerderij, 1 bestaande (bedrijfs-)woning en 3 vrijstaande woningen rondom een erf.**

De bestaande boerderij met bakhuis en **(bedrijfs-)woning** blijft behouden. De overige aanwezige opstallen, in de vorm van schuren, loodsen en silo, worden verwijderd. Daarmee wordt ca. 2.350 m² aan gebouwen gesloopt en ontstaat er ter plaatse een grote openheid. Ook de kuilplaten en verharding, gelegen aan de noordzijde van het perceel, worden verwijderd. Dit heeft een oppervlak van in totaal ca. 4.980 m². Binnen de contour van de bestaande loodsen en silo wordt de nieuwe bebou-

wing toegevoegd. Zo kan worden gegarandeerd dat de impact van de nieuwe woningen op het open landschap en de NHL zeer beperkt blijft.

Het nieuwe boerenerf wordt één samenhangend erf dat bestaat uit de bestaande boerderij, het hoofdgebouw, met een aantal bijgebouwen van de 3 vrijstaande woningen in de vorm van zogenaamde 'schuurvolumes'. Het nieuwe erf wordt ruimtelijk vormgeven als één samenhangend geheel en zo ingepast, dat het onderdeel vormt van de structuur aan de Lekdijk en op een evenwichtige wijze onderdeel uitmaakt van de reeds aanwezige boeren erven.

Het plangebied is gelegen binnen het inundatiegebied en de verboden kringen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Landschappelijk wordt het geheel zorgvuldig ingepast, waarbij onder andere de openheid naar het Werk aan de Groeneweg, mede bepalend is.



Kringen Nieuwe Hollandse Waterlinie

Beschermingszone

Waterstaatswerkzone





Historische kaart 1832 met slotenpatroon

3.2 Oriëntatie en richting

De nieuwe schuurwoningen volgen de richting van de verkavelingsstructuur, in dit geval noord-zuid. De nokrichting wordt hiervan afgeleid. De voorzijde van de woningen is georiënteerd op het erf of de erftoegangsweg.

3.3 Programma en bouwhoogte

Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan 2 woningen in de bestaande boerderij en 1 woning in de bestaande bedrijfswoning. Hier vinden geen wijzigingen plaats aan de hoofdgebouwen. De 3 nieuwe vrijstaande 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 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 perceel wordt aan de west-, noord- en oostzijde ingekaderd door nieuwe sloten. Hiermee ontstaat niet alleen een heldere afbakening, maar worden historische structuren (deels) hersteld. Langs de west- en

oostzijde van het gehele perceel wordt beplanting voorgesteld die past bij het karakter van het gebied en de NHWL. Dus geen grote bomen en/of dichte bosschages, maar 'open' beplanting in de vorm van knotwilgen of lage struiken. De noordzijde van het gehele perceel wordt vrijgehouden van enige vorm van beplanting, waarmee het doorzicht vanaf de Lekdijk behouden blijft dan wel wordt versterkt.

De woningen krijgen royale percelen. Tussen de percelen onderling worden erfafscheidingen van lage en hoge hagen voorgesteld van beuk of meidoorn. Hoge hagen (max. 1,8 m.) binnen de bebouwingszone en lage hagen van maximaal 70 cm. hoog (niveau inundatie) binnen de bebouwingsvrije zone. De overige perceelsgrenzen, die grenzen aan het open landschap, blijven open.

3.5 Ontsluiting en parkeren

Ten oosten van de bestaande boerderij ligt de erftoegangsweg voor de bestaande woning aan de Lekdijk 28a en alle (toekomstige) woningen aan de Lekdijk 28. Deze wordt als erftoegangsweg ingericht en komt in het noorden uit op een gezamenlijk erf. Vier van de vijf woningen staan direct aan dit erf en worden hierop ontsloten. Het parkeren van de woningen vindt plaats op eigen terrein en zoveel mogelijk achter de voorgevel van de woningen.



