



Inhoudsopgave

1. Inleiding		3. Kavelpaspoorten			
1.	Inleiding	3.0	Situering kavels	3	8
1.1	Locatie	3.1	Rooilijnen	3	8
1.2	Randvoorwaarden	3.2	Parkeren	4	8
1.3	Visie en ruimtelijk concept	3.3	Erfafscheidingen en tuin	4	9
2. Beeldkwaliteit		3.4	Bruggen / inrit		10
		3.5	Ondergrondse infra		10
2.	Beeldkwaliteit	3.6	Basisregels kavelpaspoorten		11
2.1	Kenmerken hoofdvolume	3.7	Voorbeeld kavelpaspoort		11
2.2	Kenmerken Bijvolume		Kavel A		12
2.	Beeldkwaliteit		Kavel B		13
2.2	Materialisering		Kavel C		14
2.3	Ramen en deuren				
2.4	Stijlelementen				
		4. Bijlagen			
		Aandachtspunten			15
		Opgewerkte plankaart indicatieve verkaveling			16
		Colofon			17

1. Inleiding

1.0 inleiding
In het verlengde van de kavels langs de Tweede Bloksweg ter hoogte van Park Triangel komt er voor 3 kavels net buiten de westelijke grens van Park Triangel ook woningbouw tot stand door de uitgifte van vrije kavels met kavelpaspoorten.

Kavelpaspoorten zijn spelregels waaraan de koper van een kavel zich moet houden. De regels zijn zo opgesteld dat de kavelkopers veel vrijheid hebben binnen de nagestreefde landschappelijke woonsfeer.

Hoofdstuk 1 beschrijft de locatie, de randvoorwaarden en de visie en ruimtelijk concept ten behoeve van de inbedding van de toekomstige woningbouw. Hoofdstuk 2 licht de beeldkwaliteit toe en hoofdstuk 3 geeft de kavelpaspoorten weer.

1.1 locatie
De 3 kavels liggen op de rand van Park Triangel en de Vredenburgzone. De percelen achter de 3 kavels verkleuren daarmee van bebouwd naar onbebouwd.

De Vredenburgzone, een recreatieve en ecologische zone aan de zuidzijde zorgt voor de landschappelijke inbedding op grotere schaal voor Park Triangel. Binnen Park Triangel zijn watergangen en bebouwingslinten de landschappelijke gegevenheden. Het landelijke beeld van de linten is van belang voor het karakter van de wijk in zijn geheel. Dat bepaalt de voorwaarden voor de ontwikkeling van de tweede Bloksweg.

Nabijgelegen percelen in de Vredenburgzone zijn in ontwikkeling. Voor andere delen loopt de planvorming.



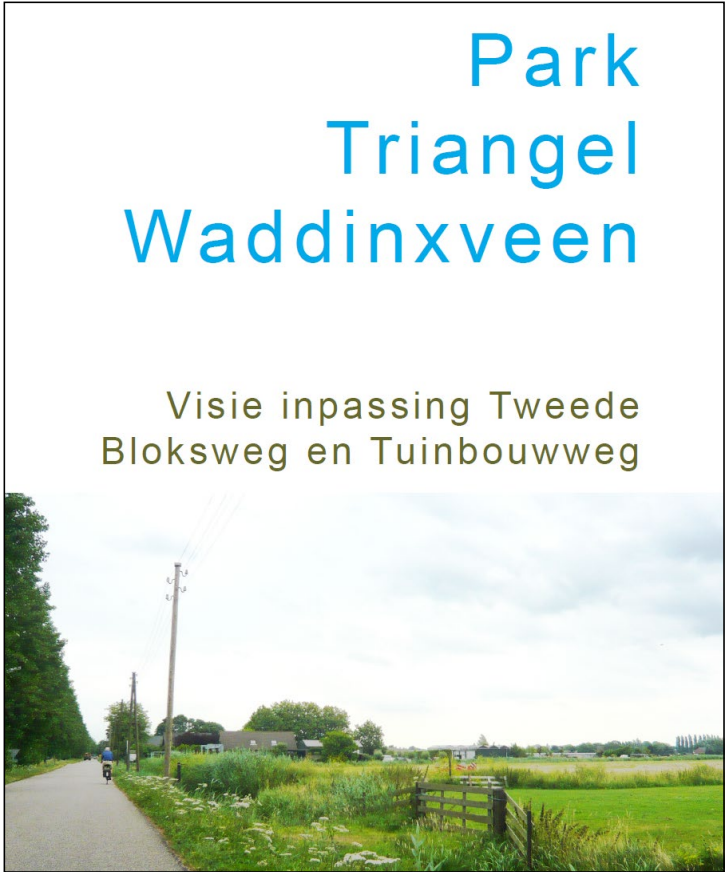
1.2 Randvoorwaarden

Het Beeldkwaliteitsplan voor de Tweede Bloksweg is opgesteld als onderdeel van de ontwikkeling Park Triangel. Het betreft een bestaand lint waar kavels worden ingepast tussen de bestaande bebouwing over een lengte van ruim 950 m. De Tweede Bloksweg vormt aan de noord-westzijde één van de drie randen van Park Triangel.

De 3 kavels liggen in het verlengde van de kavels ter hoogte van Park Triangel en hebben dezelfde regels van beeldkwaliteit.

Bij het opstellen van dit Beeldkwaliteitsplan zijn de volgende documenten als uitgangspunt gehanteerd:

- Visie inpassing Tweede Bloksweg en Tuinbouwweg, 5 januari 2011, Loos van Vliet en B+B
- Addendum op welstandsnota en kavelpaspoorten, 19 januari 2022, Baljon landschapsarchitecten



Visie inpassing Tweede Bloksweg en Tuinbouwweg, 5 januari 2011, Loos van Vliet en B+B



Addendum op welstandsnota en kavelpaspoorten, 19 januari 2022, Baljon landschapsarchitecten

1.3 Visie en ruimtelijk concept

Het beeld van de Tweede Bloksweg is sterk door: de informele sfeer, het gevoel van de geschiedenis van de plek en het onderscheid met de nieuwe woonbuurten. De Tweede Bloksweg als groen lint is een krachtig structurerend stedenbouwkundig element.

De Tweede Bloksweg vormt de rand van Park Triangel. Het is het gezicht van de wijk voor een ieder die langs deze route Waddinxveen inrijdt. Het beeld is dus een belangrijk signaal over het karakter van de wijk en de wijze waarop deze in het landschap verankerd ligt. De groene beleving maakt de landelijke oorsprong van het gebied afleesbaar en het brengt een aantrekkelijke, dagelijkse ervaring.

Het plan vraagt ook om een verbondenheid met landschappelijke elementen, zoals hier de watergangen van de Hollandse droogmakerij en de historische linten van tuinderswoningen. Samen met het centrale Park, de recreatieve ecologische Vredenburgzone, de watergangen, de groene lanen (HIS) vormen ze een landschappelijke structuur waar de deelplannen zich tegen aan vlijen.

De Bloksweg vormt dus een belangrijke structurerende lijn in Park Triangel en daarmee voor Waddinxveen. Daarnaast heeft het lint een bijzondere ruimtelijke kwaliteit. De verdichting van het lint is gericht op de instandhouding van het informele, groene karakter. De verkaveling is ontworpen met de tuin als beeldbepalende kwaliteit. Dat betekent dat de afmeting van de voortuinen en zijtuinen van belang is. De spelregels geven hier voor maten. De diepte van de voortuinen is plaatselijk

minder dan in de Visie (2011). In plaats van de nu gangbare 10-11 meter wordt het 8-11 meter. De reden ligt in de beperkte diepte van een deel van de kavels ter hoogte van Park Triangel, maar ook voor 1 van de 3 kavels behandeld in dit document.

Andere belangrijke beeldelementen zijn de sloten. Door de kavels te ontsluiten met een bruggetje in plaats van een duiker, blijft de sloot beter in het zicht en draagt deze bij aan het landelijke karakter. De tuinders erven worden dikwijls gekenmerkt door een bijzondere boom. Daarom is een lijst van wenselijke nieuwe bomen opgesteld, zodat het lint ondanks de verdichting, een bijzonder groen karakter behoudt.

2.0 Introductie beeldkwaliteit

De Tweede Bloksweg vormt de noord-westelijke begrenzing van Park Triangel en is daarmee een karakteristiek plandeel.

