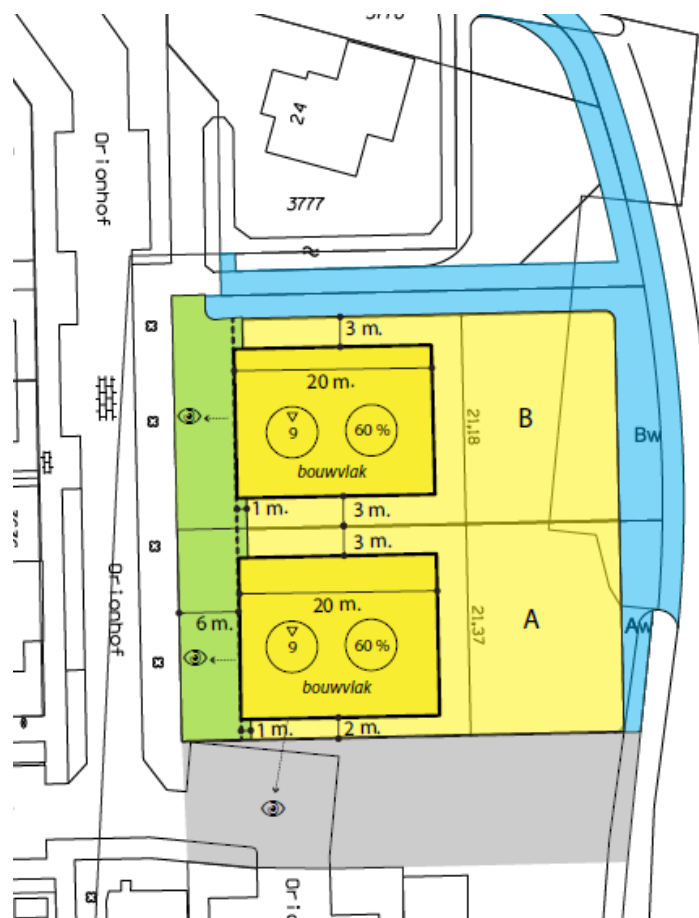


## Kavelpaspoort bouwkavels “Orionhof” te Hazerswoude–Rijndijk



10-07-2015  
Gemeente Alphen aan den Rijn

## Kavelpaspoort bouw kavels “Orionhof”

De gemeente Alphen aan den Rijn biedt twee bouw kavels aan nabij de Orionhof in Hazerswoude-Rijndijk. De twee kavels zijn gelegen tussen de tandartspraktijk ten zuiden van de betreffende locatie, en de woning van Orionhof 24. De kavels zijn kadastraal bekend als gemeente Hazerswoude, sectie I, nummers 698, 699, 700 en 701. De toekomstige aanduiding van de kavels zal zijn Orionhof 26 en Orionhof 28.

Het betreft hier vrije kavels. Kopers kunnen samen met een architect hun eigen woning laten bouwen op de betreffende kavels.

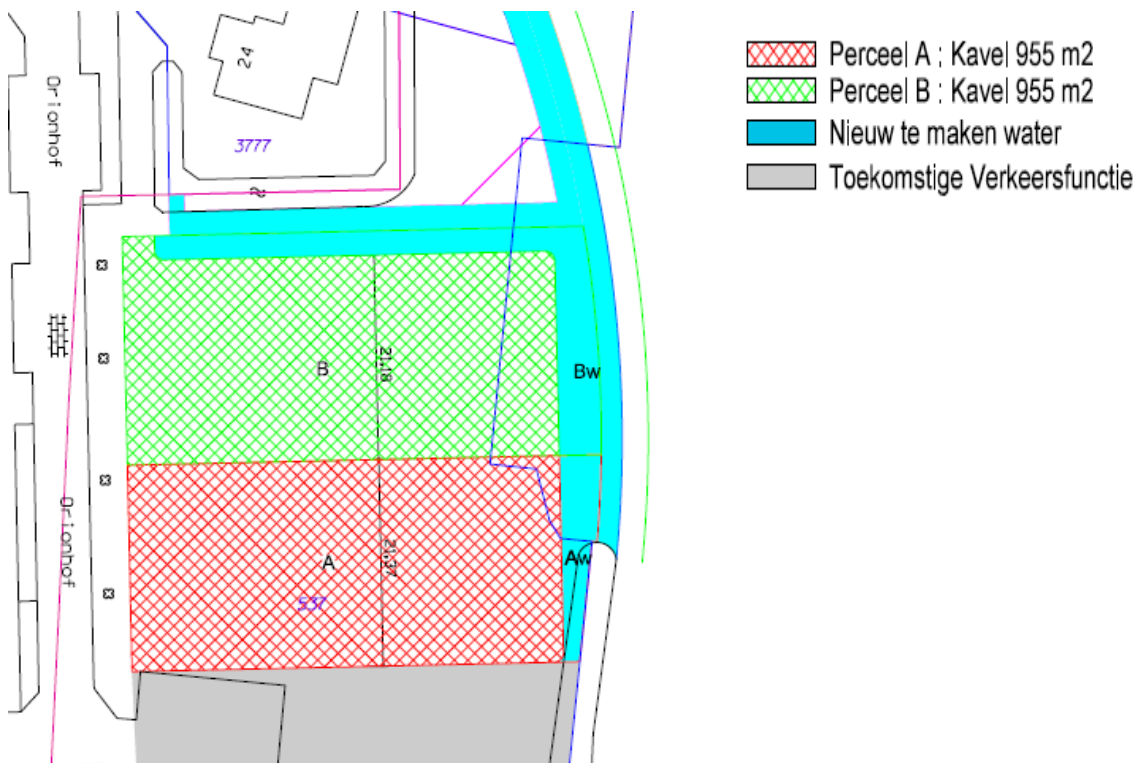


Ligging en begrenzing plangebied kavels

In dit document zijn de belangrijkste regels qua ruimtelijke mogelijkheden en beeldrichtlijnen opgenomen (het zogenaamde “Kavelpaspoort”). Dit kavelpaspoort is een samenvatting van de randvoorwaarden die van toepassing zijn op de bouw kavels en heeft een informatief karakter.



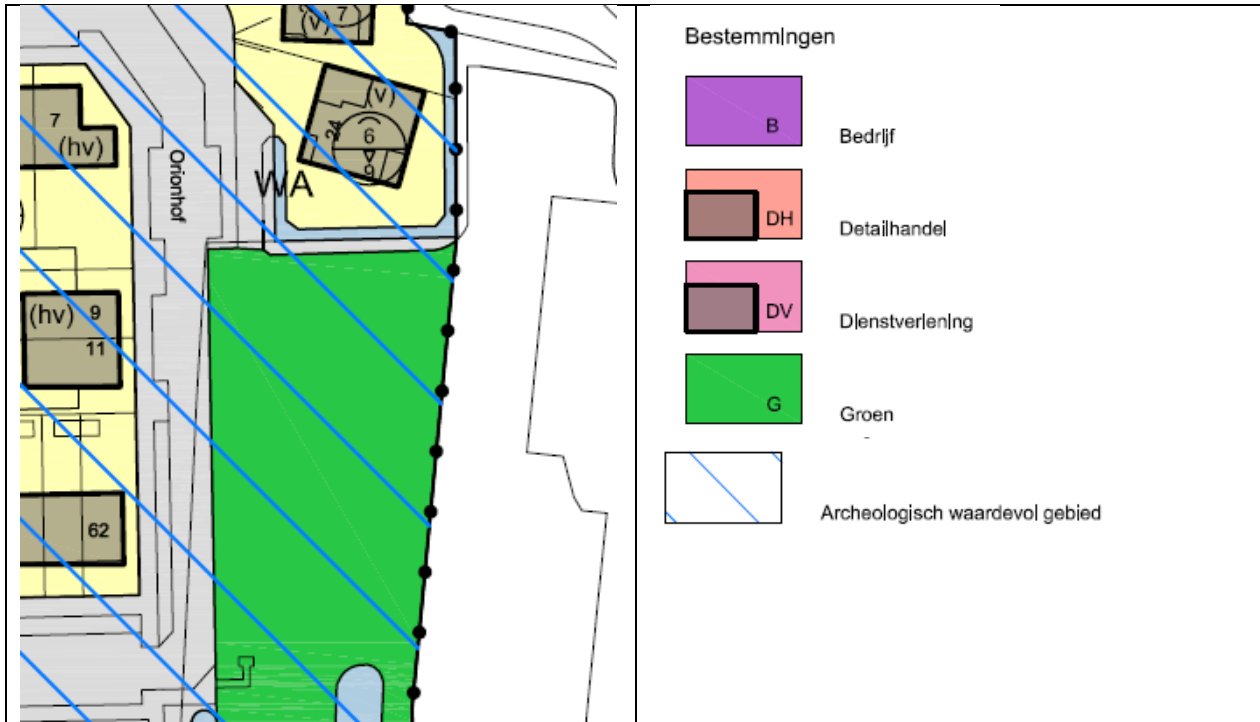
Aanzichtfoto's plangebied kavels



Kaveltekening t.b.v. grondverkoop (m<sup>2</sup> bij benadering)

## Bestemmingsplan

De ontwikkeling met twee bouw kavels is op basis van het vigerend (huidige) bestemmingsplannen niet mogelijk. Er zal derhalve nog een bestemmingsplanaanpassing nodig zijn om de ontwikkeling van deze kavels mogelijk te maken.



Uitsnede bestemmingsplan Hazerswoude-Rijndijk

Er zal een concreet ontwerp bestemmingsplan opgesteld moeten worden inclusief besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. De gemeente brengt de wijziging van het bestemmingsplan voor twee bouw kavels in procedure nadat er met één potentiële koper voor de bouw kavels concrete afspraken zijn gemaakt over de verkoop, onder het voorbehoud dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt.

Het betekent dat de procedure wordt opgestart zodra de gemeente een koopovereenkomst heeft gesloten met een koper. Uitgangspunt voor het te wijzigen bestemmingsplan zijn de ruimtelijke kaders en beeldrichtlijnen zoals in dit kavelpaspoort zijn omschreven.

## **Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden** **(zie ook illustratie pagina 6)**

Het idee voor de twee vrije kavels aan de Orionhof gaat, mede gezien de ligging, uit van twee exclusieve kavels met een meer dan gemiddelde grootte. Hier passen randvoorwaarden bij, die recht doen aan het idee van (écht) vrijstaande woningen. Dat uit zich in relatief veel vrije ruimte rondom de hoofdgebouwen, waarin de bouwplannen “zichzelf” kunnen zijn. Dit betekent, dat relatief terughoudend kan worden omgegaan met het voorschrijven van specifieke beeldkwaliteitscriteria en/of bouwstijlen.

Wel dienen de bouwplannen zich te voegen naar de stedenbouwkundige structuur van de straat en ligging aan de dorpsrand. Dit betekent een voorgeschreven voorgevelrooilijn van circa 6 meter ten opzichte van de voorste perceelgrens (in lijn met Orionhof 24). Deze maat sluit aan bij het ruimteprofiel van de straat en draagt bij aan het representatieve karakter van de kavels. De woningen dienen met de voorzijde gericht te zijn op de openbare ruimte en kennen aan deze zijde hun adres.

Voor kavel A geldt dat ook een deel van de zijgevel georiënteerd moet zijn op de weg (Steenbokstraat). Uit de positionering van de woning voorop de kavels (aan de straatzijde) volgt dat aan de achterzijde ruimte overblijft voor een royale achtertuin.

Met bovengenoemde randvoorwaarden ontstaat een bouwvlak van circa 15 x 20 meter, waarbinnen het hoofdgebouw kan worden opgericht.

## **Bouwregels (zie ook illustratie pagina 6)**

### *Hoofdgebouw*

- Het bouwvlak mag voor maximaal 60% worden bebouwd.
- Binnen het bouwvlak mag ten hoogste 1 woning worden gerealiseerd.
- De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 9 meter.
- Een kap is niet verplicht.
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt – uitgezonderd de zuidzijde van kavel A – 3 meter. Aan de zuidzijde van kavel A bedraagt deze 2 meter.

### *Bijbehorende bouwwerken*

Het begrip “bijbehorend bouwwerk” wordt gehanteerd als verzamelterm voor uitbreidingen, zoals aan- en uitbouwen, maar ook voor bijgebouwen, overkappingen en andere soorten bouwwerken met een dak bij een hoofdgebouw. Hierbij gaat het nadrukkelijk niet over dakkapellen, dakramen, erf- of perceelafscheidings, speeltoestellen, vlaggenmasten en (schotel) antennes. Voor deze categorieën gelden specifieke voorwaarden voor vergunningvrij bouwen. In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn de eisen geformuleerd waaraan een vergunningvrij bijbehorend bouwwerk moet voldoen. Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is te downloaden op: [www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties](http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties).

## **Erfinrichting (zie ook illustratie pagina 6)**

- Erfafscheidingen hebben een natuurlijk karakter en worden gerealiseerd als hagen of als begroeide groene schermen.
- Parkeren (2 parkeerplekken per woning) geschiedt volledig op eigen terrein.
- Maximaal één ontsluiting (uitweg) per kavel. Koper zal de aanvraag om vergunning voor de uitweg bij de omgevingsvergunning moeten aanvragen.

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn de eisen geformuleerd waaraan een erfafscheiding moet voldoen. Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is te downloaden op: [www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties](http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties).

## **Architectonische uitgangspunten**

Voor de architectuur van de woningen geldt, dat geen specifieke bouwstijl wordt voorgeschreven. De ruime opzet van de kavels voorziet erin, dat het hebben van een architectonische relatie met de bestaande woningen niet noodzakelijk is. Wel zal worden getoetst aan de algemene welstandscriteria, met als doel dat het bouwwerk op zichzelf voldoet aan “redelijke eisen van welstand”.

De welstandscriteria van algemene aard zijn als volgt geformuleerd:

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie: dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving: dat het bouwwerk een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarnaast worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van een bouwwerk of van een omgeving groter is.
- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context: dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan, die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit: dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.
- Schaal en maatverhoudingen: dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- Materiaal, textuur, kleur en licht: dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.



## **Duurzaam bouwen**

De gemeente heeft een klimaatprogramma vastgesteld, gericht op verlaging van het energieverbruik van nieuwbouw. Hiervoor wordt het programma GPR Gebouw gebruikt als hulpmiddel voor het meten van duurzaamheid. Voor de te realiseren woningen dient minimaal voldaan te worden aan een score van minimaal 7 (7,5 voor energie). De toegang tot de benodigde programmatuur voor het kunnen uitvoeren van een GPR Gebouwtoets wordt aan de architect, op aanvraag, ter beschikking gesteld door de gemeente.

## **Peilen en afwatering**

Om te mogen graven onder het vloerpeil (voor de aanleg van de fundering) is een aanlegvergunning nodig. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal hieraan worden getoetst en zal ook een aanlegvergunning worden afgegeven. Als er dieper wordt gegraven, bijvoorbeeld voor een kelder, moet een aanvullend hydrologisch onderzoek plaatsvinden.

Het kavelppeil en het vloerpeil van de te realiseren bebouwing wordt zodanig op het omliggende gebied aangesloten, dat er ten aanzien van de afvoer van hemelwater geen overlast ontstaat bij naastgelegen percelen en/of het openbaar gebied. De afvoer van hemelwater dient rechtstreeks op het oppervlaktewater plaats te vinden.

## **Burenrecht**

Het Burenrecht uit boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de bouwkegel. Hierin is onder andere opgenomen dat binnen 2 meter van de gezamenlijke zijerfgrans, vensters of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken niet zijn toegestaan, voor zover deze uitzicht bieden op het erf van de burenen. Lichtopeningen mogen worden gemaakt, mits deze van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien (matglas, ondoorzichtig bouwglas, etc.). Deze bepaling geldt niet bij zijerfgrenzen die aansluiten op het openbare gebied.

Het Burenrecht valt onder het zogenaamde “privaatrecht”. De aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt alleen getoetst aan het “publiekrecht”. Het ontwerp wordt dan ook niet getoetst aan de regels van het burenenrecht. Koper is er zelf verantwoordelijk voor dat het burenenrecht niet overtreden wordt. Om eventuele problemen te voorkomen is het handig dat de burenen inzicht krijgen in het ontwerp van de woning. Tevens is het zo dat aanvragen om omgevingsvergunning wekelijks worden gepubliceerd op de gemeentepagina (“Week in Beeld”) in lokaal verschijnende huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke website.

## Diverse overige relevante informatie

- De grond wordt in bouwrijpe staat geleverd. De gemeente draagt zorg voor de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente sluit niet uit dat er bij de realisatie van de inrichting van het openbare gebied wijzigingen plaatsvinden, bijvoorbeeld in de plaatsing van bomen en lichtmasten.
  - De gemeente laat bodemonderzoek op de locatie plaatsvinden. Ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning hoeft koper daarom zelf geen bodemonderzoek te laten uitvoeren. Wel dient koper een sonderingsonderzoek uit te laten voeren om de draagkracht van de grond te bepalen.
  - De gemeente laat een verkennend archeologisch bodemonderzoek op de locatie plaatsvinden.
  - Ter bescherming van de omliggende bestaande bebouwing en om geluidsoverlast te voorkomen dient onderzocht te worden welke funderingsmethode toegepast moet worden.
  - De oppervlakte van de bouwkafeel is zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Echter, pas bij de kadastrale inmeting blijkt de definitieve maat. Een eventuele over- of ondermaat geeft geen recht tot verrekening van de grondprijs.
  - Aansluitkosten gas, water, elektra, CAI, etc. zijn voor rekening van koper.
  - Maximaal 25% van het vloeroppervlak mag worden gebruikt voor bedrijf en beroep aan huis, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>.
- NB. De in dit kavelpaspoort opgenomen teksten hebben een informatief karakter; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.