Referentiebeeld houten 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 aan het agrarisch open weidelandschap langs de Lekdijk en binnen het inundatiegebied en verboden kringen (schootsvelden) van de NHL. Een passend beeld hierbij is een bebouwingsstijl die enerzijds refereert aan een boeren erf en anderzijds passend is binnen de NHL. Naast de bestaande boerderij en het bakhuis, die beide behouden blijven, worden drie nieuwe vrijstaande houten schuurwoningen als onderdeel van het boeren erf toegevoegd. Onder andere situering, bouwmassa, kleurgebruik en materialen dienen hierop afgestemd te worden. Traditionele schuurvolumes met een duidelijke kap zijn hierbij het uitgangspunt. Kenmerken daarbij zijn:

- Heldere massa's;
- Robuuste agrarische architectuur;
- Hout als hoofdmateriaal;
- Accenten van baksteen;
- Royale gevelopeningen van hout en glas;
- Lage goten en dakoverstekken;
- Pannen daken;
- Zadeldak als hoofdvorm.

Programma en typologie

- Maximaal 2 in de bestaande boerderij;
- **Maximaal 1 woning in de (bedrijfs-)woning;**
- Het aantal toe te voegen woningen bedraagt maximaal 3;
- De nieuwe woningen worden als schuurvolumes vormgegeven en vormen tezamen met de boerderij, het bakhuis en de totale erfinrichting één gezamenlijk boeren erf.

Situering, oriëntatie en ontsluiting

- De situering van de bebouwing is evenwijdig aan het landschapspatroon;
- De nokrichting van de schuurwoningen is haaks op de Lekdijk, met de smalle gevel richting de dijk;
- De oriëntatie van de schuurwoningen is gericht op het gezamenlijk erf dan wel de erf-toegangsweg. Dit dient nadrukkelijk in de architectonisch uitwerking vorm te krijgen door middel van representatieve gevels;
- De ontsluiting van het perceel vindt plaats aan de oostzijde van het perceel.

Bouwmassa

- De schuurwoningen hebben een traditionele hoofdvorm;
- **De maximale bouwmassa bedraagt één laag met kap;**
- De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter en maximale bouwhoogte 9 meter;
- De toepassing van een kap is verplicht. De schuurvolumes voorzien van een zadeldak;
- De toepassing van erkers, uitkragingen of aanbouwen zijn toegestaan mits nadrukkelijke vormgegeven en als ondergeschikt onderdeel van de hoofdmassa;
- Garages of bergingen dienen binnen de hoofdmassa te worden opgelost, danwel één schuurvolume als gezamenlijke berging voor de 3 schuurwoningen;
- Eventuele (vergunningsvrije) bijgebouwen en bouwwerken mogen alleen binnen de aangegeven zone 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 schuurwoningen hebben een robuust gevelbeeld en zijn opgetrokken uit een plint van metselwerk van maximaal 70 centimeter hoog (niveau inundatie) met een opbouw van hout en glas;
- Een terughoudende kleurstelling: aardkleurig, geelbruin, antraciet, zwart;
- De schuurwoningen hebben een heldere en passende geleding met een robuuste detaillering;
- De daken van de schuurwoningen 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 hoofdmassa vormgegeven;
- 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 erftoegangsweg en het centrale erf. Het geheel wordt zodanig ingericht dat het passend is bij een boerenerf in samenhang met de bestaande bebouwing, woonkavels en het omliggende landschap.

Het gehele plangebied wordt als één boerenerf ingericht. Watergangen begrenzen voor een deel het boerenerf. Opgaand groen, bestaande uit knotwilgen of knotelzen, begeleiden voor een deel deze watergangen en benadrukken de verkavelingsrichting. Qua uitstraling, materialisatie en beplanting wordt aangesloten bij de bestaande omgeving. Het vormgeven van individuele kavels, door bijvoorbeeld hoge hagen en schuttingen, is niet toegestaan.

4.3 Boerenerf

De erftoegangsweg wordt uitgevoerd in asfalt met een lichte deklaag. 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 afgewaterd op de naastgelegen percelen.