De gronden worden als vrije kavels op de markt gebracht. De typologie bestaat uit vrijstaande woningen. De context - inpassing tussen bestaande bebouwing, het handhaven van een aantal dwarsloten en doorsteken naar de achterliggende gebieden - waarborgt een divers beeld door de wisseling in de afstand tussen woningen. De afwisseling tussen kapvormen en kaprichingen speelt daarin ook een rol. Dit betekent tevens een grote mate van vrijheid voor individuele woonwensen, die op hoofdlijnen dienen aan te sluiten bij de oude bebouwing van de Tweede Bloksweg en de nieuwe woningen van Park Triangel.

De openbare ruimte is een belangrijke factor in



bestaande beeldkwaliteit Tweede Bloksweg: diepe voortuinen dragen bij aan het landelijk, groene karakter

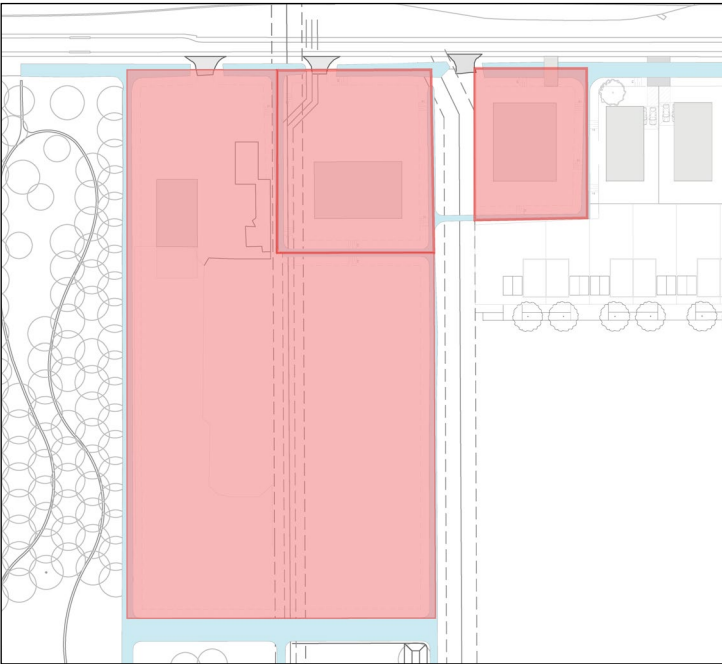
de beleving van het lint: een smalle landelijke weg met een sloot er naast, grasbermen en talud. De bruggetjes naar de kavels zijn eenvoudig en bescheiden. De kavels bieden ruimte aan 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, de bezoeker parkeert op de inrit. De diepe voortuinen dragen bij aan het landelijke, groene karakter van het lint. De verplichting een flinke boom in de voortuin te planten zorgt voor de voortzetting van het huidige groene karakter. Lage goothoogte en beperkte hoogte van de kap zorgen voor zicht op de lucht en ruimte voor bomen tussen de woningen.

De nieuwe bebouwing moet dus voldoen aan een aantal overzichtelijke, eenduidige spelregels. De kenmerkende kleinschaligheid is uitgangspunt voor de bebouwing. Als referentie staan op deze en de volgende pagina een aantal voorbeelden van de bestaande bebouwing.

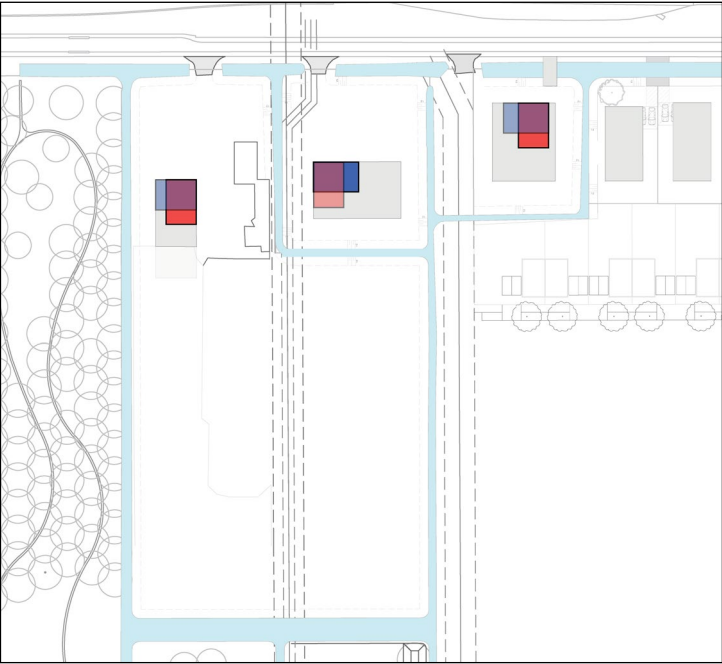


representatief voorbeeld bestaande bebouwing - goed aansluitend bij beeldkwaliteit nieuwbouw; 1 laag met kap, zorgvuldig gedetailleerd; traditionele kleuren; enkele karakteristieke bomen

3 kavels Tweede Bloksweg Waddinxveen



plangrens en uitgeefbare kavels



dwarskap of zadeldak dwarskap zadeldak
nokrichting



representatief voorbeeld bestaande bebouwing - neutraal aansluitend bij beeldkwaliteit nieuwbouw; niet pretentius, maar geen karakteristieke detaillering; bijzondere boom bepaald voortuin

Beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoorten



representatief voorbeeld bestaande bebouwing - niet aansluitend bij beeldkwaliteit nieuwbouw; flauwe kaphelling, onrustige samenstelling kappen; niet passende kleuren; geen bijzonder boom van formaat

