



Molenhof, Oosterblokker

Beeldkwaliteitsplan

In opdracht van Molenerf Oosterblokker B.V.

16.07.2025

VASTGOED
OVD
ONTWIKKELING

STED
Development

inhoudsopgave

1	inleiding	3
2	stedenbouwkundig plan	4
3	beeldkwaliteit	8
4	kavelpaspoorten	17

Beeldkwaliteitplan
Molenhof, Oosterblokker

in opdracht van: Molenerf Oosterblokker B.V.
16.07.2025
2874-100

1 Inleiding

Voor de locatie Molenhof te Oosterblokker heeft Vollmer+partners een stedenbouwkundig plan gemaakt, in opdracht van Molenerf Oosterblokker B.V. en in samenwerking met de architect.

Oosterblokker is een dorp in Noord-Holland met een markante molen: Molen De Krijgsman. De locatie bevindt zich nabij deze molen. Het beeldkwaliteitsplan wil de kwaliteit waarborgen en verbeelden, die uit het stedenbouwkundig plan spreekt. Met name wordt nader ingegaan op de beoogde landschappelijke kenmerken, het ontwerp van de buitenruimte en de vereisten voor de architectuur.

Het beeldkwaliteitplan zal als leidraad en toetsingskader dienen voor de verdere stappen richting architectonische en technische uitwerking en realisatie.



locatiefoto met zicht op Molen De Krijgsman vanaf de Bangert



locatiefoto met zicht op Molen De Krijgsman vanaf de Noorderdracht



luchtfoto met locatie rood omkaderd en Molen De Krijgsman omcirkeld, bron: google earth

2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor de Molenhof voegt zich in de dorpsstructuur van Oosterblokker. Het plan is mede tot stand gekomen op basis van de participatieavonden en de overleggen met Stichting Molen De Krijgsman, de molenaar en omwonenden. Het heeft de volgende kenmerken:

- Het stedenbouwkundig plan sluit langs de noordwest- en noordoostzijde zorgvuldig aan op de oude en karakteristieke lintstructuren langs de Noorderdracht en de Bangert;
- Middenin het plan is voorzien in een groen hof met een speelplek. Deze groene plek is een waardevolle toevoeging voor de hele buurt, waar weinig speelgelegenheid te vinden is.
- Het pad dat het groene hof met de molen verbindt, levert een mooie zichtlijn op vanuit de buurt richting de molen.
- Het parkeren is geclusterd in een spuitzone waar niet gewoon kan worden, waardoor het groene hof autoluw blijft. Daarbij is voorzien in extra parkeerplaatsen aan de Noorderdracht waar molenbezoekers gebruik van kunnen maken.
- Nabij, maar buiten het plangebied, ligt stellingmolen De Krijgsman. De molenbiotoop laat woningbouw toe, mits die niet te hoog wordt. Met de betrokkenen van de molen zijn diverse overleggen geweest over onder andere kaphoogtes en kaprichtingen. Dit is vertaald in het stedenbouwkundig plan en het onderliggend beeldkwaliteitsplan. De onderkant van een verticaal staande wiek is 10,4 meter en dit moet hierbij worden aangehouden. De maximale bouwhoogte voor de woningen in het woningbouwplan is 10 meter, maar rekening houdend met de molen is in overleg gekozen om in het lint aan de Noorderdracht de maximale nokhoogte te verlagen naar 8,5 meter, met de nokrichting haaks op de weg.
- Groene oevers zijn publiektoegankelijk gemaakt met voetpaden en een zitplek.
- Wateropvang, biodiversiteit en klimaatbestendigheid zijn belangrijke aspecten die in het plan zijn vertaald (zie stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan Molenhof, Vollmer+partners, dd. 15 juli 2025);
- Het plan speelt in op de lokale woningbehoefte van starters, gezinnen, ouderen en doorstromers. Het is een samenspel van woningtypes waar in de omgeving behoefte aan is: appartementen, rug-aan-rugwoningen, rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen.



3D-impresie

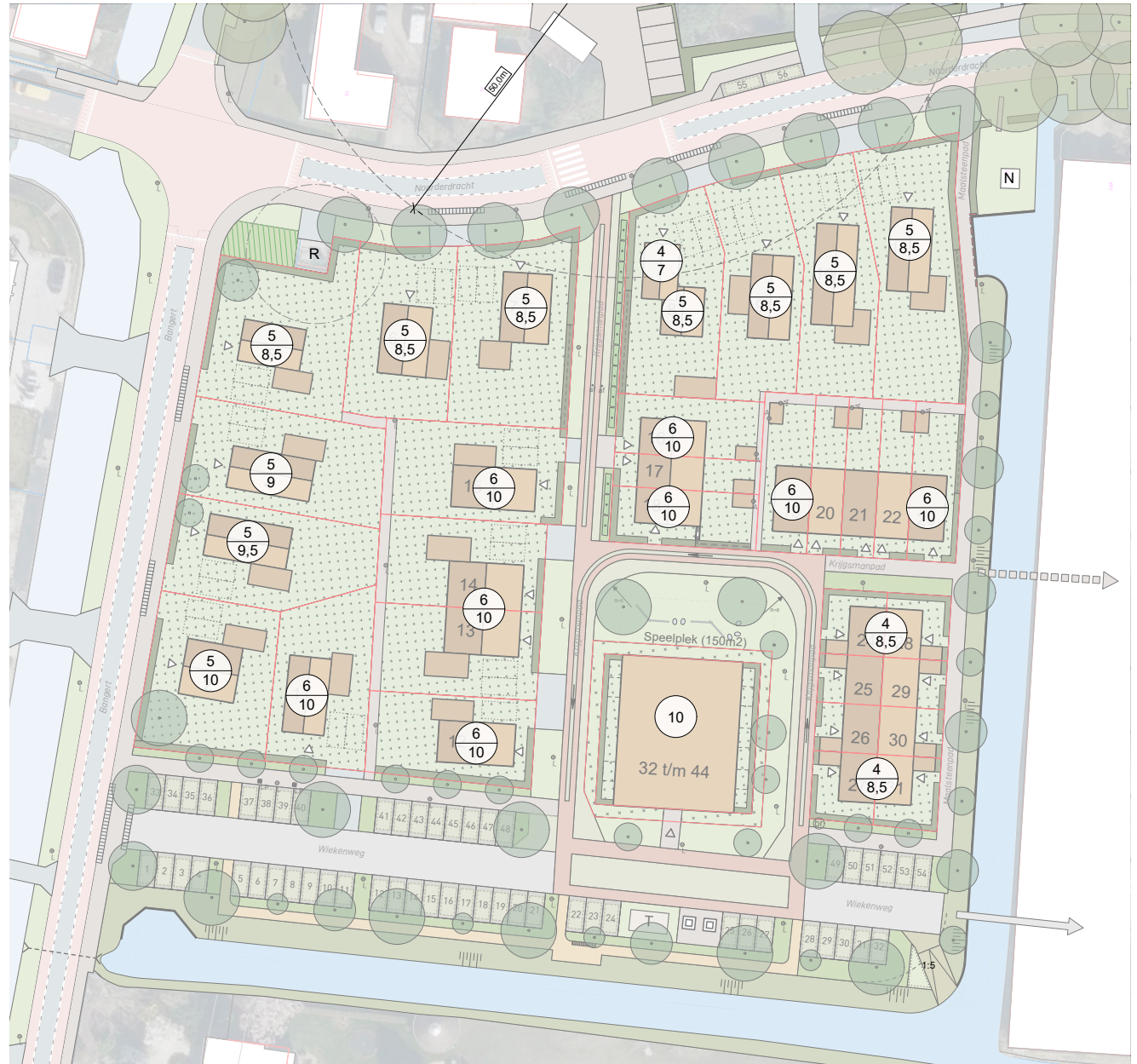


stedenbouwkundige plankaart

2.1 Bouwhoogtes

Het begrip molenbiotoop wordt gebruikt om de omgeving waarin een molen functioneert aan te duiden. Een molenbiotoop kent een aantal elementen, waarbij de open ruimte en de vrije toegankelijkheid een grote rol spelen. Een goede windvang is voor een windmolen van groot belang. De nokhoogte en kaprichtingen van de nieuw te realiseren woningen zijn zorgvuldig afgestemd op de molenbiotoop van Molen De Krijgsman. De onderkant van een verticaal staande wiek is 10,4 meter en dit moet hierbij worden aangehouden. De maximale bouwhoogte voor de woningen in het woningbouwplan is 10 meter, maar rekening houdend met de molen is in overleg gekozen om aan de Noorderdracht de maximale nokhoogte te verlagen naar 8,5 meter, met de nokrichting haaks op de weg.

De maximum goot- en nokhoogtes zijn op de hiernaast afgebeelde plankaart weergegeven. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar het rapport Stedenbouwkundig plan en Inrichtingsplan Molenhof, Vollmer+partners, d.d. 14 juli 2025.



plankaart met bouwhoogtes

2.2 Woonprogramma

De woningverdeling is afgestemd op het geldende woonbeleid (de woondeal) en de daarin opgenomen prijsklassen en percentages. Het plan biedt ruimte aan sociale huur, goedkope koop, betaalbare koop en dure koop. Daarmee wordt aangesloten op de behoefte van starters, alleenstaanden, senioren, gezinnen en doorstromers.



Woningtype ¹	Aantal ¹	Segment	Doelgroep ²	Aandeel ¹	Molenhof	Woondeal ³	Uitgangspunt
Huurappartementen (2 kamers)	8	Sociale huur	Starters / alleenstaanden	18,2%	30%	30%	Huurprijs: ≤ € liberalisatiegrens
Huurappartementen (3 kamers)	5	Sociale huur	Senioren / alleenstaanden	11,4%			Huurprijs: ≤ € liberalisatiegrens
Rug-aan-rugwoningen	8	Goedkope koop	Starters	18,2%	36%	35%	Verkoopprijs ≤ € 273.000 V.O.N. ⁴
Tussenwoningen	4	Betaalbare koop	Gezinnen / starters	9,1%			Verkoopprijs ≤ € 390.000 V.O.N. ⁴
Hoekwoningen	4	Betaalbare koop	Gezinnen / starters	9,1%			Verkoopprijs ≤ € 390.000 V.O.N. ⁴
Tweekappers	2	Dure koop	Gezinnen / senioren / doorstromers	4,5%	34%	35%	Verkoopprijs > € 390.000 V.O.N. ⁴
Vrijstaande woningen	2	Dure koop	Gezinnen / senioren / doorstromers	4,5%			Verkoopprijs > € 390.000 V.O.N. ⁴
Vrije kavels	11	Dure koop	Gezinnen / senioren / doorstromers	25,0%			Verkoopprijs > € 390.000 V.O.N. ⁴
Totaal	44			100%	100%	100%	

1) Door markt- of specifieke omstandigheden kan het woonprogramma wijzigen mits er aan de Woondeal ten aanzien van 65% betaalbare woningen wordt voldaan.

2) De vermelde doelgroepen moeten worden beschouwd als de belangrijkste doelgroepen. De tweekappers, vrijstaande woningen en vrije kavels kunnen ook worden uitgevoerd als levensloopwoningen.

3) Woondeal 2.0 Noord-Holland Noord

4) De verkoopprijzen van € 273.000 en € 390.000 V.O.N. zijn prijspeil d.d. 01-01-2024 en worden vanaf 01-01-2024 geïndexeerd conform de CPI-index.

2.3 Duurzaamheidsambities

Voor de ontwikkeling zijn de verschillende hiernaastgenoemde duurzaamheidsambities geformuleerd. De ambities krijgen vorm in het woningbouw-programma en in de uitwerking van de bebouwing. Daarnaast zorgt de maatvoering van de openbare ruimte ervoor dat de buitenruimte duurzaam kan worden ingericht met voldoende aandacht voor de weergegeven ambities.



GEZONDE BEWEGING goed bereikbaar en autoluw

Goede fiets- en wandelroutes

30 km/u regime met trottoirs

Erfinrichting met smalle
rijbaan waar dat mogelijk is



KLIMAATADAPTIEF maatregelen tegen overlast door water en hitte

Groenstroken voor infiltratie

Veel schaduw doormiddel van
bomen (3-30-300 regel)

Alleen verharding toepassen
waar nodig



BIODIVERS natuurvriendelijk

Voldoende ruimte voor bomen;
afstand tot de woning, elkaar en
tot ondergrondse infrastructuur

Inheemse planten, heesters en
bomen

Bloemrijke beplanting



WONEN voor iedereen: diverse woningtypen

Aanspreken van verschillende
doelgroepen

Gemengd programma,
meerdere woningtypen



SFEER EN IDENTITEIT dorps en duurzaam

Informeel buurtje met een
dorpse identiteit

Duurzame bebouwing

Veilig door sociale controle en
toezicht



ONTMOETEN voor diverse doelgroepen

Collectieve plekken en
uitlokken van ontmoeting in
openbaar gebied en bij de
voordeur

Natuurlijk spelen stimuleren

overzicht Duurzaamheidsambities (bron: Beeldkwaliteitsplan Landje van Fleur, BGSV)

3 Beeldkwaliteit

In het stedenbouwkundig plan is een heldere structuur neergelegd waarin woningen en ontsluiting met elkaar in verband zijn gebracht. Daarbij is zorgvuldig rekening gehouden met de molenbiotoop. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is deze samenhang verder te versterken door middel van de architectuur van de woningen en de inrichting van de buitenruimte. Het beeldkwaliteitplan is gebaseerd op de Welstandsnota Drechterland (geldend vanaf 14-07-2011). In het beeldkwaliteitsplan worden landschapselementen en architectonische kenmerken aangereikt, die dienen als leidraad en toetsingskader voor het verdere ontwerptraject.

3.1 Sfeer

Aan de randen wordt aangesloten op de karakteristieke, gevarieerde lintbebouwing langs de Noorderdracht en de Bangert. Een lage goot met groot dakoppervlak is kenmerkend voor de omliggende bebouwing. Individuele kavels worden aan de randen uitgegeven en krijgen een kavelpaspoort. In het hart van de buurt groepeerde de bebouwing zich rond een groen hof en de zichtas naar de molen. Het vormt een informeel ensemble dat bestaat uit grondgebonden woningen en een appartementengebouw, die in vormgeving geïnspireerd is op een bollenschuur. Voor impressies zie de beelden in hoofdstuk 3.2 Architectuur op pagina 8.

De centrale groene ruimte biedt bewoners en bezoekers een gelegenheid voor spelen, groenbeleving en ontmoeting. De nokhoogte en kaprichtingen van de nieuw te realiseren woningen zijn zorgvuldig afgestemd op de molenbiotoop van Molen De Krijgsman, evenals de groeihoogte van de aangeplante bomen. Kenmerkend voor de sfeer van de Molenhof is voorts de groene geleiding met bomenlanen en hagen, waarbij veel variëteit is gezocht in gebiedseigen soorten met veel bloeiende en vruchtdragende soorten die aantrekkelijk zijn voor bijvoorbeeld vogels en insecten. Zo biedt het Molenhof ook meerwaarde voor de natuur. Voor impressies zie de beelden in hoofdstuk 3.2 Architectuur op pagina 8.



3d-impresie



bestaande lintbebouwing Noorderdracht



bestaande lintbebouwing Bangert



Molen De Krijgsman



bestaande lintbebouwing Bangert

3.2 Architectuur

Conform de Welstandsnota Drechterland gelden voor de woningen aan het lint de volgende uitgangspunten wat betreft oriëntatie en hoofdkenmerken:

- Nieuwbouw is losstaand en past qua oppervlak en hoogte bij de korrelgrootte van de omgeving. Woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm boven een rechthoekige of uit rechthoeken samengestelde plattegrond. Het hoofdvolume van de woning is voorzien van een kap. Niet-streekeigen elementen, zoals wolfseinden zijn ongewenst. De rooilijn verspringt;
- Woningen richten zich met gevelopeningen van voldoende formaat (geen sleuven) op het openbare gebied, zodat er interactie mogelijk is tussen de woning en de straat. Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie. Er is sprake van een open zijgevel met raamopeningen en optioneel een tweede deur. De gevelcompositie van ramen en deuren is evenwichtig.
- Aan- en uitbouwen zijn meeontworpen met het hoofdvolume en ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Garages kunnen ook zijn voorzien van een plat dak en liggen achter de voorgevelrooilijn.

In aanvulling op de Welstandsnota geldt voor deze locatie:

- De bouwhoogte van de lintbebouwing is max. een laag met een kap. De maximale nok- en goothoogte van de woningen is per woning aangeduid op de bouwhoogte kaart op pag. 5.
- Dakhelling is minimaal 30 graden en maximaal 75 graden. Dakrichting conform stedenbouwkundig plan in verband met de molenbiotoop;
- Dakkapellen zijn mee-ontworpen met de woning en hebben een maximale breedte van 50% van de breedte van het dakvlak (buitenwerks gemeten) en zijn max. 1,5m hoog. Dakvlak boven dakkapellen is min. drie dakpannen hoog;
- Bijgebouwen als garages zijn min 3,0m teruggeplaatst ten opzichte van de rooilijn van de woning. Maximale hoogte is 3,0m, indien uitgevoerd met kap is de nokhoogte max. 6,0m;
- Voor de vrije kavels geldt dat aan de hand van kavelpaspoorten invulling wordt gegeven aan de bebouwing. Ontwerpers kunnen inspiratie halen uit de diversiteit van de bestaande lintbebouwing en worden uitgedaagd om dat afwisselende karakter in de nieuwbouw te vertalen.



variatie door kleur- en materiaalgebruik, verspringende rooilijn en goothoogte bestaande lintbebouwing dient als inspiratie

Hoofdkenmerken van de bebouwing rond het groene hof

- De bebouwing bestaat uit diverse woningtypes die een erfachtige opzet hebben rond het groene hofje;
- De bebouwing is geïnspireerd op de streekeigen agrarische bebouwing van erfbebouwing maar heeft wel een eigentijdse uitstraling en materialisatie;
- Het appartementengebouw is in zijn uitstraling geïnspireerd op een bollenschuur;
- De bebouwing rond het hofje krijgt samenhang door:
 - een samenspel van gevelbekleding en baksteengevels;
 - het koppelen van de gevelopeningen bij de baksteengevels met een betonnen sierlatei;
 - het koppelen van gevelopeningen bij gevelbekleding met een luifelement.
 - Kleuren van de materialen zijn ton-sur-ton;
 - Eén kleur dakpan.
 - Eenduidige gevelopeningen;
 - Informele gevelindeling, m.u.v. de kopgevels van het appartementengebouw.

Grondgebonden bebouwing rond het groene hof

- De gevels van de verschillende woningtypes vormen een samenhangende wand rondom het groene hof;
- Een accent met lessenaarskap in de gevel op de as van het toegangspad vormt een oriëntatiepunt;
- De woningen hebben een heldere hoofdvorm op basis van een rechthoekige plattegrond;
- De maximale nok-en goothoogte van de woningen is per woning aangeduid op de bouwhoogte kaart op pag. 5.
- De gevelcompositie van ramen en deuren is evenwichtig. De gevelopeningen van rug-aan-rugwoningen naast de voordeuren zijn aan de hofzijde royaal om voldoende zicht relatie te bieden;
- De 2-onder-1-kapwoningen vormen met de kopgevel van de rijwoningen en de vrijstaande woningen een compositie rond het groene hof en worden zo uitgewerkt dat ze hier voldoende massa en begeleiding aan geven;
- Erkers zijn mogelijk aan de voor- en zijkant van de woning tot een maximum van 40% van de gevelbreedte en met een maximum diepte van 1m.;
- Losstaande bergingen zijn in samenhang met de woningen en op eenduidige wijze uitgewerkt.

beelden ter inspiratie



bollenschuur



erfbebouwing: houten gevels en bakstenen gevels



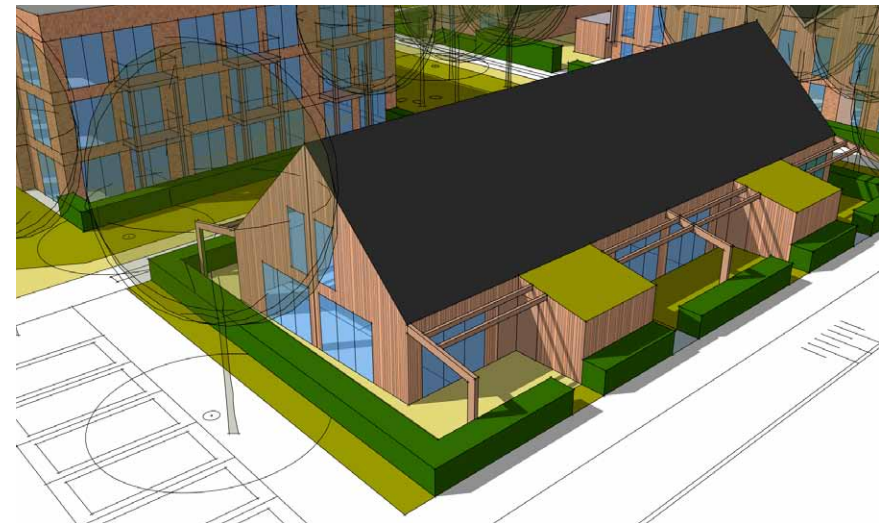
informele gevelindelingen



ooghoogte impressies schetsontwerp van de hof door BBHD architecten (de impressies kunnen n.a.v. overleg worden aangepast)



vogelvlucht impressies schetsontwerp van de hof door BBHD architecten, zichtlijn op lessenaarsdak *



vogelvlucht impressies schetsontwerp rug-aan-rugwoningen door BBHD architecten *



vogelvlucht impressies schetsontwerp van de hof door BBHD architecten *



vogelvlucht impressies schetsontwerp van de hof door BBHD architecten *

* N.B. de impressies kunnen n.a.v. overleg worden aangepast

Gestapelde bouw aan het groene hof

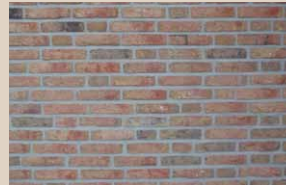
Onder gestapelde bouw wordt het appartementengebouw verstaan.

- De bouwhoogte is drie woonlagen, uitgevoerd drie woonlagen met een plat dak;
- De maximale bouwhoogte is aangeduid op de bouwhoogte-kaart op pagina 5;
- De gevelcompositie van ramen en deuren is evenwichtig;
- De uitstraling van de kopgevels van het appartementengebouw zijn formeler dan de overige gevels;
- Private buitenruimte op maaiveld is meeontworpen met het bouwvolume en zijn omzoomd met een haag;
- Bergingsruimte maakt onderdeel uit van het woongebouw.

Kleur- en materiaalgebruik Molenhof

- Materiaalgebruik sluit aan op de voorkomende materialen en kleuren van de belendende bebouwing, maar hoeft niet identiek te zijn. Detaillering is zorgvuldig;
- Toegepaste gevelmaterialen zijn gevelbekleding, behandeld hout en/of baksteen;
- Bij baksteengevels worden als accent gevelopeningen gekoppeld met een betonnen sierlatei;
- Bij gevelbekleding worden als accent gevelopeningen gekoppeld met een luifelement;
- Kappen worden uitgevoerd in keramische dakpannen of riet. Geen betonpannen;
- Toegepaste materialen zijn niet-glimmend en hoogwaardig: materialen verouderen op een gelijkmatige manier, verkleuren niet en worden niet sleets.
- Volkern-/kunststofplaten in grote vlakken, onafgewerkte betonnen (systeem)wanden, kunstriet en stalen dakpan-platen zijn niet gewenst;
- Kleurgebruik is terughoudend en in aardse, gedekte tinten in een ton-sur-ton kleurpalet. Kleurcontrasten zijn terughoudend binnen gevels;
- Wit kan worden toegepast voor accenten. Kozijnen worden uitgevoerd in wit of donkergrijs/ antraciet;
- Lintbebouwing: afwisseling in kleurstellingen tussen woningen versterkt de afwisseling. Kappen zijn uitgevoerd in matte rode of antraciete pannen.
- Bebouwing aan het groene hof: gelijk kleur- en materiaal-palet versterkt de samenhang en maakt rustig geheel.

kleur- en materiaalpalet: natuurlijke uitstraling, aardse kleuren



metselwerk in ton sur ton kleuren



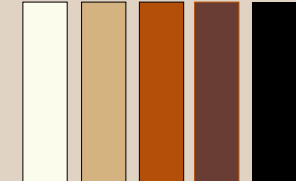
terughoudende kleurcontrasten binnen gevel



keramische dakpannen



riet



gedekte, aardse kleuren



behandeld hout of gelijkwaardig



accenten in wit



luifel en latei

referentiebeelden

3.3 Duurzaamheid en natuurinclusie

In het plan worden tal van duurzame maatregelen toegepast, waarvan enkele ook beeldbepalend zijn. Mooie veroudering van materialen is het uitgangspunt bij de toepassing van duurzame materialen. Dit geldt voor de bebouwing, maar ook voor de inrichtingselementen van de buitenruimte, zoals zitbanken en verlichtingsarmaturen. Natuurlijk-vriendelijke oevers zijn belangrijk voor de biodiversiteit in het stedelijk gebied. Groene oevers vormen een uitstekend leefgebied voor veel planten, vogels, insecten, amfibieën, vissen en zoogdieren. Een natuurvriendelijke oever beperkt ook droogte. Regenwater kan goed infiltreren en zo het grondwater aanvullen.

Bebouwing

- Nieuwe en toekomstige duurzame voorzieningen, zoals bijv. zonnepanelen moeten in een evenwichtige compositie zijn geplaatst en een samenhangend vlak met vier gesloten randen vormen;
- Zonnepanelen in een bij de dakkleur passende kleurstelling, in een evenwichtige compositie en onder een gelijke hellingshoek als het dakvlak. Geen blauwkleurige zonnepanelen en geen metalen/aluminium kaders (All-Black);
- Elementen zoals vogelpannen, neststenen en vogelvides die bijdragen aan de nestelmogelijkheden van vogels en vleermuizen maken deel uit van het gevelontwerp;
- Buitenunits van eventuele warmtepompen, airco's etc. moeten zorgvuldig worden ingepast en in een passende kleurstelling worden uitgevoerd;
- Luchtdoorvoeren van ventilatiesystemen, lucht water-warmtepompen, overige dakdoorvoeren en/of pijpen zijn geclusterd en onopvallend meeontworpen.
- De verlichting is conform Lior

Groeninrichting

- Groene oevers worden natuurvriendelijk ingericht met een profielopbouw die een natuurlijke oevertvegetatie mogelijk maakt;
- Het maai- en snoei-beleid houdt nadrukkelijk rekening met natuurwaarden;
- Advies is om jaarlijks in het najaar één derde deel van de natuurvriendelijke oever te maaien.



mee-ontworpen zonnepanelen in samenhangende vlakken met vier gesloten randen en in passende kleurstelling

geclusterde en meeontworpen dakdooveren



duurzame zitbanken, zoals Grijsen Chat seniorenbank (of gelijkwaardig)



groene, natuurvriendelijke oevers



buitenunits worden zorgvuldig ingepast



vogelvides en nestelstenen

referentiebeelden

3.4 Wegen en parkeren

- Langs de watergangen aan de zuidoost-en zuidwestrand voert een openbaar pad langs de groen ingerichte oever;
- Bewoners parkeren bij vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen op eigen terrein;
- Langs de weg in het woningbouwplan zijn parkeervakken geclusterd, waardoor het groene hof autoluw blijft. Voor deze parkeerplekken geldt dat parkeerplaatsen langs de weg met straatbomen en plantvakken worden ingepast;
- De rijloper aan de zuidwestzijde wordt uitgevoerd in grijze betonstraatstenen (dikformaat);
- De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in waterpasserende, halfopen verharding van grijs beton met dichte vakmarkeringen in dezelfde kleurstelling;
- De karresporen worden uitgevoerd in lichtkleurige klinkerverharding (zandkleurig met rode tinten). De waterpasserende verharding en banden in grijs beton.
- Trottoirs en kantopsluitingen langs rijwegen worden aangelegd conform Lior (grijze betontegels 30x30 en grijze betonbanden).

Voorts zijn de afspraken over de inrichting van het openbaar gebied wordt voorts verwezen naar het rapport Stedenbouwkundig plan en Inrichtingsplan Molenhof, Vollmer+partners, d.d. 14 juli 2025.

3.5 Spelen

- De speelplek die is voorzien heeft een natuurlijke uitstraling;
- Integratie van speelaanleidingen in het groen. De valondergrond is gras, zand of een ander natuurlijk uitziend materiaal;
- De speelplek kent een open inrichting en waar nodig groene afscherming (geen hekwerken);
- Het accent ligt op natuurlijk spelen;
- De speelvoorzieningen worden uitgevoerd in duurzaam gecertificeerd hout;
- De exacte keuze voor speelvoorzieningen gebeurt in overleg met de gemeente en de toekomstige bewoners.



groen ingepaste parkeerplaats met waterpasserende bestrating



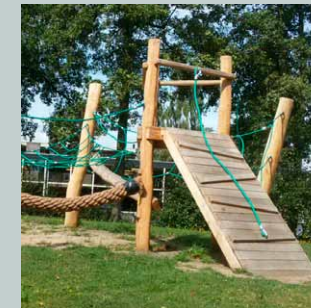
referentie voor detail karrespoor



klinkers met lichte kleur geelrood, bijvoorbeeld type Fiore van VanderSanden o.g.



natuurlijke speelaanleiding



referentiebeelden

3.6 Openbaar groen en erfafscheiding

De bomenrijen, de groene erfafscheidingen, de natuurlijk ingerichte speelplek en het hof zijn de hoofdingrediënten voor het groene karakter. De straten en de speelplek worden openbaar en door de gemeente onderhouden. Zoveel mogelijk inheemse bomen en planten worden toegepast en beplanting die rijk is aan bloei. Met de soortkeuze wordt rekening gehouden met hoogte (molenbiotoop) en wordt hinderlijke vruchtval voorkomen. De soortenkeuze bevordert het insecten- en vogelbestand van het woongebied.

Groene hof

- Het groene hof is ingericht voor ontmoeting en spelen;
- Inrichtingselementen en de inheemse groeninrichting hebben een natuurlijke uitstraling.

Erfafscheiding

- In het gebied worden hagen toegepast als erfafscheiding (zie het eerder genoemde stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan voor de Molenhof). De hagen zijn eigendom van de bewoners en staan op private grond;
- Op plekken waar het erf aan buurpercelen, een weg of straat grenst worden gemengde hagen toegepast en hoge hagen die kant-en-klaar als begroeide hekwerken worden geplaatst. Deze hoge hagen (1,8m hoog) en lage hagen (1,0 m hoog) zijn een verplicht onderdeel van het woningontwerp en moeten worden gerealiseerd bij de bouwfase. Het onderhoud wordt door de bewoner verzorgd. Daarover worden afspraken gemaakt bij de woningverkoop (bijvoorbeeld middels een kettingbeding);
- Op de plek waar een achtertuin grenst aan het groene hof wordt de erfafscheiding uitgewerkt met een hoge haag van 1,8m hoog die kant-en-klaar als begroeide hekwerken worden geplaatst.

Openbare wateroevers

- De natuurvriendelijke oevers worden zodanig ingericht zodat inheemse oeverbeplanting ruimte krijgt om zich te ontwikkelen.



erfafscheiding met hagen



hoge hagen die kant-en-klaar als begroeide hekwerken worden geplaatst

referentiebeelden

3.7 Klimaatadaptatie

Door de klimaatverandering worden zomers warmer en droger en komen piekbuien steeds vaker voor. Ook de afname van biodiversiteit is deels te wijten aan klimaatverandering. Door regenwater vast te houden voor droge periodes kan verdroging worden tegengegaan. Met het maken van schaduwrijke en verkoelende plekken wordt hittestress beperkt. Van belang is voorts een warmtewerende inrichting: een wezenlijk deel van de horizontale (daken, pleinen) en verticale oppervlakten (gevels, schuttingen) dient warmtewerend of verkoelend te worden ingericht.

Openbare ruimte

- In de openbare ruimte wordt de hoeveelheid verharding geminimaliseerd, zodat de hittestress wordt beperkt;
- De openbare ruimte wordt zodanig ingericht dat er voor beheer en onderhoud géén gebruik hoeft te worden gemaakt van drinkwater. Daarbij wordt gestreefd naar optimaal gebruik van regenwater en/of slootwater, bijvoorbeeld voor de bewatering van beplanting.
- Bomen planten op plekken waar schaduwwerking tot verkoeling zorgt;
- Het verhardingsoppervlak wordt tot een minimum beperkt gehouden; waar mogelijk worden beplanting en open verhardingen toegepast, en deze is overwegend licht van kleur. (zie 3.4 wegen en parkeren op pag.11).
- Groene oevers aan de brede watergangen worden natuurvriendelijk ingericht met een goede ecologische opbouw (zie 3.3 Duurzaamheid en natuurinclusie op pag.10 en 3.6 openbare wateroevers op pag.12).
- Verhardingen worden uitgevoerd in lichte tinten om opwarming te beperken.

Private tuinen

- Hemelwater vertraagd afvoeren, bergen en infiltreren;
- Elke tuin wordt voorzien van een regenton;
- Toepassing van groene erfafscheidingen is verplicht (zie 3.6 erfafscheiding op pag.12).

Woningen

- De gevels zijn overwegend licht van kleur;
- De bergingen bij de rug-aan-rugwoningen worden voorzien van groene daken;
- De zonnepanelen op de daken verminderen de zonnewarmte doordat zij de energie omzetten in elektriciteit.



regenton



groene erfafscheiding



lichte bestrating



schaduwplekken door bomen



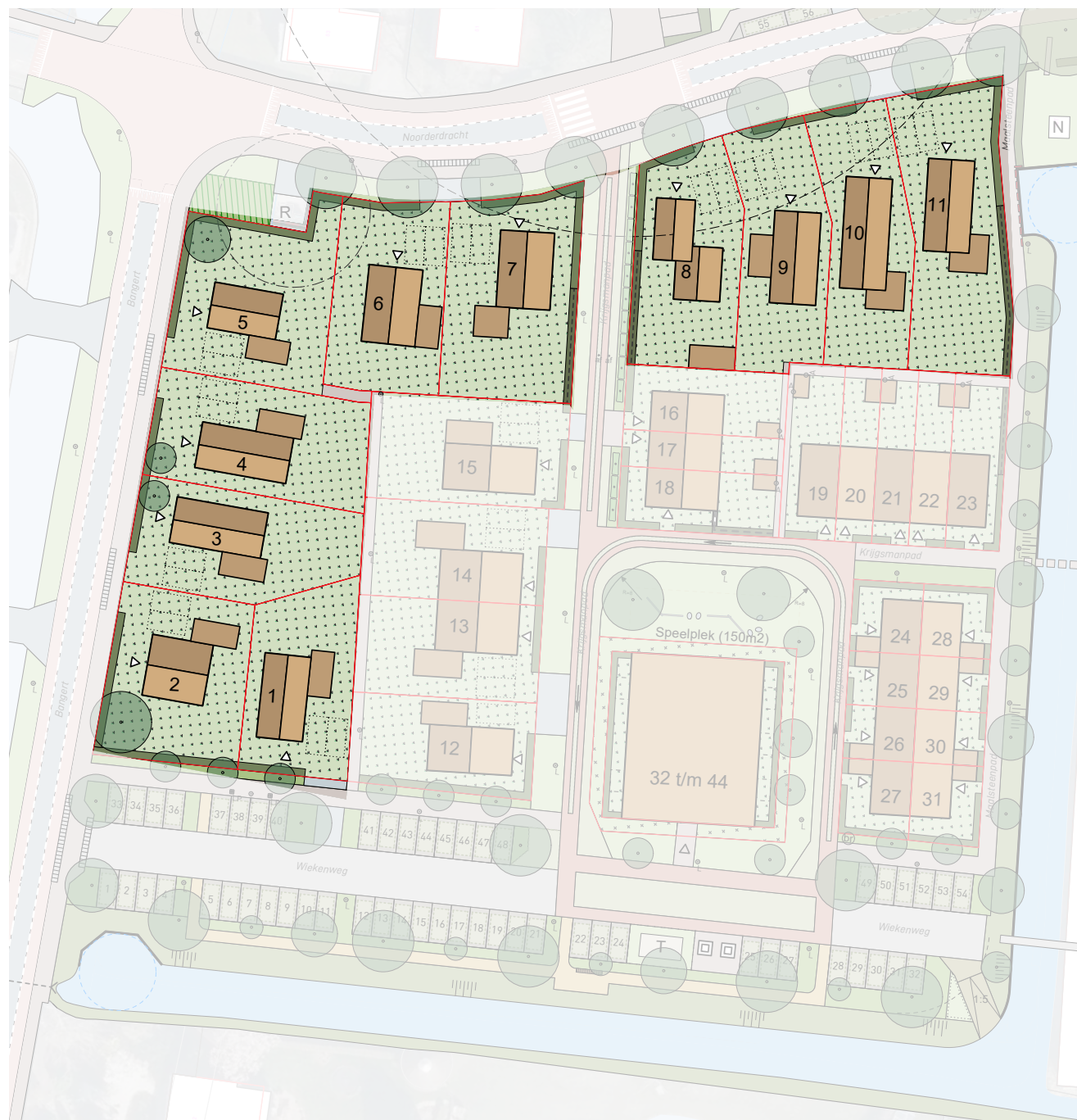
groene en natuurvriendelijke oevers

referentiebeelden

4 Kavelpaspoorten

Het stedenbouwkundige ensemble bevat individuele vrije kavels. In het kavelpaspoort is voor ieder kavel aangegeven wat de eigenschappen en bouwvoorschriften zijn. Kaveloppervlak, bouwhoogte, afmeting en positie van het bouwvlak, nok-en goothoogte, nokrichting en rooilijn en staan hierop vermeld. Ook zijn de bomen en hagen aangeduid.

De beeldkwaliteitseisen voor de landschappelijke inrichting en architectuur zijn weergegeven in hoofdstuk 3. Hierna zijn de deelkaarten van de individuele kavelpaspoorten weergegeven voor de kavels 1 t/m 11.



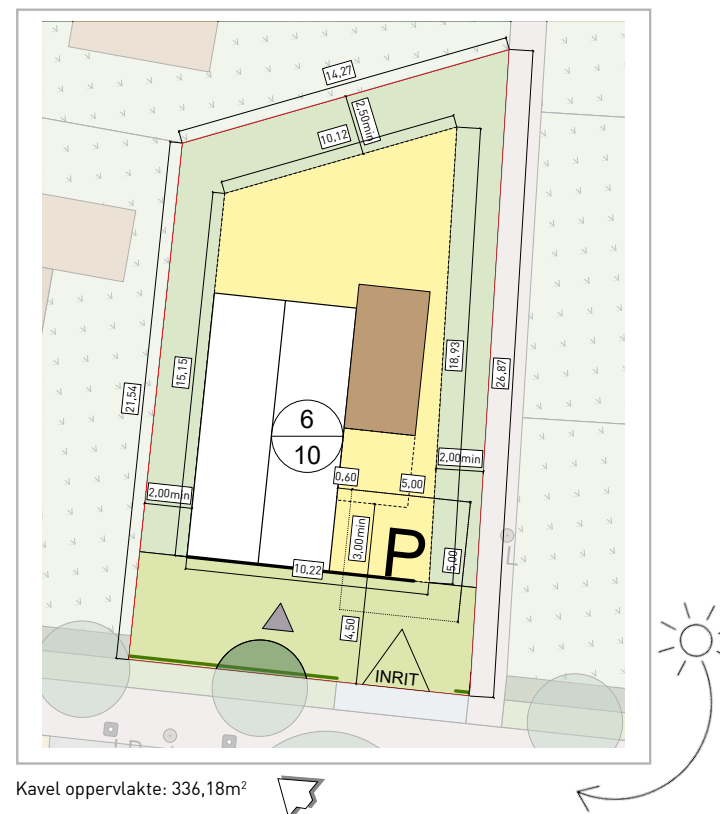
Deelkaart Kavelpaspoort 1



De geldende beeldkwaliteitseisen voor de architectuur en landschapsinrichting zijn omschreven in Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit.
Daarbij zijn van toepassing de hoofdkenmerken van de lintbebouwing.

Regels

- Het kavel mag voor maximaal 30% worden bebouwd;
- De afstand van de woning tot de rooilijn is maximaal 2,0m;
- Afstand woonbebouwing tot de erfgrans is conform aangegeven op het kaartbeeld;
- Binnen het voor het hoofdgebouw aangegeven bouwvlak wordt ook de berging / garage gerealiseerd;
- Garage is gekoppeld aan de woning en blijft minimaal 3,0m uit de voorgevel en minimaal 2,0m uit de erfgrans;
- Nokrichting haaks op de weg;
- De goothoogte is maximaal 6,0m;
- De bouwhoogte voor nieuwbouw is maximaal 10,0m;
- Het is verplicht om ruimte te bieden aan twee parkeerplaatsen op het eigen terrein;
- Verharding van het voorterrein wordt beperkt gehouden tot maximaal 50%;
- Het vloerpeil bevindt zich op -0,30 NAP en de maaiveldhoogte is ter plaatse van de aansluiting op het openbaar gebied -0,40 NAP;
- Groene erfafscheiding met hagen van minimaal 0,5m diep. De erfafscheiding langs de voortuin is niet hoger dan 1,0m.



legenda

- kavelgrens (op basis van kadastrale kaart)
- bouwvlak hoofdgebouw
- rooilijn
- voortuin
- tuin
- INRIT
- maatlijn
- max. goot -en nokhoogte
- nokrichting
- suggestie positionering garage
- entree
- P voorzet opstelplaats parkeren
- groene haag max. 1m

Regels

-
- Architectural site plan of a building complex. The plan shows various colored zones: yellow, green, brown, and white. Dimensions are provided for various sections and setbacks. A central circular feature is labeled '5' and '10'. A north arrow is present, and a sun icon is in the bottom right corner.
- Key dimensions and features include:
- Top setbacks: 17.42, 5.00, 2.42
 - Left setbacks: 27.84, 5.00, 11.40
 - Right setbacks: 6.72, 2.51, 2.50min, 2.12
 - Bottom setbacks: 13.42, 7.38, 19.70
 - Internal dimensions: 3.00min, 2.68, 10.92
 - Central circular feature: 5, 10
 - Other labels: INRIT, 1

Kavel oppervlakte: 403,56m²

- kavelgrens (op basis van kadastrale kaart)
- bouwvlak hoofdgebouw
- rooilijn overhoekse oriëntatie
- voortuin
- tuin
- inrit
- maatlijn
- max. goot -en nokhoogte
- nokrichting
- entree
- voorzet opstelplaats parkeren
- suggestie positionering garage
- groene haag max. 1m

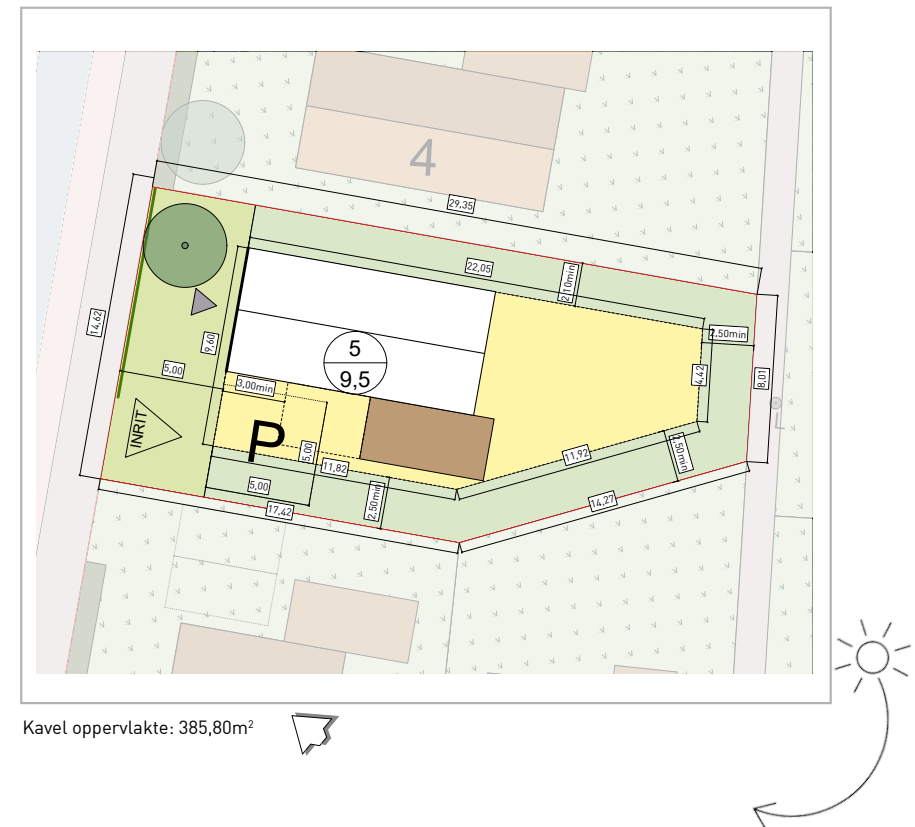
Deelkaart Kavelpaspoort 3



De geldende beeldkwaliteitseisen voor de architectuur en landschapsinrichting zijn omschreven in Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit. Daarbij zijn van toepassing de hoofdkenmerken van de lintbebouwing.

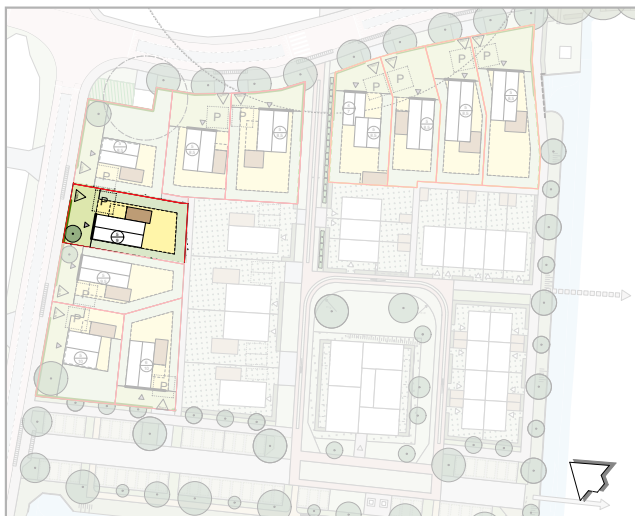
Regels

- Het kavel mag voor maximaal 30% worden bebouwd;
- De afstand van de woning tot de rooilijn is maximaal 2,0m;
- Afstand woonbebouwing tot de erfgrans is conform aangegeven op het kaartbeeld;
- Binnen het voor het hoofdgebouw aangegeven bouwvlak wordt ook de berging/ garage gerealiseerd;
- Garage is gekoppeld aan de woning en blijft minimaal 3,0m uit de voorgevel;
- De nokrichting van de kap staat haaks op de Bangert;
- De goothoogte is maximaal 5,0m;
- De bouwhoogte voor nieuwbouw is maximaal 9,5m;
- Entree woning aan de Bangertzijde;
- Het is verplicht om ruimte te bieden aan twee parkeerplaatsen op het eigen terrein;
- Verharding van het voorterrein wordt beperkt gehouden tot maximaal 50%;
- Het vloerpeil bevindt zich op -0,30 NAP en de maaiveldhoogte is ter plaatse van de aansluiting op het openbaar gebied -0,46 NAP;
- Groene erfafscheiding met hagen van minimaal 0,5m diep. Erfafscheiding langs de voortuin is niet hoger dan 1,0m.



- legenda**
- kavelgrens (op basis van kadastrale kaart)
 - bouwvlak hoofdgebouw
 - rooilijn
 - voortuin
 - tuin
 - △ INRIT
 - maatlijn
 - ⊙ 5 / 9,5 max. goot- en nokhoogte
 - nokrichting
 - ▲ entree
 - P voorzet opstelplaats parkeren
 - suggestie positionering garage
 - groene haag max. 1m

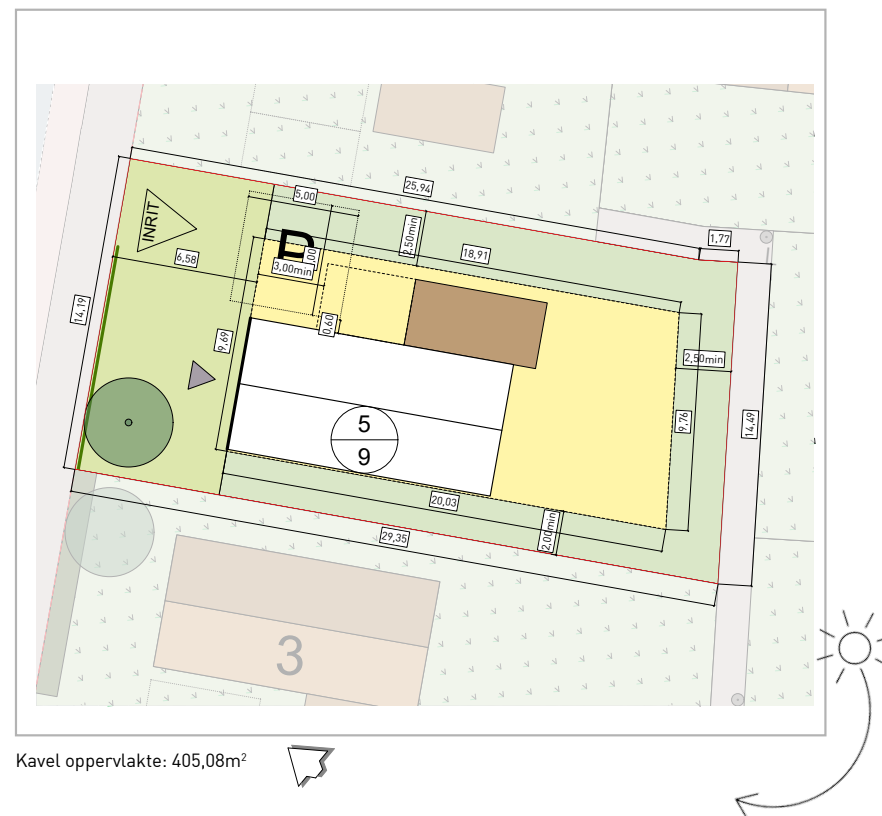
Deelkaart Kavelpaspoort 4



De geldende beeldkwaliteitseisen voor de architectuur en landschapsinrichting zijn omschreven in Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit. Daarbij zijn van toepassing de hoofdkenmerken van de lintbebouwing.

Regels

- Het kavel mag voor maximaal 30% worden bebouwd;
- De afstand van de woning tot de rooilijn is maximaal 2,0m;
- Afstand woonbebouwing tot de erfgrans is conform aangegeven op het kaartbeeld;
- Binnen het voor het hoofdgebouw aangegeven bouwvlak wordt ook de berging/ garage gerealiseerd;
- Garage is gekoppeld aan de woning en blijft minimaal 3,0m uit de voorgevel en 2,25m. uit de erfgrans;
- De nokrichting van de kap staat haaks op de Bangert;
- De goothoogte is maximaal 5,0m;
- De bouwhoogte voor nieuwbouw is maximaal 9,0m;
- Entree woning aan de Bangertzijde;
- Het is verplicht om ruimte te bieden aan twee parkeerplaatsen op het eigen terrein;
- Verharding van het voorterrein wordt beperkt gehouden tot maximaal 50%;
- Het vloerpeil bevindt zich op -0,30 NAP en de maaiveldhoogte is ter plaatse van de aansluiting op het openbaar gebied -0,46 NAP;
- Groene erfafscheiding met hagen van minimaal 0,5m diep. De erfafscheiding langs de voortuin is niet hoger dan 1,0m.



- legenda**
- kavelgrens (op basis van kadastrale kaart)
 - bouwvlak hoofdgebouw
 - rooilijn
 - voortuin
 - tuin
 - △ INRIT
 - maatlijn
 - ⊙ 5 / 9,5 max. goot - en nokhoogte
 - nokrichting
 - ▲ entree
 - P voorzet opstelplaats parkeren
 - suggestie positionering garage
 - groene haag max. 1m

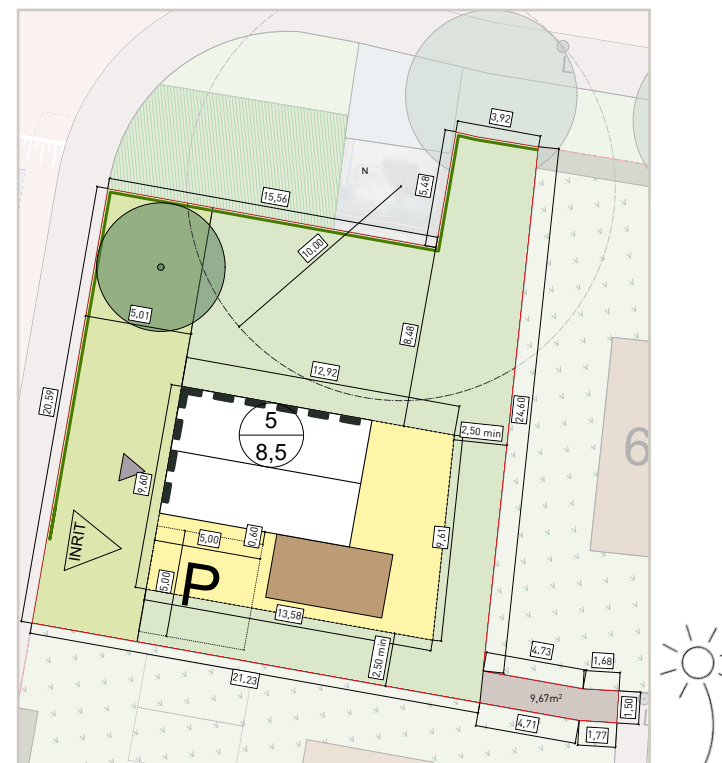
Deelkaart Kavelpaspoort 5



De geldende beeldkwaliteitseisen voor de architectuur en landschapsinrichting zijn omschreven in Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit. Daarbij zijn van toepassing de hoofdkenmerken van de lintbebouwing.

Regels

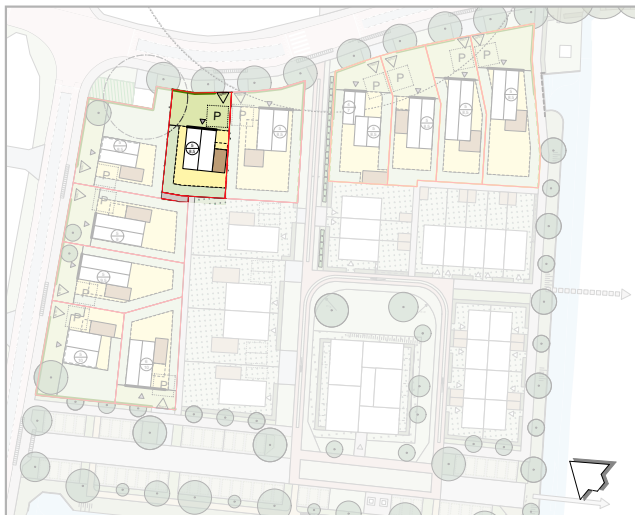
- Het kavel mag voor maximaal 30% worden bebouwd;
- De bebouwing dient aan twee zijden de rooilijn te volgen;
- De bebouwing heeft een overhoekse oriëntatie met een voorgevel aan twee zijden (Bangert en Noorderdracht);
- Entree woning aan de Bangertzijde;
- Afstand woonbebouwing tot de erfgrans is conform aangegeven op het kaartbeeld;
- Binnen het voor het hoofdgebouw aangegeven bouwvlak wordt ook de berging/ garage gerealiseerd op minimaal 0,3m van de erfgrans;
- Garage is gekoppeld aan de woning en blijft minimaal 3,0m uit de voorgevel en ;
- De goothoogte is maximaal 5,0m;
- De bouwhoogte voor nieuwbouw is maximaal 8,5m;
- Het is verplicht om ruimte te bieden aan twee parkeerplaatsen op het eigen terrein;
- Verharding van het voorterrein wordt beperkt gehouden tot maximaal 50%;
- Garage is gekoppeld aan de woning en blijft minimaal 3,0m uit de voorgevel en 2,5m. uit de erfgrans;
- Het vloerpeil bevindt zich op -0,30 NAP en de maaiveldhoogte is ter plaatse van de aansluiting op het openbaar gebied -0,46 NAP (aansluiting Bangert) en -0,38 NAP (aansluiting Noorderdracht);
- Groene erfafscheiding met hagen van minimaal 0,5m diep. De erfafscheiding langs de voor- en zijtuin is niet hoger dan 1,0m;
- Binnen een contour van 10m. tot het rioalgemaal is vergunningvrij bouwen uitgesloten.



Kavel oppervlakte: 454,63m²

- legenda**
- kavelgrens (op basis van kadastrale kaart)
 - bouwvlak hoofdgebouw
 - rooilijn overhoekse oriëntatie
 - voortuin
 - tuin
 - △ inrit
 - maatlijn
 - ⊙ max. goot -en nokhoogte
 - nokrichting
 - ▲ entree
 - P voorzet opstelplaats parkeren
 - suggestie positionering garage
 - groene haag max. 1m
 - binnen 10m van rioalgemaal geen vergunningsvrij bouwen
 - achterpad

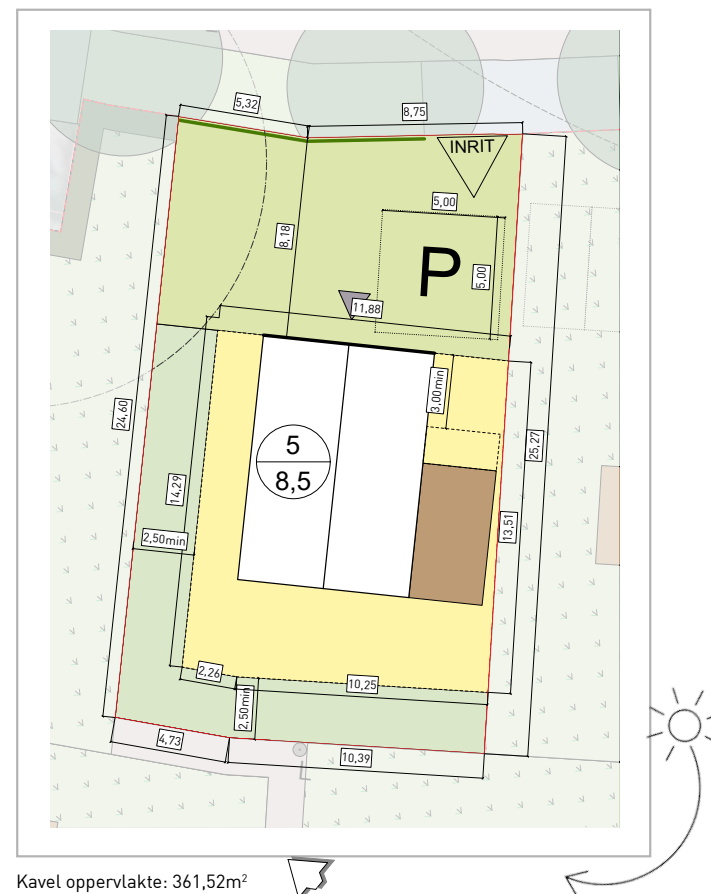
Deelkaart Kavelpaspoort 6



De geldende beeldkwaliteitseisen voor de architectuur en landschapsinrichting zijn omschreven in Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit.
Daarbij zijn van toepassing de hoofdkenmerken van de lintbebouwing.

Regels

- Het kavel mag voor maximaal 30% worden bebouwd;
- De afstand van de woning tot de rooilijn is maximaal 2,0m;
- Afstand woonbebouwing tot de erfgrans is conform aangegeven op het kaartbeeld;
- Binnen het voor het hoofdgebouw aangegeven bouwvlak wordt ook de berging/ garage gerealiseerd;
- Garage is gekoppeld aan de woning en blijft minimaal 3,0m uit de voorgevel en op minimaal 0,3m van de erfgrans;
- De nokrichting van de kap staat haaks op de Noorderdracht;
- De goothoogte is maximaal 5,0m;
- De bouwhoogte voor nieuwbouw is maximaal 8,5m;
- Entree woning aan de Noorderdrachtzijde;
- Het is verplicht om ruimte te bieden aan twee parkeerplaatsen op het eigen terrein;
- Verharding van het voorterrein wordt beperkt gehouden tot maximaal 50%;
- Het vloerpeil bevindt zich op -0,30 NAP en de maaiveldhoogte is ter plaatse van de aansluiting op het openbaar gebied -0,38 NAP;
- Groene erfafscheiding met hagen van minimaal 0,5m diep. De erfafscheiding langs de voortuin is niet hoger dan 1,0m;
- Binnen een contour van 10m tot het rioolgemaal is vergunningvrij bouwen uitgesloten.



Kavel oppervlakte: 361,52m²

- legenda**
- kavelgrens (op basis van kadastrale kaart)
 - bouwvlak hoofdgebouw
 - rooilijn
 - voortuin
 - tuin
 - ▲ INRIT
 - maatlijn
 - ⊙ 5 / 8,5 max. goot -en nokhoogte
 - nokrichting
 - ▲ entree
 - P voorzet opstelplaats parkeren
 - suggestie positionering garage
 - groene haag max. 1m
 - binnen 10m van rioolgemaal geen vergunningsvrij bouwen

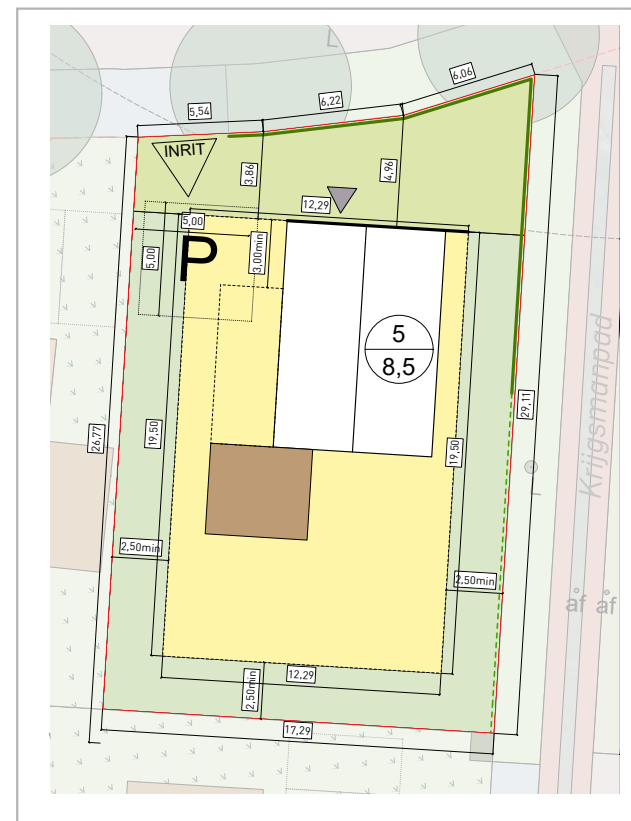
Deelkaart Kavelpaspoort 7



De geldende beeldkwaliteitseisen voor de architectuur en landschapsinrichting zijn omschreven in Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit. Daarbij zijn van toepassing de hoofdkenmerken van de lintbebouwing.

Regels

- Het kavel mag voor maximaal 30% worden bebouwd;
- De afstand van de woning tot de rooilijn is maximaal 2,0m;
- Afstand woonbebouwing tot de erfgrans is conform aangegeven op het kaartbeeld;
- Binnen het voor het hoofdgebouw aangegeven bouwvlak wordt ook de berging/garage gerealiseerd;
- Garage is gekoppeld aan de woning en blijft minimaal 3,0m uit de voorgevel en 2,5m uit de erfgrans;
- De nokrichting van de kap staat haaks op de Noorderdracht;
- De goothoogte is maximaal 5,0m;
- De bouwhoogte voor nieuwbouw is maximaal 8,5m;
- Entree woning aan de Noorderdrachtzijde;
- Het is verplicht om ruimte te bieden aan twee parkeerplaatsen op het eigen terrein;
- Verharding van het voorterrein wordt beperkt gehouden tot maximaal 50%;
- Garage is gekoppeld aan de woning en blijft minimaal 3,0m uit de voorgevel;
- Het vloerpeil bevindt zich op -0,30 NAP en de maaiveldhoogte is ter plaatse van de aansluiting op het openbaar gebied -0,38 NAP;
- Groene erfafscheiding met hagen van minimaal 0,5m diep. De erfafscheiding langs de voortuin is niet hoger dan 1,0m. Langs het Krijgsmanpad dient een groene erfafscheiding te worden gerealiseerd van hagen en/of begroeiende hekwerken van minimaal 1,5m en maximaal 2,0m. hoog. Op de kaart is aangegeven waar dit geld.



Kavel oppervlakte: 461,23m²

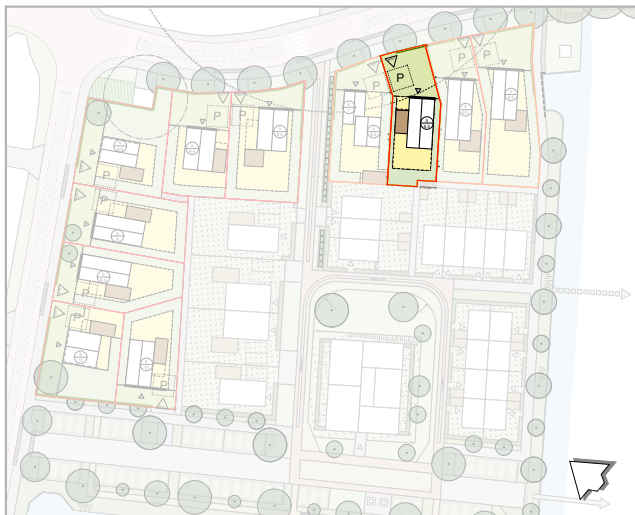
- legenda**
- kavelgrens (op basis van kadastrale kaart)
 - bouwvlak hoofdgebouw
 - rooilijn
 - voortuin
 - tuin
 - inrit
 - maatlijn
 - ⊙ max. goot -en nokhoogte
 - nokrichting
 - ▲ entree
 - suggestie positionering garage
 - P voorzet opstelplaats parkeren
 - groene haag max. 1m
 - groene erfafscheiding minimaal 1,5m en maximaal 2m

Daarbij zijn van toepassing de hoofdkenmerken van de lintbebouwing.

- Het kavel mag voor maximaal 30% worden bebouwd;
- De afstand van de woning tot de rooilijn is maximaal 2,0m;
- Afstand woonbebouwing tot de erfgrans is conform aangegeven op het kaartbeeld;
- Binnen het voor het hoofdgebouw aangegeven bouwvlak wordt ook de berging/ garage gerealiseerd op minimaal 0,3m van de erfgrans;
- Garage staat los van de woning tegen de erfgrans in de zuidoosthoek van de kavel;
- De nokrichting van de kap staat haaks op de Noorderdracht;
- De goothoogte is maximaal 4,0m voor het voorste deel, de goothoogte is maximaal 5,0m voor het achterste deel;
- De bouwhoogte voor nieuwbouw voor het voorste deel is maximaal 7,0m, de bouwhoogte voor nieuwbouw voor het achterste deel is maximaal 8,5m;
- Entree woning aan de Noorderdrachtzijde;
- Het is verplicht om ruimte te bieden aan twee parkeerplaatsen op het eigen terrein;
- Verharding van het voorterrein wordt beperkt gehouden tot maximaal 50%;
- Het vloerpeil bevindt zich op -0,30 NAP en de maaiveldhoogte is ter plaatse van de aansluiting op het openbaar gebied -0,38 NAP;
- Groene erfafscheiding met hagen van minimaal 0,5m diep. De erfafscheiding langs de voortuin is niet hoger dan 1,0m. Langs het Krijgsmanpad dient een groene erfafscheiding te worden gerealiseerd van hagen en/of begroeide hekwerken van minimaal 1,5m en maximaal 2,0m. hoog. Op de kaart is aangegeven waar dit geldt.



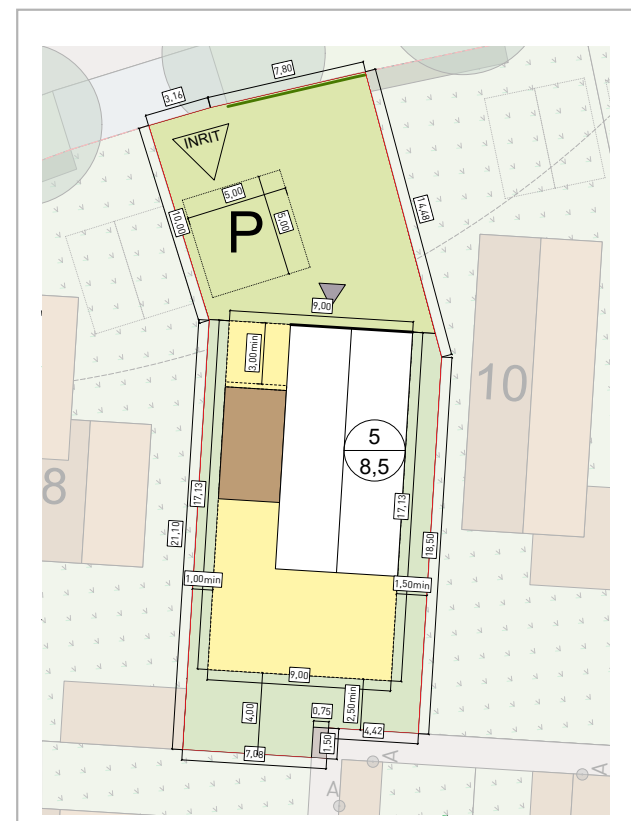
Deelkaart Kavelpaspoort 9



De geldende beeldkwaliteitseisen voor de architectuur en landschapsinrichting zijn omschreven in Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit.
Daarbij zijn van toepassing de hoofdkenmerken van de lintbebouwing.

Regels

- Het kavel mag voor maximaal 30% worden bebouwd;
- De afstand van de woning tot de rooilijn is maximaal 2,0m;
- Afstand woonbebouwing tot de erfgrans is conform aangegeven op het kaartbeeld;
- Binnen het voor het hoofdgebouw aangegeven bouwvlak wordt ook de berging / garage gerealiseerd;
- Garage is gekoppeld aan de woning en blijft minimaal 3,0m uit de voorgevel en minimaal 1,0 m. uit de erfgrans;
- De nokrichting van de kap staat haaks op de Noorderdracht;
- De goothoogte is maximaal 5,0m;
- De bouwhoogte voor nieuwbouw is maximaal 8,5m;
- Entree woning aan de Noorderdrachtzijde;
- Het is verplicht om ruimte te bieden aan twee parkeerplaatsen op het eigen terrein;
- Verharding van het voorterrein wordt beperkt gehouden tot maximaal 50%;
- Het vloerpeil bevindt zich op -0,30 NAP en de maaiveldhoogte is ter plaatse van de aansluiting op het openbaar gebied -0,38 NAP;
- Groene erfafscheiding met hagen van minimaal 0,5m diep. De erfafscheiding langs de voortuin is niet hoger dan 1,0m.



Kavel oppervlakte: 361,56m²

- legenda**
- kavelgrans (op basis van kadastrale kaart)
 - bouwvlak hoofdgebouw
 - rooilijn
 - voortuin
 - tuin
 - ▲ inrit
 - maatlijn
 - ⊙ max. goot -en nokhoogte
 - nokrichting
 - ▲ entree
 - P** voorzet opstelplaats parkeren
 - suggestie positionering garage
 - achterpad

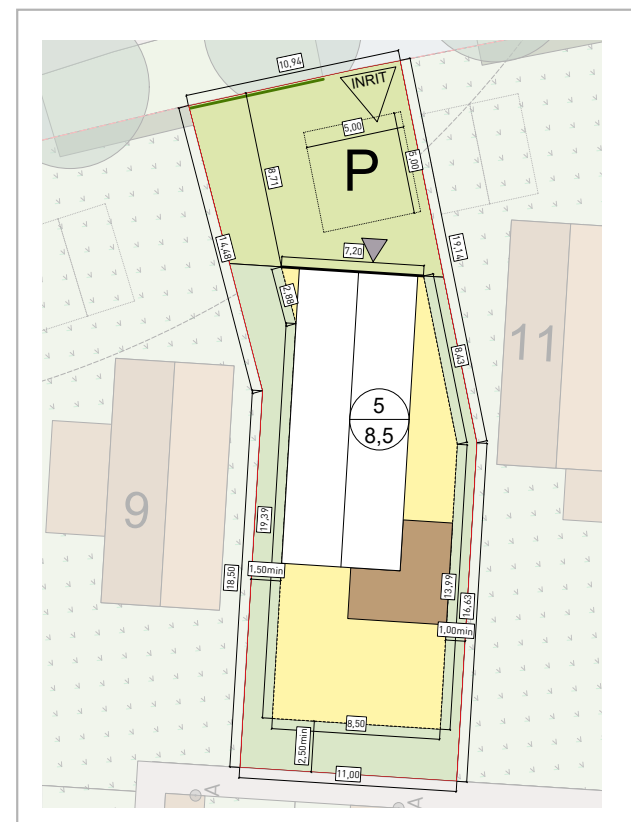
Deelkaart Kavelpaspoort 10



De geldende beeldkwaliteitseisen voor de architectuur en landschapsinrichting zijn omschreven in Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit.
Daarbij zijn van toepassing de hoofdkenmerken van de lintbebouwing.

Regels

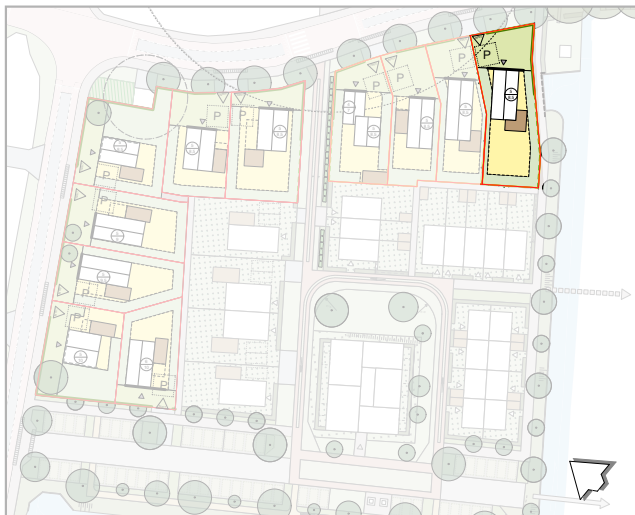
- Het kavel mag voor maximaal 30% worden bebouwd;
- De afstand van de woning tot de rooilijn is maximaal 2,0m;
- Afstand woonbebouwing tot de erfgrans is conform aangegeven op het kaartbeeld;
- Binnen het voor het hoofdgebouw aangegeven bouwvlak wordt ook de berging / garage gerealiseerd;
- Garage is gekoppeld aan de woning en blijft minimaal 3,0m uit de voorgevel en minimaal 1,0m uit de erfgrans;
- De nokrichting van de kap staat haaks op de Noorderdracht;
- De goothoogte is maximaal 5,0m;
- De bouwhoogte voor nieuwbouw is maximaal 8,5m;
- Entree woning aan de Noorderdrachtzijde;
- Het is verplicht om ruimte te bieden aan twee parkeerplaatsen op het eigen terrein;
- Verharding van het voorterrein wordt beperkt gehouden tot maximaal 50%;
- Het vloerpeil bevindt zich op -0,30 NAP en de maaiveldhoogte is ter plaatse van de aansluiting op het openbaar gebied -0,38 NAP;
- Groene erfafscheiding met hagen van minimaal 0,5m diep. De erfafscheiding langs de voortuin is niet hoger dan 1,0m.



Kavel oppervlakte: 369,36m²

- legenda**
- kavelgrens (op basis van kadastrale kaart)
 - bouwvlak hoofdgebouw
 - rooilijn
 - voortuin
 - tuin
 - △ INRIT
 - maatlijn
 - ⊙ 5 / 8,5 max. goot -en nokhoogte
 - nokrichting
 - ▲ entree
 - P voorzet opstelplaats parkeren
 - suggestie positionering garage
 - groene haag max. 1m

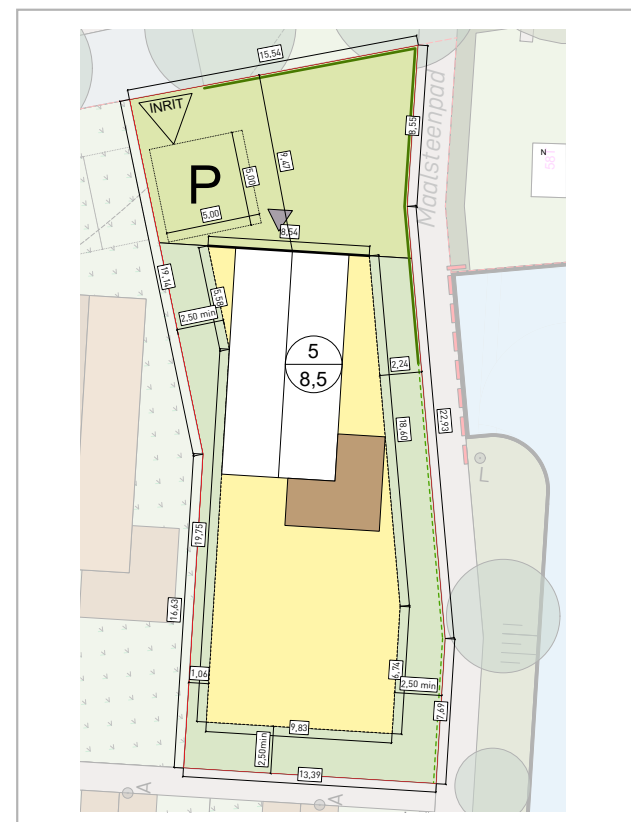
Deelkaart Kavelpaspoort 11



De geldende beeldkwaliteitseisen voor de architectuur en landschapsinrichting zijn omschreven in Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit.
Daarbij zijn van toepassing de hoofdkenmerken van de lintbebouwing.

Regels

- Het kavel mag voor maximaal 30% worden bebouwd;
- De afstand van de woning tot de rooilijn is maximaal 2,0m;
- Afstand woonbebouwing tot de erfgrans is conform aangegeven op het kaartbeeld;
- Binnen het voor het hoofdgebouw aangegeven bouwvlak wordt ook de berging / garage gerealiseerd;
- Garage is gekoppeld aan de woning en blijft minimaal 3,0m uit de voorgevel;
- De nokrichting van de kap staat haaks op de Noorderdracht;
- De goothoogte is maximaal 5,0m;
- De bouwhoogte voor nieuwbouw is maximaal 8,5m;
- Entree woning aan de Noorderdrachtzijde;
- Het is verplicht om ruimte te bieden aan twee parkeerplaatsen op het eigen terrein;
- Verharding van het voorterrein wordt beperkt gehouden tot maximaal 50%;
- Het vloerpeil bevindt zich op -0,30 NAP en de maaiveldhoogte is ter plaatse van de aansluiting op het openbaar gebied -0,38 NAP;
- Groene erfafscheiding met hagen van minimaal 0,5m diep. De erfafscheiding langs de voortuin is niet hoger dan 1,0m. Langs het Maalsteenpad dient een groene erfafscheiding te worden gerealiseerd van hagen en/of begroeide hekwerken van minimaal 1,5m en maximaal 2,0m. hoog. Op de kaart is aangegeven waar dit geldt.



Kavel oppervlakte: 490,52m²

legenda

- kavelgrans (op basis van kadastrale kaart)
- bouwvlak hoofdgebouw
- rooilijn
- voortuin
- tuin
- inrit
- maatlijn
- ⊙ max. goot -en nokhoogte
- nokrichting
- ▲ entree
- P voorzet opstelplaats parkeren
- suggestie positionering garage
- groene haag max. 1m
- groene erfafscheiding van minimaal 1,5m en maximaal 2m hoog

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

T 033 285 1685
E info@vp.nl

www.vp.nl