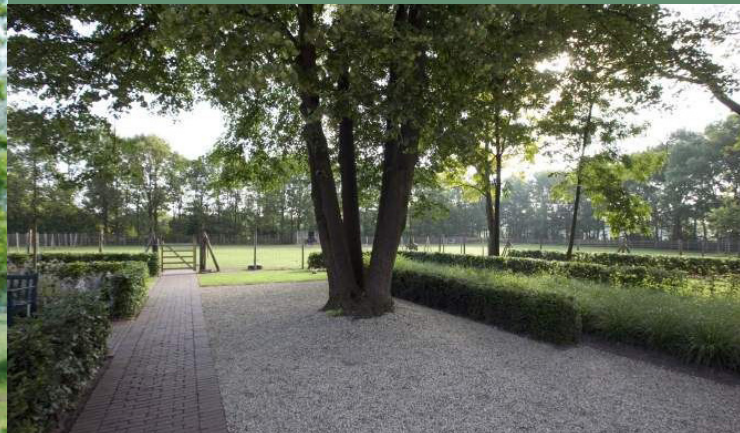
Referentiebeeld solitaire boom op het erf



Referentiebeeld erfinrichting



Referentiebeeld gebakken klinkers



Referentiebeeld erfinrichting



Referentiebeeld boerengrond



Referentiebeeld knotwilgen die landschappelijke lijnen benadrukken



Referentiebeeld boombank rond solitaire boom



Referentiebeeld asfalt met lichte deklaag

Het erf krijgt een inrichting van gebakken klinkers als rijbaangedeelte en boerengrind in combinatie één centraal geplaatste solitaire boom in het midden. Dit kan een zomereik, (rode) beuk of kastanje zijn.

Direct rondom het erf, als scheiding met de privé woonkavels, mogen geen gebouwde erfscheidingen komen of schuttingen. Lage groene hagen van 70 centimeter (niveau inundatie) worden hier toegepast. Tussen de kavels onderling zijn hagen toegestaan als erfscheiding. Binnen de bebouwingszone mogen deze 1,80 m. hoog zijn. Binnen de bebouwingsvrije zone 70 centimeter. Er dient sprake te zijn van een eenduidige haagbeplanting voor het gehele erf. Dit kan in de vorm van beuk, meidoorn of veldesdoorn.

4.4 Groen

De groeninrichting van de buitenruimte is vooral georiënteerd aan de randen van het plangebied en veelal gekoppeld aan een watergang. De bestaande bomenrijen van knotwilgen aan de oost- en westzijde blijven zoveel als mogelijk behouden en worden 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 van en naar het Werk aan de Groeneweg als onderdeel van de NHL. Uitgangspunten voor de beplantingskeuze zijn:

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

4.5 Parkeren

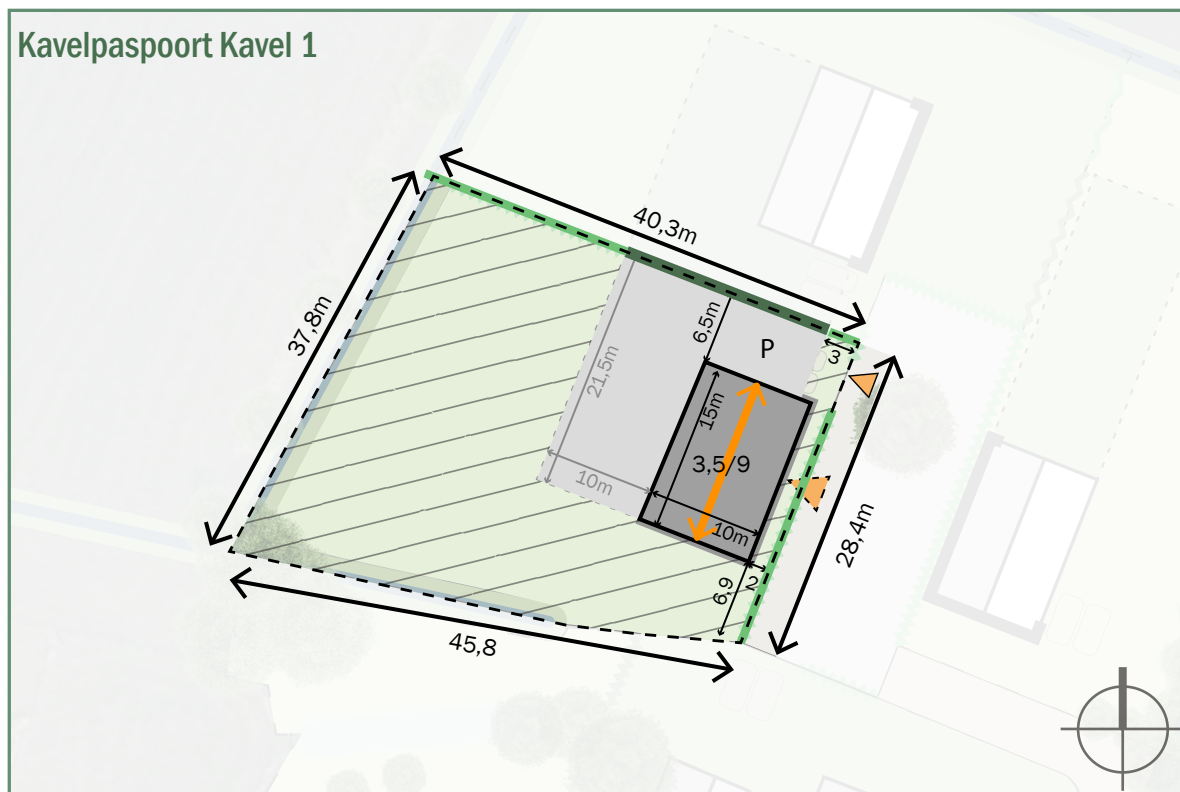
Binnen het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor de woningen. Per woning kunnen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden opgelost. Gezien de omvang van de woonpercelen is er meer dan voldoende ruimte voor parkeren aanwezig.

5 Kavelpaspoorten

Voor de nieuwe vrijstaande schuurvolumes zijn er drie 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 schuurwoningen en de inrichting van het perceel.

Het gemeenschappelijk erf wordt in gezamenlijkheid uitgegeven en beheerd door middel van bijvoorbeeld een vereniging van eigenaren. Ook hiervoor is een kavelpaspoort opgesteld.

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



- | | | | |
|-------|------------------------------|--|--------------------------------|
| | Kavel | | Bebouwingsvrije zone |
| | Bouwvlak hoofdvolume | | Verplichte zijde entree woning |
| | Zone bijbehorende bouwwerken | | Locatie inrit |
| | Verplichte kaprichting | | Zone parkeren eigen terrein |
| 3,5/9 | Maximale goot/nokhoogte | | Erfafscheiding lage haag |
| | | | Erfafscheiding hoge haag |

5.1 Kavelpaspoort Kavel 1

Situering en afmeting van de kavel

- De kavel heeft een onregelmatige vorm die bepaald wordt door het verloop van de watergang aan de zuid- en westzijde. Hierdoor zijn de kavelbreedte en -diepte variabel. Aan de noordzijde bedraagt de kavelbreedte 40,3 meter, de oostzijde 28,4 meter, de zuidzijde 45,8 meter en de westzijde 37,8 meter.
- De kaveloppervlakte bedraagt 1.419m².

Situering en typologie van de bebouwing

- Uitsluitend één vrijstaande schuurwoning is toegestaan;
- Het hoofdvolume ligt binnen het aangegeven bouwvlak en bevindt zich op minimaal 2 meter uit de voorste erfgrens, 6,9 meter uit de zuidelijke erfgrens en 6,5 meter uit de noordelijke 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 bij voorkeur binnen het hoofdvolume geïntegreerd. [Daarvoor bestaat de mogelijkheid de inhoudsmaat te vergroten naar maximaal 800 m³;](#)
- Overige aan- en bijgebouwen zijn uitsluitend mogelijk binnen de aangegeven zone bijgebouwen.