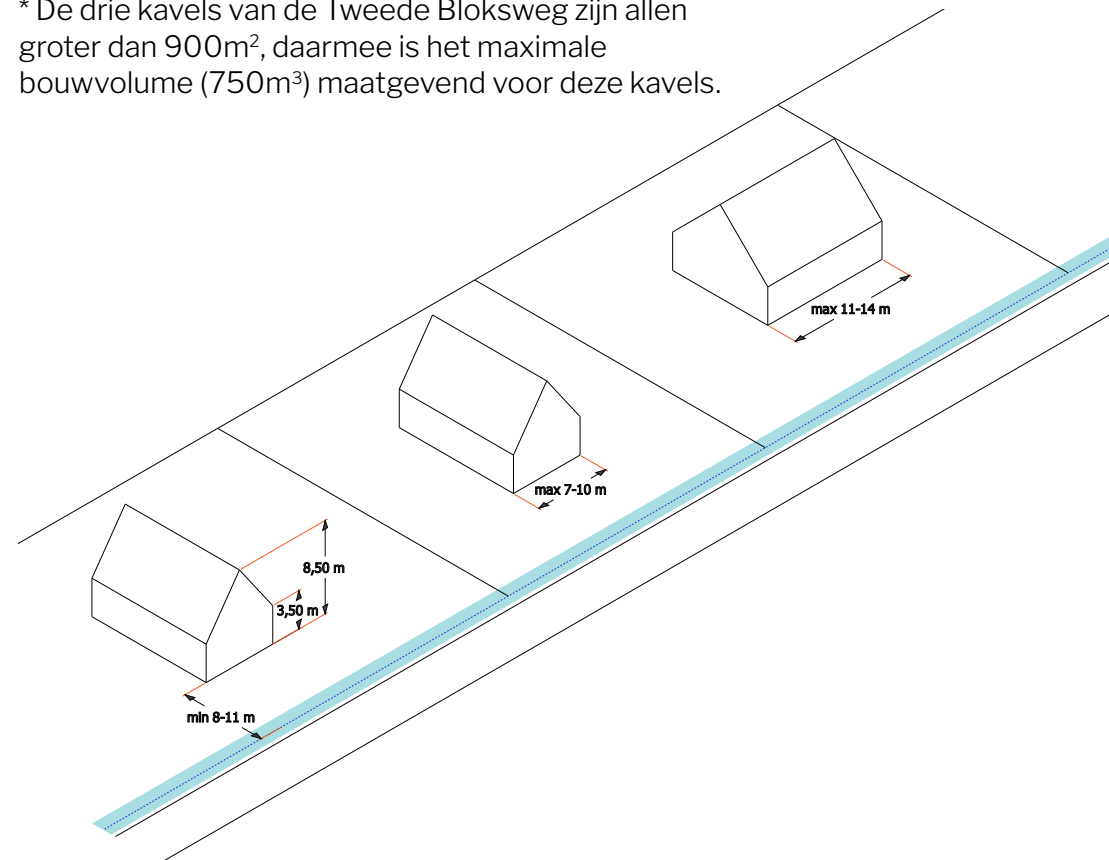
13 juli 2023

2.1 Kenmerken hoofdvolume

- Alleen vrijstaande woningen.
- 1-laag met kap; opgaande beplanting spreekt hierdoor sterk mee, daarom mag de gootlijn van de nieuwe bebouwing niet hoger dan 3,5 meter zijn en de nokhoogte is maximaal 8,5 meter.
- Woningen hebben een zadeldak, zonder wolfseinden.
- Kappen wisselen in vorm en richting, brede kavels geven aanleiding tot kappen evenwijdig aan de weg, diepe kavels kappen haaks op de weg.
- Voor bouwblokken met gemiddelde afmeting van 7m en maximaal 10m breed wordt een dwarskap toegepast. Bij bouwblokken breder dan 10m wordt een zadeldak (de gootlijn evenwijdig aan de weg) toegepast, de bouwblokken zijn maximaal 14m breed.
- Bijgebouwen bestaan uit 1 bouwlaag, bij voorkeur met een kap. Lessenaardaken zijn niet landelijk, dus uitgesloten.
- Woningen hebben een voorzijde (zijnde een representatieve gevel aan de straat) aan de Tweede Bloksweg en op de hoeken ook een oriëntatie op de kruisende straat of openbaar pad.

- Voor kavels kleiner dan 700 m² geldt een maximaal bebouwingspercentage van 25% (inclusief bijgebouwen), bij kavels van 700 - 900 m² geldt een maximale footprint van 175 m² (inclusief bijgebouwen), bij kavels groter dan 900 m² geldt een maximaal bebouwingspercentage van 20% (inclusief bijgebouwen). *
- Bij nieuwe ontwikkelingen heeft de woning (exclusief bijgebouwen) een volume van maximaal 750 m³.

* De drie kavels van de Tweede Bloksweg zijn allen groter dan 900m², daarmee is het maximale bouwvolume (750m³) maatgevend voor deze kavels.



3 kavels Tweede Bloksweg Waddinxveen

2.2 Kenmerken Bijvolume

- Voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² mag het oppervlakte van 50 m² vermeerderd worden met 10% van het oppervlakte dat het bouwperceel groter is dan 500 m², tot een maximum van 120 m². *
- De goothoogte van uit- en aanbouwen bedraagt maximaal de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m, met een maximum van 3.5m.
- De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m.
- De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 5m.

* De drie kavels van de Tweede Bloksweg zijn allen groter dan 500m², het maximale oppervlak van het bijgebouw staat per kavel aangegeven op blz. 8.

2.3 Materialisering

- Materialen en kleuren moeten aansluiten bij de terughoudendheid van de bestaande bebouwing.
- Gevel dient gemetseld te worden uit vormbaksteen (geen strengpers) in genuanceerde, gedempte aarde kleuren (geen gele, geelbruine of witte baksteen). Een grijs/ beoge steen in combinatie met zwarte kozijnen is niet wenselijk.
- Op het dak donkerbruine of antracietkleurige gebakken pannen (niet geglaazuurd) of leien; een rietenkap is ook mogelijk.
- Metselwerk is ambachtelijk gedetailleerd en heeft een sprekende voeg die het metselwerk verlevendigd.
- Stucwerk is niet toegestaan; houten geveldelen wel, in de kleuren naturel (vergrijzend), zwart of donkergroen.
- Incidenteel kan een woning ook wit worden gekeimd; tot een maximum van 10% van de woningen (inclusief bestaande bebouwing).
- Regenpijpen en goten van metaal en donker van kleur, mastgoten of omtimmerde dakgoten hebben de voorkeur.
- Zonnepanelen in het dakvlak van de voorgevel zijn geïntegreerd met de dakpannen, de kleur van de panelen en randen en bevestigingsmaterialen is afgestemd op kleur van de pannen. Op de panelen geen lichte, glimmende strips en randen.



gedempte aarde kleuren voor metselwerk



zonnepanelen aan de voorzijde geïntegreerd in het dakvlak en afgestemd qua kleur

2.4 Ramen en deuren

- Ramen en deuren zijn van hout.
- Ramen met roeden hebben een staande verdeling; de roeden liggen op het glas en nooit ertussen.
- Afhankelijk van de architectuur en de kleur van het metselwerk zijn de kozijnen wit, donkergroen, of donkergrijs.
- Raamdorpels zijn van baksteen.

2.5 Stijlelementen

- De architectuur van de Tweede Bloksweg is landelijk en heeft weinig pretentie.
- Een stenen schoorsteen als karakteristieke toevoeging is hierop een uitzondering, deze geeft een huislijke expressie aan de woning en zal door de variatie aan toepassingen de verschillen van de individuele bouwwijze op een samenhangende wijze tot uitdrukking brengen, dit is ook een thema dat zorgt voor een link met de omliggende wijk.
- Eventuele dakkapellen, serres, erkers, veranda's, uitbouwen en bijgebouwen vormen een integraal geheel met de architectuur van de woningen.
- Dakkapellen aan de voorzijde hebben een grote invloed op het aanzien van de woning, daarom dienen ze een compositie te vormen door dakkapel in lijn met de gevel te plaatsen. Een dakkapel met schuine dakvlakken is wenselijk, maar alleen in combinatie met een stevige dakhelling (minimaal 55 graden).

3.0 Situering kavels

Kavelnummer	Kaveloppervlak	Bouwvlak	Bouwvlak bijgebouw	Max volume	Blz.
Kavel A	9757m²	161m²	120m²	750 m³	12
Kavel B	2000m²	347m²	65m²	750 m³	13
Kavel C	1179m²	344m²	56,79m²	750 m³	14

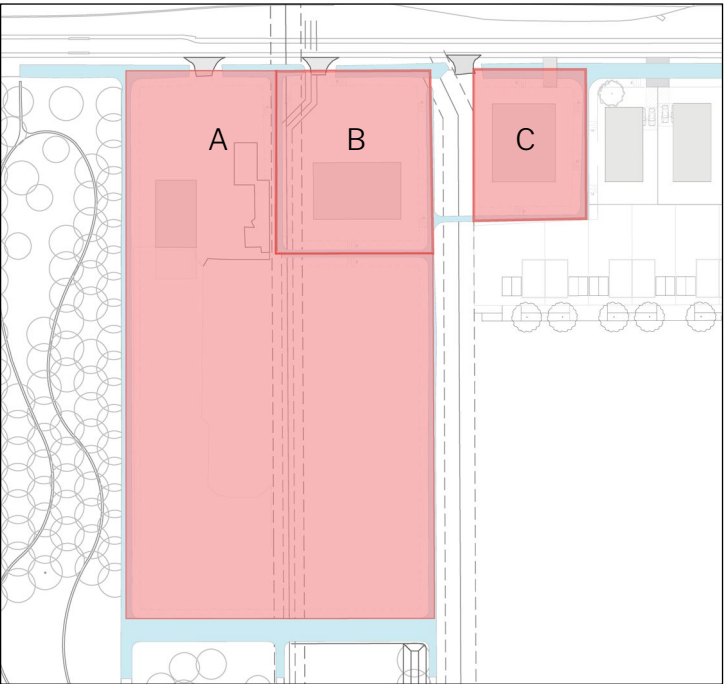
3.1 Rooilijnen

De afstand van de voorgevel tot de erfgrens wordt in grote mate bepaald door de ligging tov de komgrens. Kavel C ligt nog binnen de komgrens en heeft een afstand van 9m tot aan hart sloot overeenkomstig de afstanden van de kavels thv Park Triangel. Kavel B en C liggen buiten de komgrens. Daar is de afstand gebaseerd op geluidbelasting. Voor kavel B is dat 24,5m en dan zijn er geen beperkingen tav geluid voor de woning. Voor kavel A is de afstand 29m, waarbij een woning (eenlaags met kap) met dove voorgevel mogelijk is.

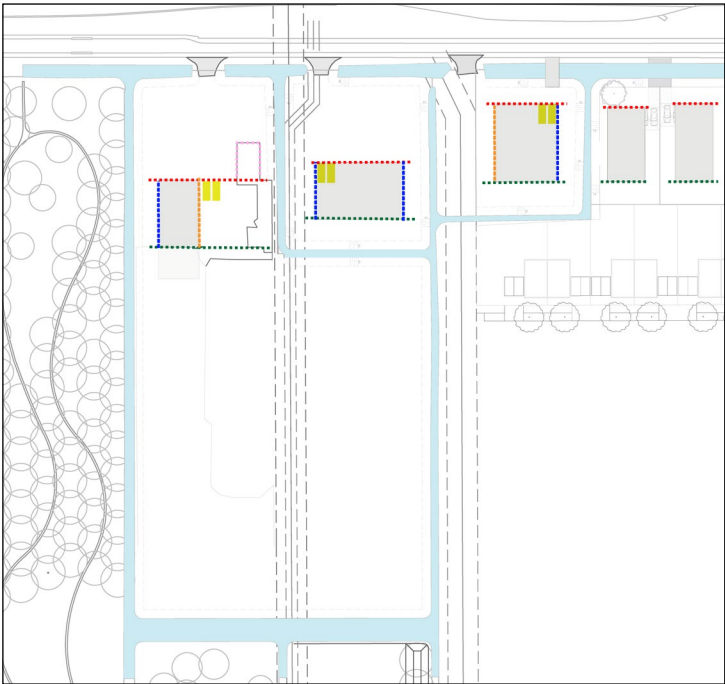
- Afstand voorgevel tot erfgrens is minimaal 9 tot 29 meter, wordt per kavelpaspoort aangegeven, de onderlinge verspringingen zijn van belang voor het informele, landelijke beeld.
- Er is een zone voor 2 opstelplekken voor auto's naast elkaar op eigen terrein, 6m achter voorgevel
- Achtergevel hoofdgebouw ligt minimaal 9 meter uit de achtererfgrensVoor Kavel A geldt dat het bestaande bijgebouw van de stal mag worden behouden, maar bij herinrichting gelden de standaard regels.

3.2 Parkeren

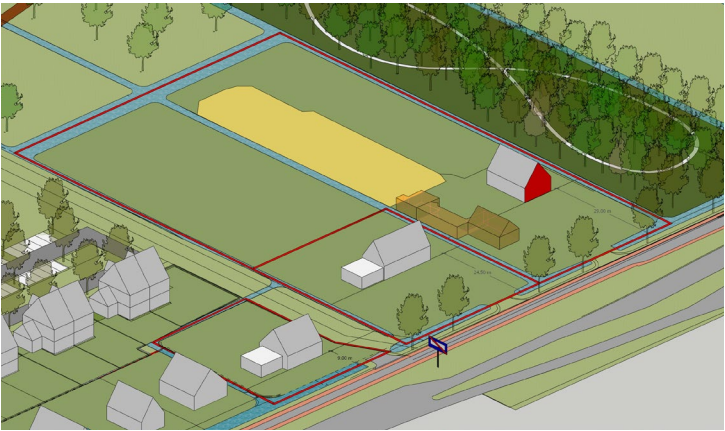
De kavels bieden ruimte aan twee functionerende parkeerplaatsen, naast elkaar op eigen terrein. De bezoeker parkeert op de inrit.



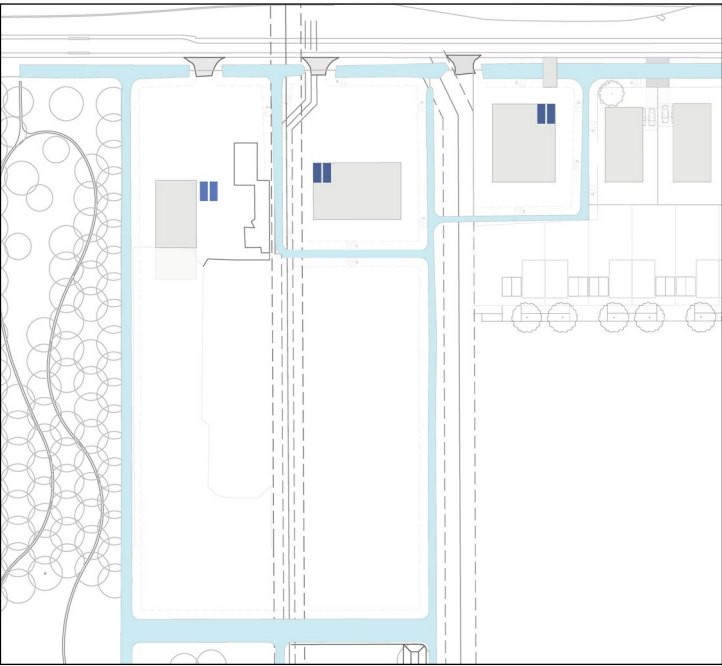
situering kavels



rooilijnen



- voorgevel, verspringend tussen de kavels
- zijgevel bij sloot
- achtergevel
- zijgevel
- ruimte voor parkeren
- bijgebouw voor de voorgevel hoofdgebouw mag behouden worden tenzij de kavel wordt heringericht
- komgrens
- dove gevel
- bestaand bijgebouw
- maximaal bouwvlak



parkeren

2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein achter de voorgevel

3.3 Erfafscheidingen en tuin

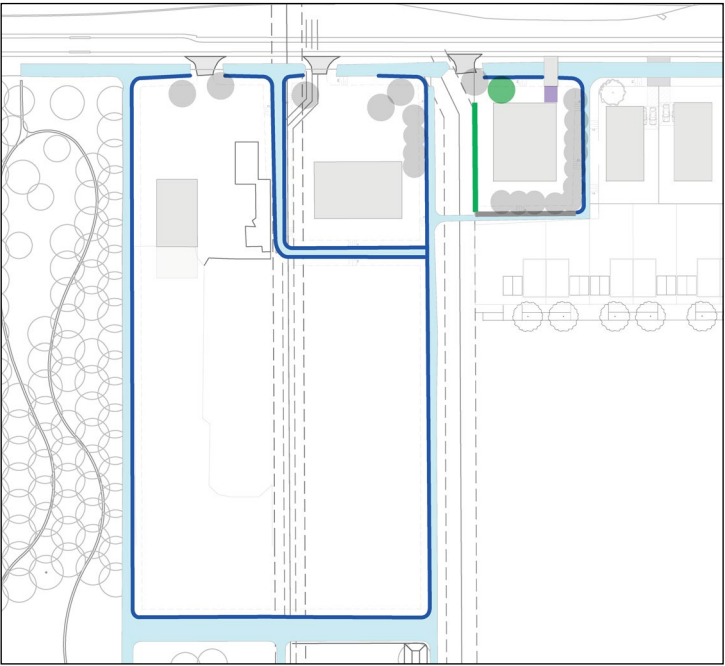
- De sloot met talud en beschoeiing vormt aan de voorzijde en hier en daar aan de zijkant de erfafscheiding. Deze dient, inclusief de hoogte van de beschoeiing, in stand te worden gehouden en vrij te blijven van constructies.
- Erfafscheiding langs het openbaar pad is een hoge haag, 1 m breed, maximaal 2m hoog, gedacht wordt aan beuk (Fagus sylvatica).
- Erfafscheiding buiten het zicht van de openbare weg is vrij te kiezen (in overleg met bewoners van aangrenzende kavels).
- Bij herontwikkeling van een bestaande kavel dienen beeldbepalende bomen behouden te blijven.
- Bij nieuwe ontwikkelingen moet een solitaire boom in de voortuin worden geplant, deze dient de bewoner aan te planten, gedacht wordt aan de hiernaast aangegeven soorten.
- Bomen staan minimaal 2m uit de erfgrrens met de bureen en op voldoende afstand van het verzamelriool.



verplichting een flinke boom in de voortuin te planten zorgt voor de voortzetting van het huidige groene karakter

solitaire boom in de voortuin, soorten geselecteerd op basis van (wind, klei, dracht) en grootte (niet te klein, niet te groot):

- Ailanthus altissima 'Purple Dragon'
- Alnus glutinosa 'Laciniata'
- Betula nigra 'Heritage'
- Cornus controversa
- Davidia involucrate var. vilmoriniana
- Juglans regia 'nr 16'
- Nyssa sylvatica
- Prunus avium
- Prunus avium 'Bigarreau Napoléon'
- Pyrus communis
- Pyrus communis 'Conference'
- Styx japonicus
- Sorbus aria
- Tilia heterophylla 'Prestige'



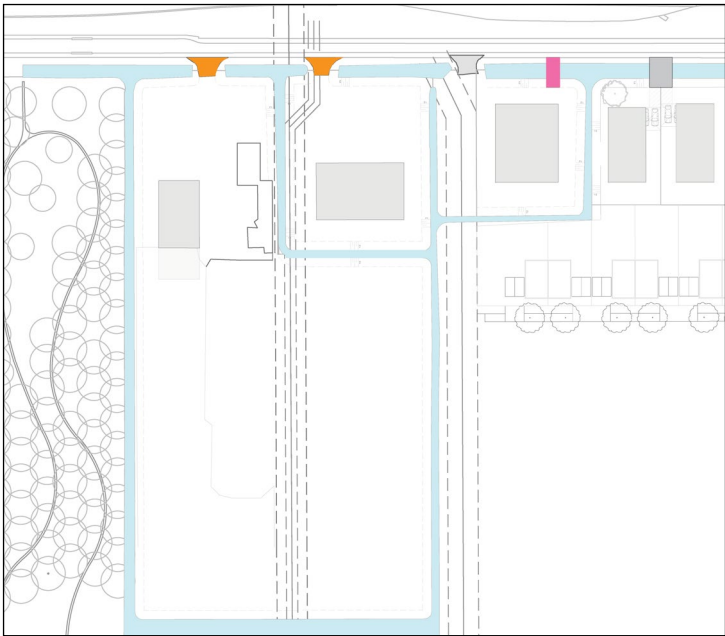
erfafscheiden en tuinen

3.4 Bruggen / inrit

- Kavel A en B behouden de bestaande inrit. met duiker. De duiker thv kavel C ligt in de waterleidingzone, deze wordt gebruikt voor het openbare pad.
- Voor kavel C geldt: een brug, door koper te realiseren, geeft toegang tot het kavel.
- Het bruggetje is een betonplaat zonder leuningen; een bescheiden lage buis zorgt voor de begeleiding.
- De brug is 3,5 meter breed.
- De positie van de brug kan in overleg met de welstand/gemeente nav het bouwplan worden aangepast.



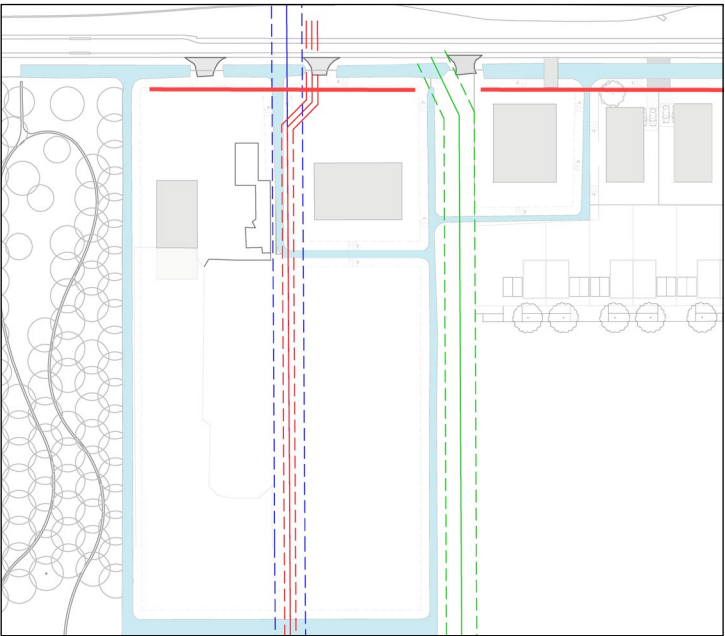
betonplaat als brug, met bescheiden lage buis als begeleiding



Brug / inrit
smalle brug geeft toegang tot 1 kavel
behoud huidige huidige inrit met duiker

3.5 Ondergrondse infra

- Elke kavel is voorzien van een aansluiting op verzamelriool.
- Bomen staan op voldoende afstand van het verzamelriool.
- Onder de kavels ligt een bestaande geboorde hoofdwaterleidingen en er komt een nieuwe geboorde hoofdwaterleiding. parallel aan de nieuwe hoofdleiding komt een kleinere waterleiding opgenomen die aan de weg omgeleid is naar de inrit. De geboorde leiding moeten vrij blijven van opstallen in een zone van 8m breed. De kleine waterleiding moet vrij blijven van bomen en opstallen in een zone van 3m.



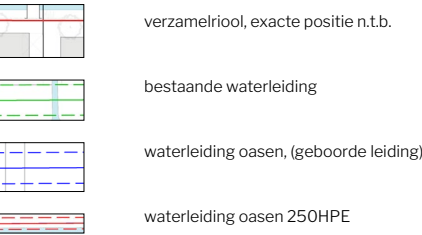
Ondergrondse infra

5. Riolering - vrij verval riolering
Inrichtingsniveau
Alle kernen - Alle gebieden
Ontwerpeisen - Ligging

Afstand tussen bomen en ondergronds verkeer. Bij het aanbrengen van een nieuwe (of vervangende) rioolleiding of boombeplanting moet rekening worden gehouden met de volgende afstanden tussen boom en rioolleiding:

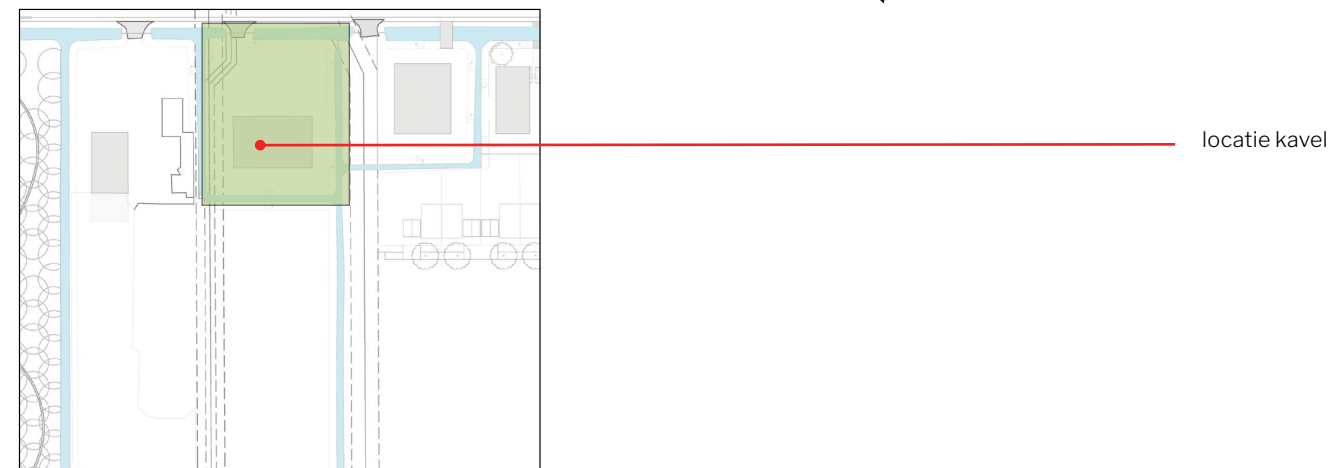
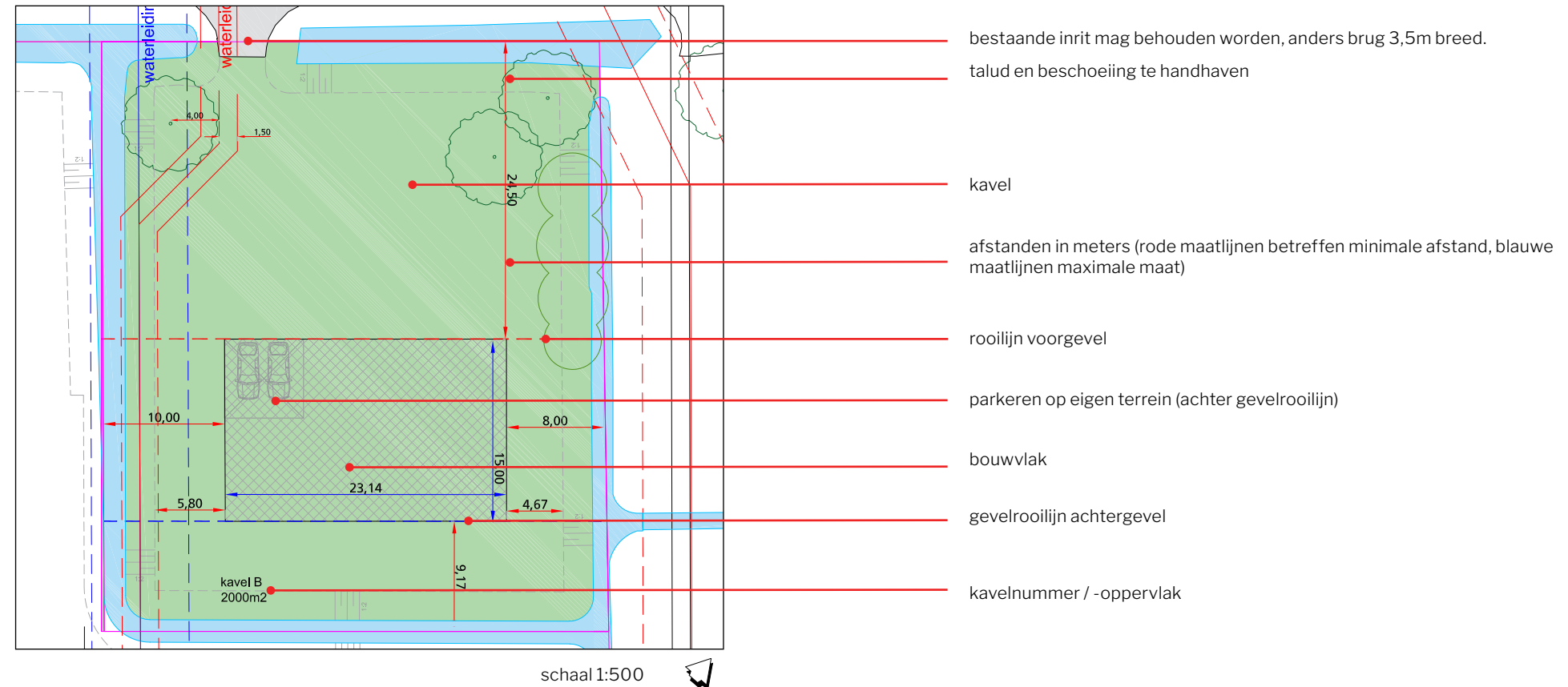
- Bomen van de 1e grootte minimaal: 1,75 m.
- Bomen van de 2e grootte minimaal: 1,25 m.
- Bomen van de 3e grootte minimaal: 1,00 m.

uit:
Handboek - Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)
HANDBOEK PUBLICATIE: 11, 15-02-2021

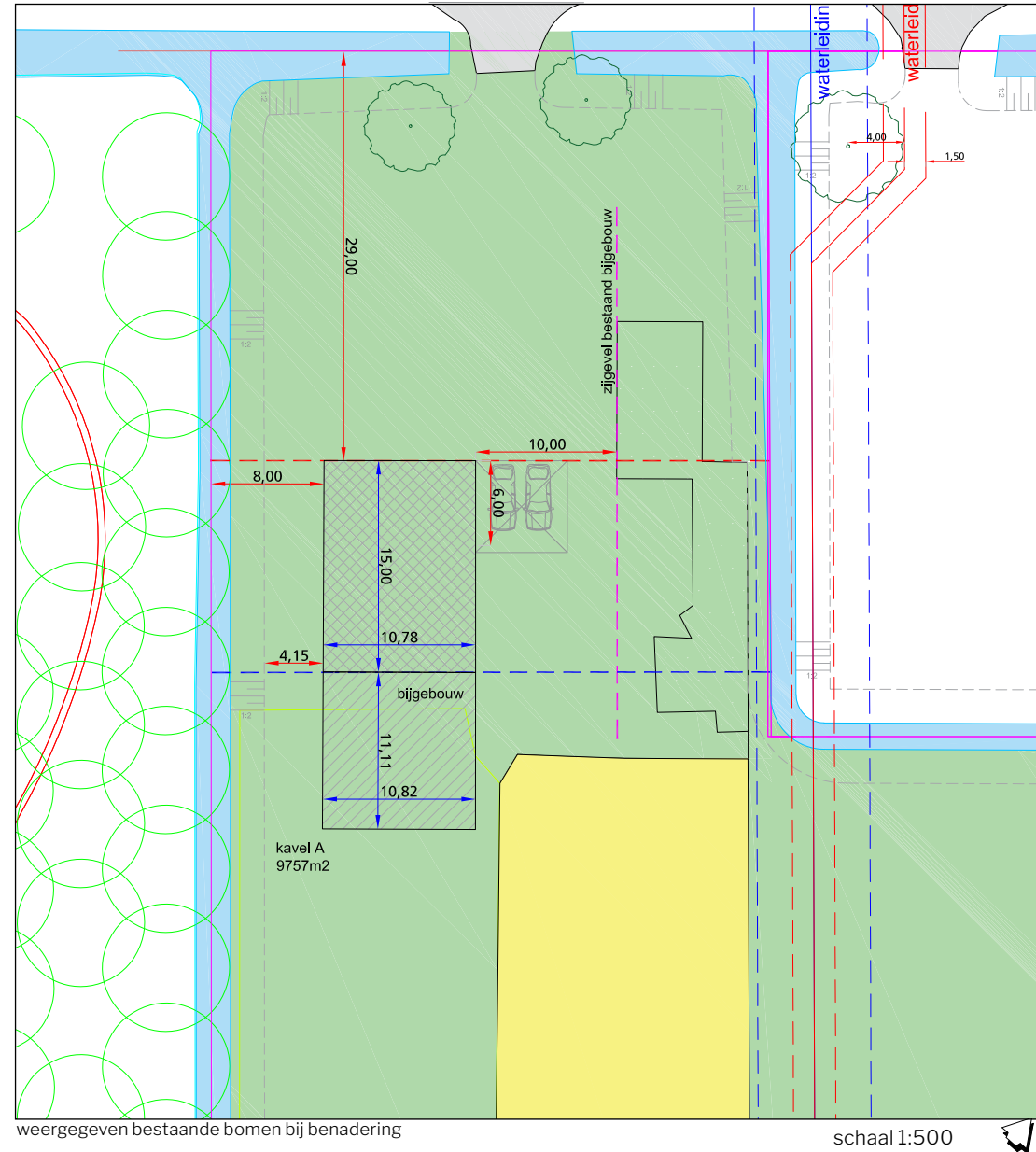
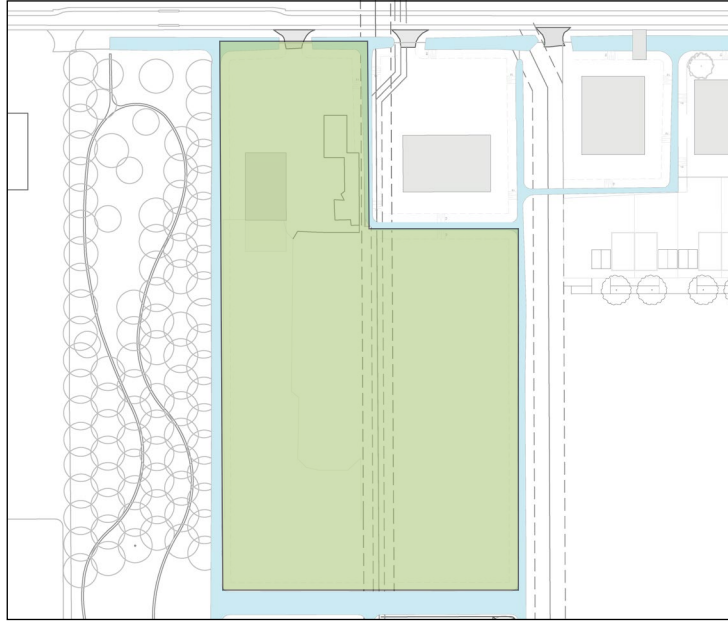


3.6 Basisregels kavelpaspoorten

3.7 Voorbeeld kavelpaspoort

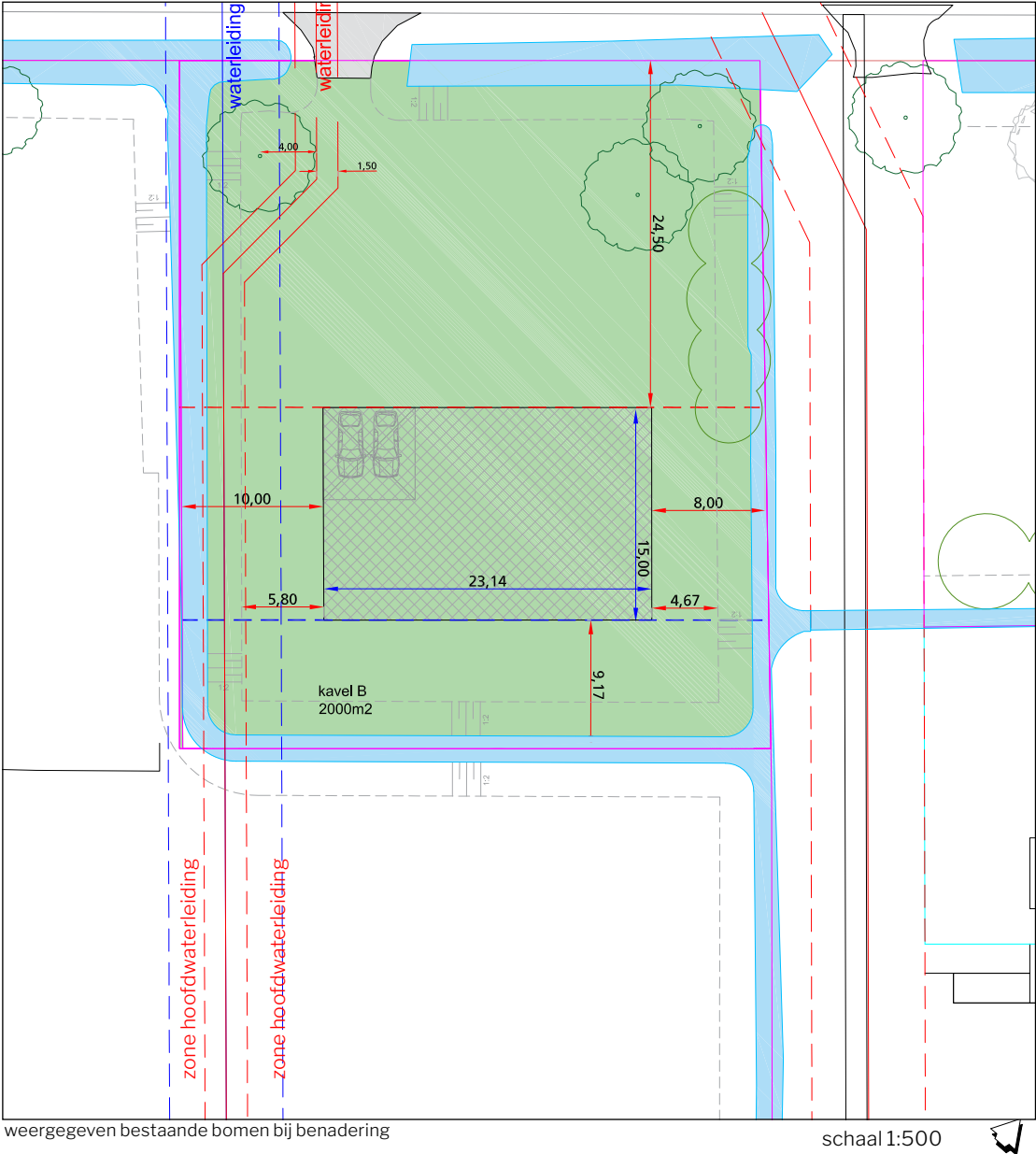
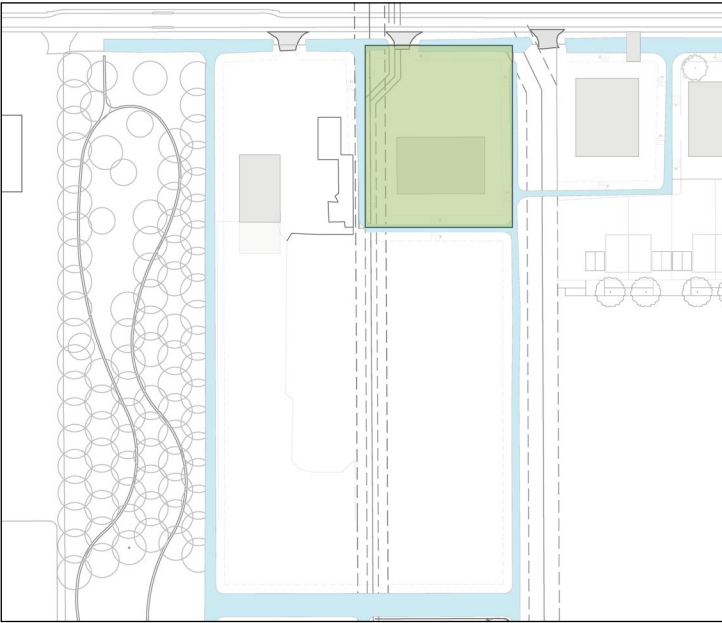


Kavel A



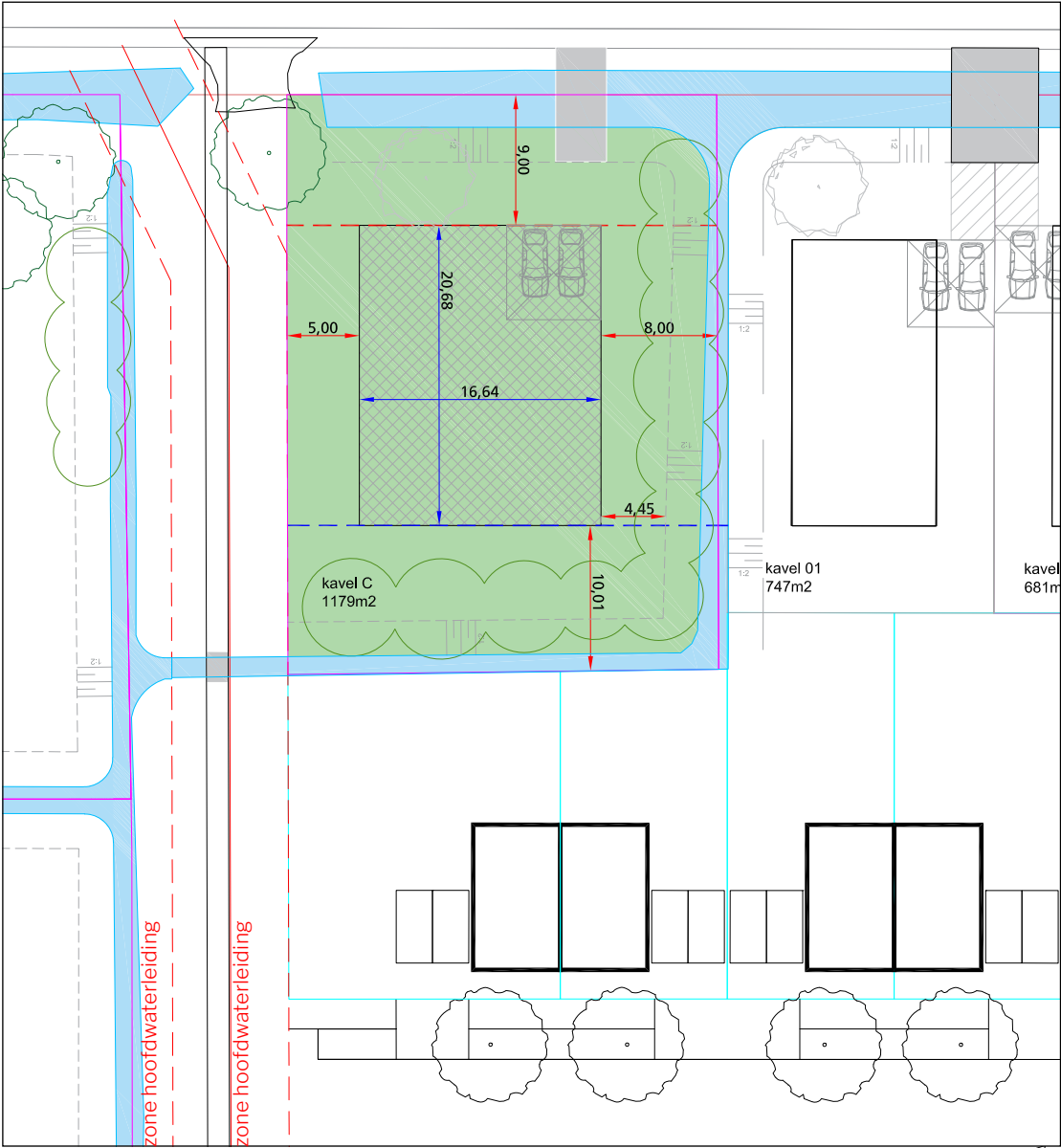
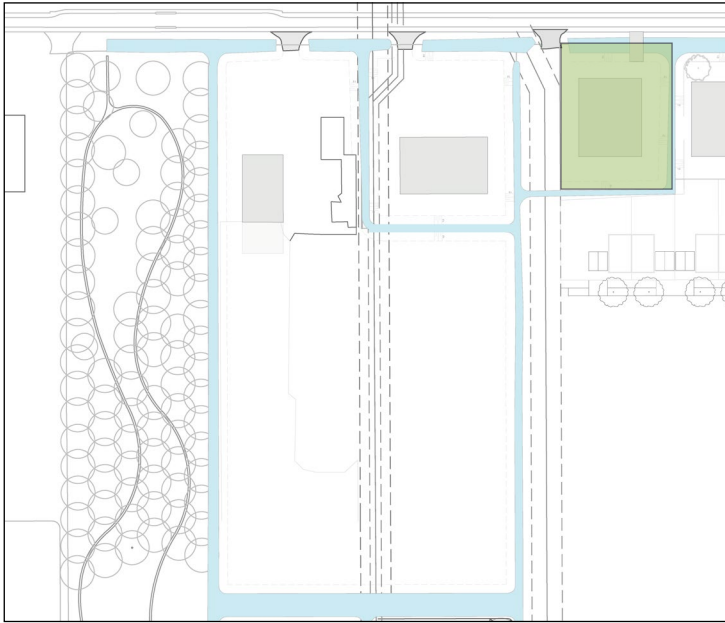
soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	9757 m ²
bouwvlak	161 m ²
max. volume	750 m ³
max. bijvolume	120 m ³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap
max. nokhoogte hoofdvolume	8,5 m
max. goothoogte hoofdvolume	3,5 m
oriëntatie van de woning	1 zijde, op de straat
parkeren	2 parkeerplaatsen naast elkaar naast de woning, achter gevelrooilijn
toegang kavel	bestaande inrit mag behouden, anders brug, 3,5m breed
erfafscheiding	handhaven beschoeiing en talud van 1:2 langs waterlijn,
opnemen in tuin voor gevelrooilijn	behoud van de bestaande beeldbepalende bomen; de twee grotere fruitbomen aan weerszijde van de inrit
opnemen op kavel	aansluiting op verzamelriool
bijzonderheden	geluidbelasting: dove voorgevel vereist
	bestaande bijgebouw mag behouden worden, maar bij herinrichting gelden de standaard regels
	onder een deel van het kavel ligt een hoofdwaterleiding deze zone moet vrij blijven van opstallen

Kavel B



soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	2000 m²
bouwvlak	347 m²
max. volume	750 m³
max. bijvolume	65 m³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap
max. nokhoogte hoofdvolume	8,5 m
max. goothoogte hoofdvolume	3,5 m
oriëntatie van de woning	2 zijden, op de straat en op het pad
parkeren	2 parkeerplaatsen naast elkaar naast de woning, achter gevelrooilijn
toegang kavel	bestaande inrit mag behouden, anders brug, 3,5m breed
erfafscheiding	handhaven beschoeiing en talud van 1:2 langs waterlijn,
opnemen in tuin voor gevelrooilijn	behoud van de bestaande beeldbepalende bomen; de singel langs de erf grens, de wilg, de rode treurbeuk en de bontbladige cornus (?)
opnemen op kavel	aansluiting op verzamelriool
bijzonderheden	onder een deel van het kavel ligt een hoofdwaterleiding deze zone moet vrij blijven van opstallen parallel aan de geboorde waterleiding ligt een kleinere leiding die aan de weg omgeleid is naar de inrit, deze zone moet vrij blijven van bomen en opstallen

Kavel C



weergegeven bestaande bomen bij benadering

schaal 1:500

soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	1179 m²
bouwvlak	344 m²
max. volume	750 m³
max. bijvolume	56,79 m³
max. aantal bouwlagen hoofdvolume	1 bouwlaag met kap
max. nokhoogte hoofdvolume	8,5 m
max. goothoogte hoofdvolume	3,5 m
oriëntatie van de woning	2 zijden, op de straat en op het pad
parkeren	2 parkeerplaatsen naast elkaar naast de woning, achter gevelrooilijn
toegang kavel	brug, 3,5m breed
erfafscheiding	handhaven beschoeiing en talud van 1:2 langs waterlijn,
opnemen in tuin voor gevelrooilijn	opnemen van een solitaire boom en behoud van de bestaande beeldbepalende bomen; de singel langs de erfgrens
opnemen op kavel	aansluiting op verzamelriool

Aandachtspunten

- Positie nieuwe waterleiding is nader te bepalen door gemeente en Oase. Dit kan nog invloed hebben op de maximale afmetingen van het bouwvlak op kavel B
- Nagaan of de bestaande breedte van de sloot rondom kavel C behouden kan blijven of dat deze net als in Triangel 4m breed moet worden (daar werd het hoofdwatergang)
- Ten behoeve van paragraaf 3.5 - Ondergrondse infra - nagaan of er hier ook een verzamelriool moet worden opgenomen als in Triangel.
- Ten behoeve van paragraaf 2.1 - Kenmerken hoofdvolume - afwegen bij het wijzigen van het bestemmingsplan of de maximale 600m³ naar de gewenste 750m³ kan worden aangepast. En nagaan of bij een gewijzigde bestemming van agrarisch naar wonen deze kavels zich niet onder de aanduiding bebouwingslint zouden gaan vallen, met een maximale bouwhoogte van 6m. Het voorstel is nu de bouwhoogte van 8,5m aan te houden uit de Visie Tweedebloksweg (2011)

Bestemmingsplan zuidplasnoord

Artikel 12 wonen

12.2.1 Algemeen

- a. Op of in de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.
- b. De afstand van bouwwerken tot de bestemming ‘Water’ bedraagt ten minste 3 m¹.

12.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding ‘twee - aaneen’ waar twee aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- c. splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een woning is niet toegestaan. Hier geldt de situatie op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m¹;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m¹, met uitzondering van de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘bebouwingslint’ waar de maximale bouwhoogte maximaal 6 m1 bedraagt;
- f. de maximale inhoud bedraagt 600 m³.

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen.;

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, op minimaal 1 m¹ afstand achter de voorgevellijn;
- b. de gronden, gelegen buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 50% bebouwd worden met een maximum van 50 m². Voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² mag het oppervlakte van 50 m² vermeerderd worden met 10% van het oppervlakte dat het bouwperceel groter is dan 500 m², tot een maximum van 120 m²;
- c. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 1 m¹;
- d. de goothoogte van uit- en aanbouwen bedraagt maximaal de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m¹, met een maximum van 4 m¹;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m¹;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 5 m¹.

12.2.4 Overkappingen en carports

Voor het bouwen van overkappingen en carports gelden, voor zover vallend/passend binnen het bepaalde in 12.2.3 onder b, de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m¹;
- b. het bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 20 m²;
- c. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 1 m¹.

12.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m¹;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m¹. Indien de terreinafscheidingen op de grens met het openbaar gebied staan, bedraagt de hoogte:
 - 1 maximaal 1 m¹;
 - 2 maximaal 2 m¹, indien deze tenminste op een afstand van 1 m¹ ten opzichte van de perceelgrenzen wordt gerealiseerd;
- c. de hoogte van pergola’s bedraagt maximaal 3 m¹;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 m¹.

Opgewerkte plankaart
indicatieve verkaveling



Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Waddinxveen
Postbus 400
2740 AK Waddinxveen

Frank Eikenaar
Projectleider Ruimte

Ontwerper

Baljon Landschapsarchitecten
Cruquiusweg 10
1019 AT Amsterdam

020 625 88 35

marita@baljon.nl
www.baljon.nl

Robert van der Horst
Marita Koch
Ramona Danser