Terreininrichting

- De kavel bevindt zich aan het gezamenlijke boeren erf, welke door de gezamenlijke eigenaren in beheer is en wordt onderhouden;
- De inrit bevindt zich aan de aangegeven zijde en biedt ruimte aan tenminste twee parkeerplaatsen op de kavel;
- De erfafscheiding aan de voorzijde bestaat uit een lage haag van 70 centimeter als onderdeel van de gezamenlijke erfinrichting;
- [Groene erfafscheidingen zijn alleen mogelijk waar aangegeven. Binnen de bebouwingszone maximaal 1,8 meter en binnen de bebouwingsvrije zone 70 centimeter;](#)

- 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;
- Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de schuurwoning maakt een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan onderdeel uit van de aanvraag.

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.

Terreininrichting

- De kavel bevindt zich aan het gezamenlijke boeren erf, welke door de gezamenlijke eigenaren in beheer is en wordt onderhouden;
- De inrit bevindt zich aan de aangegeven zijde en biedt ruimte aan tenminste twee parkeerplaatsen op de kavel;
- De erfafscheiding aan de voorzijde bestaat uit een lage haag van 70 centimeter als onderdeel van de gezamenlijke erfinrichting;
- Groene erfafscheidingen zijn alleen mogelijk waar aangegeven. Binnen de bebouwingszone maximaal 1,8 meter en binnen de bebouwingsvrije zone 70 centimeter;
- 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;
- 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.

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 toegestaan binnen de aangegeven zone bijgebouwen.

Terreininrichting

- De kavel bevindt zich aan het gezamenlijke boeren erf, welke door de gezamenlijke eigenaren in beheer is en wordt onderhouden;
- De inrit bevindt zich aan de aangegeven zijde en biedt ruimte aan tenminste twee parkeerplaatsen op de kavel;
- De erfafscheiding aan de voorzijde bestaat uit een lage haag van 70 centimeter als onderdeel van de gezamenlijke erfinrichting;
- Groene erfafscheidingen zijn alleen mogelijk waar aangegeven. Binnen de bebouwingszone maximaal 1,8 meter en binnen de bebouwingsvrije zone 70 centimeter;
- 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;
- 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.

Kavelpaspoort gezamenlijk erf en inrit



5.4 Kavelpaspoort gezamenlijk erf en inrit

Situering en afmeting

- De gezamenlijke inrit vanaf de Lekdijk bevindt zich ter plaatse van de inrit in de huidige situatie;
- De zuidwestelijk gelegen inrit is 3,5 meter breed en 43 meter lang.
- De inrit richting het noorden en het gezamenlijke erf is 4,5 breed en 25 meter lang en 5 meter breed en 55 meter lang;
- Het gezamenlijke boerenerf heeft een rechthoekige vorm. De breedte bedraagt circa 13 meter en de lengte bedraagt circa 35 meter;
- De oppervlakte bedraagt circa 455 m².
- Het gezamenlijke boerenerf is vrij van bebouwing en objecten;
- Het boerenerf bestaat volledig uit verharding (combinatie van klinkers en grind) voor de ontsluiting en toegang tot de woningen;
- Op het erf is één grote inheemse boom toegestaan. Het erf is vrij van schuttingen, andere bomen en/of struiken en opgaande beplanting;
- Het gezamenlijke erf, bevindt zich tussen de naastgelegen vrijstaande woningen, en wordt beheerd en onderhouden door de gezamenlijke eigenaren;
- Het gezamenlijke boerenerf, wordt begrensd door een lage haag van max. 70 centimeter hoog;
- Inritten bevinden zich aan de aangegeven zijde.

Situering en typologie

- De gezamenlijke inrit is vrij van bebouwing en erfafscheidingen;
- De inrit bestaat volledig uit verharding (klinkers) voor de ontsluiting en toegang tot de woningen;
- De oostzijde van de inrit zijn op de aangewezen plekken enkele bomen langs de inrit toegestaan in de landschappelijke inrichting. De voorkeur gaat uit naar inheemse, landschappelijk passende bomen zoals Kontwilgen (Salix Alba)



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement