



**droom
weide**

NIEUWBOUW MEERKERK

5 bouwkavels voor de realisatie van een schuurwoning

Natuurinclusief wonen op een groene en waterrijke locatie

Welkom in Droomweide

Op een groene, waterrijke locatie in Meerkerk, ten zuiden van de wijk De Weide I, wordt nieuwbouwproject Droomweide gerealiseerd. Een dorpse, ruim opgezette buurt, omringd door groen, met 105 duurzame koopwoningen en bouw kavels. Hier aan de rand van Meerkerk voel jij je direct thuis.

Droomweide bestaat uit een gevarieerde mix van bouw kavels, rijwoningen, schuurwoningen, herenhuizen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het is een wijk die bestaat uit een aantal kleinere buurtjes. De bouw kavels en woningen wisselen elkaar speels af. Zo ontstaat een mooi straatbeeld, terwijl karakteristieke elementen eenheid brengen in de architectuur. Er zijn natuurlijke speelplekken met klimbomen, speelobjecten en een pontje. Ook is er een educatieve vlinderroute.

Inhoud

2	Welkom in Droomweide	24	Referentiebeelden: wonen op een erf - de sfeer
4	Situatie Droomweide	26	Mogelijk toekomstbeeld De Boerenhoeve
6	Wat maakt een boerenhoeve een boerenhoeve?	32	Proces van optie tot koop
8	Vorm en massa	33	Bebouwingsrestricties
10	Massa en uitstraling	34	Bouwrijp maken en nutsaansluitingen
12	Inspiratie: vorm en massa	36	Proefverkaveling De Boerenhoeve
14	Inspiratie: gevelopeningen	38	Kavelpaspoort – kavel 146
16	Referentiebeelden: vorm en massa	44	Kavelpaspoort – kavel 147
18	Referentiebeelden: gevelopeningen	48	Kavelpaspoort – kavel 148
20	Referentiebeelden: PV-panelen	52	Kavelpaspoort – kavel 149
22	Referentiebeelden: hemelwater	58	Kavelpaspoort – kavel 150

Bijlagen

- Concept koopovereenkomst d.d. 27 mei 2025
- Concept akte van levering d.d. 27 mei 2025
- Bestemmingsplan gemeente Vijfheerenlanden
(in te zien via: www.omgevingswet.overheid.nl)
- Beeldkwaliteitsplan d.d. 25-09-2017
(in te zien via: www.omgevingswet.overheid.nl)

Situatie Droomweide

Op deze bijzondere plek, op een van de eilanden van Droomweide, woon je straks te midden van water en groen. Hier, in het landelijke buitengebied van Meerkerk, krijg je de ruimte om jouw eigen schuurwoning te realiseren. Met het kavelpaspoort als vertrekpunt ontwerp je een huis dat past bij jouw leven én bij deze unieke omgeving. Zie jij jezelf hier al wonen?



De Boerenhoeve

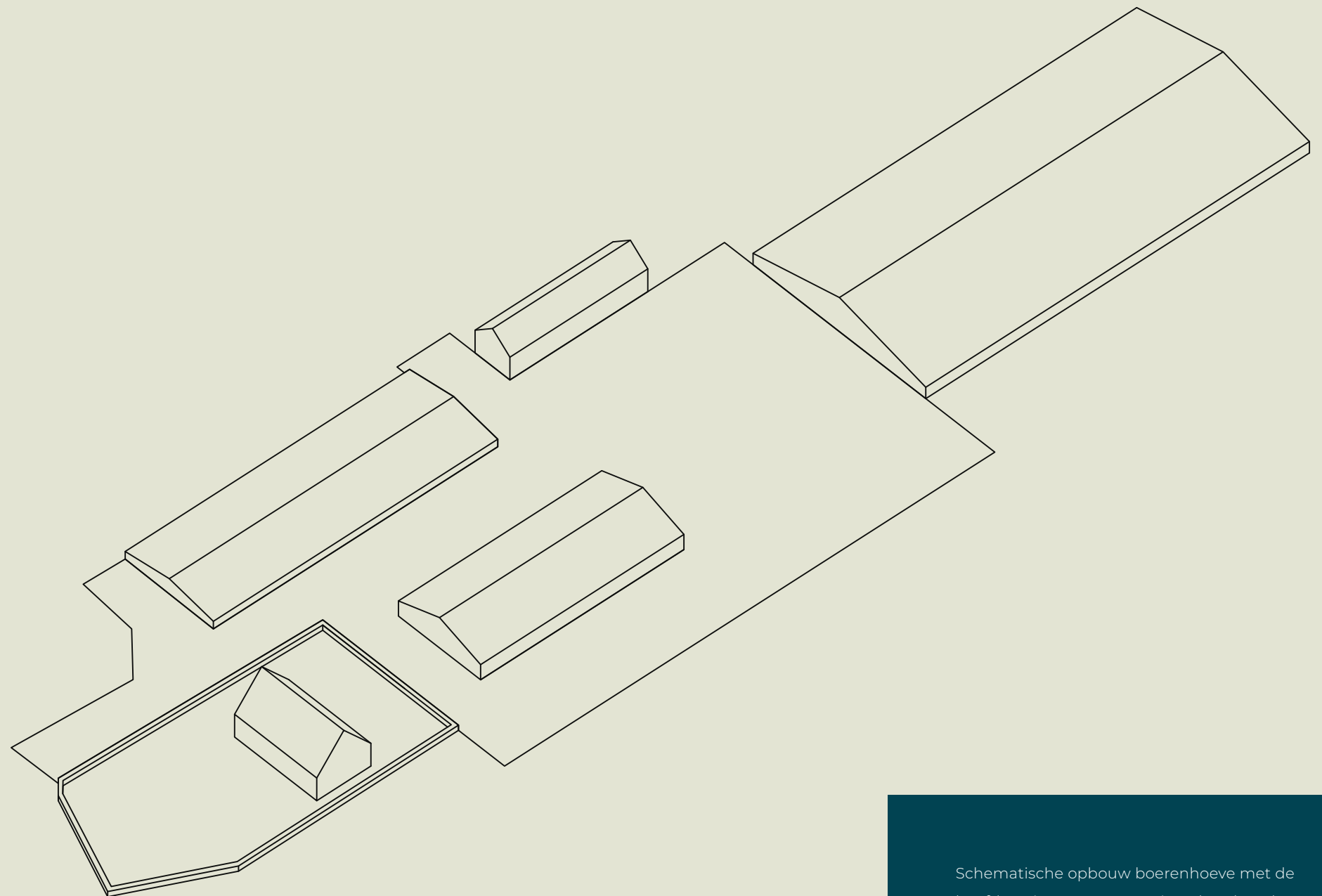
Wat maakt een boerenhoeve een boerenhoeve?

Ordering

Een boerenhoeve onderscheidt zich van andere stedenbouwkundige typologiën door de ordening van de volumes rond een centrale - over het algemeen verharde - ruimte.

Een boerenerf bestaat altijd uit een verdeling in een hoofdgebouw en de bijgebouwen/schuren. Het hoofdgebouw staat over het algemeen vooraan het erf en functioneert als het gezicht van de boerderij. Dit is van oudsher ook de plek waar de boer woont. Daarom heeft de hoofd woning (of entréewoning) altijd een tuin en meestal ook een andere oriëntatie dan de overige gebouwen.

De bijgebouwen zijn de plek waar de boer werkt. Deze staan over het algemeen in een rechthoekige structuur in de richting van de onderliggende polderverkaveling. Dit deel van de boerenhoeve wordt gekenmerkt door functionaliteit. De volumes zijn over het algemeen verschillend in maat, afhankelijk van de functie.



Schematische opbouw boerenhoeve met de hoofd woning vooraan op eigen kavel en de schuren op het erf erachter in de verharding. Let op de andere oriëntatie van de hoofd woning ten opzichte van de schuren.

Vorm en massa

Een gebouw op een boerenhoeve heeft een specifieke uitstraling en vormgeving. Die uitstraling en vormgeving is terug te brengen tot een aantal hoofdkenmerken:

- Kloeke volumes.
- Zadeldaken met een helling van 45° (graden).
- De kap domineert het volume, soms is een opgetrokken gootlijn aanwezig voor de toegang voor materieel of de (stal-)entree.
- Over het algemeen grote gevelopeningen (poorten) of juist hele kleine gevelopeningen (soms met luiken).
- Het dak bestaat soms uit twee materialen (bijvoorbeeld riet en pannen).
- De gevels bestaan over het algemeen uit baksteen en hout. Soms wordt metaal toegepast (bijvoorbeeld bij schuren).

Een aantal klassieke voorbeelden ter illustratie:

Grote en kleine gevelopeningen met luiken, kleine dakkappen, dominante kap met twee materialen.



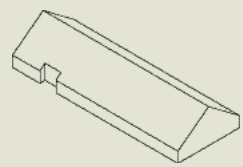
Combinatie van grote en kleine gevelopeningen.



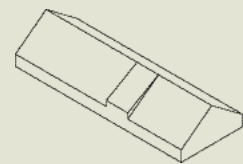
Hoofdzakelijk kleine gevelopeningen, zeer dominante kap uit twee materialen.

Massa en uitstraling

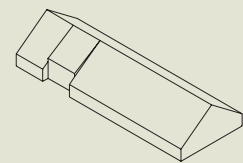
Gootlijn



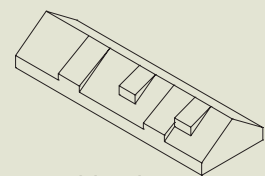
Onderbroken
gootlijn,
bijvoorbeeld
voor een poort



Sprong in de
gootlijn

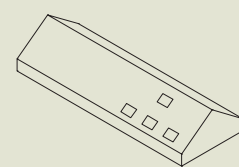


Opgetrokken
gootlijn

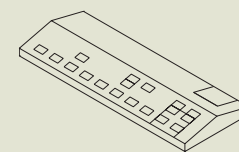


Sprong in gootlijn
in combinatie
met dakkapellen

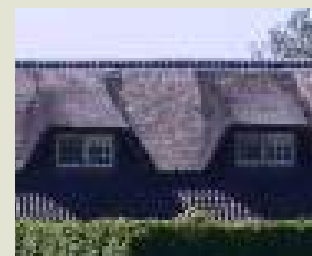
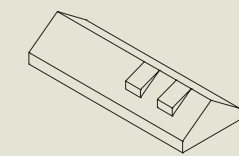
Dakopeningen



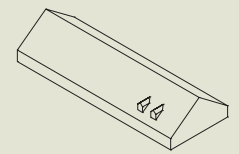
Dakramen



Licht
doorlatende
platen



Grote
dakkapellen
slepend
vanuit de nok



Een aantal
kleine
dakhuizen

Gevelopeningen



Zesruits stalraam
naast oude toegang
naar stal, dichtgezet
met raamkozijn



Oude staldeuren:
luiken voor nieuw
raamkozijn



Beluikte ramen



Woon- en
stalgedeelte

Deuren

Inspiratie:

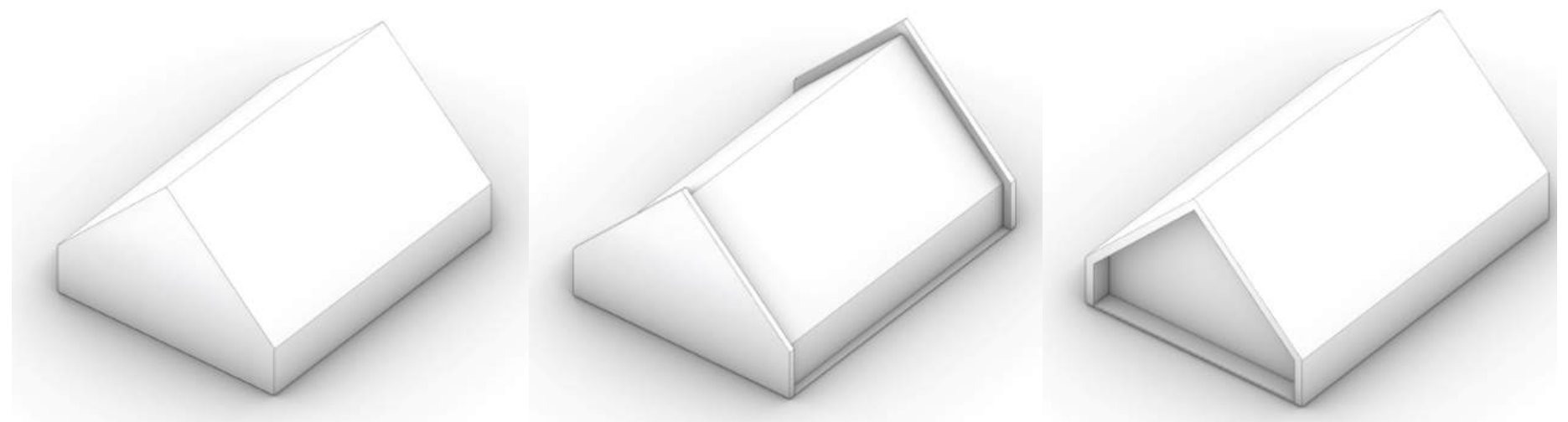
VORM EN MASSA

De Boerenhoeve onderscheidt zich binnen Droomweide door een duidelijke samenhang in de typologie. Om deze samenhang te waarborgen wordt uitgegaan van een eenduidige volume opbouw, passend bij erfbebouwing.

De volumes zijn stoer en robuust met grote dominante kappen en een lage gevel. Concreet gelden vanuit de kavelpaspoorten de volgende regels om die samenhang en volume opbouw te behalen:

- Maximale goothoogte: 3.00 m^l.
- De kap wordt uitgevoerd als zadeldak en de hoek van de kap bedraagt 45° (graden).
- In beeld is de kap altijd dominant.

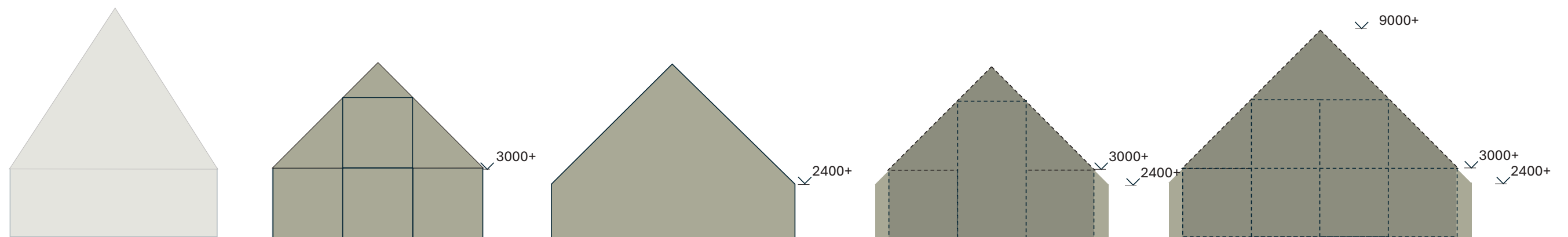
Onderstaand is in een serie beelden aangegeven wat de gewenste verhouding en opbouw van het volume is. Daarbij zijn ter inspiratie ook een aantal opties benoemd voor de verhouding en verdeling van het volume.



Mogelijke basistypologiën voor de volume opbouw van schuurwoningen, van links naar rechts: een solid, een volume tussen kopschijven en een gevouwen volume.



Voorbeelden voor de uitwerking van de langsgevel. Duidelijk zichtbaar is de dominante kap ten opzichte van de gevel.



Verhouding niet passend bij een boerenwolvme.

Betere verhouding, maar gevel verhoudingsgewijs nog vrij hoog.

Streefbeeld in verhouding.

Optie: verlaagde gootlijn in de kopgevels zodat het volume in aanzicht goed in verhouding oogt, maar de functionele verhouding binnen de kopgevels is 3.00 meter.

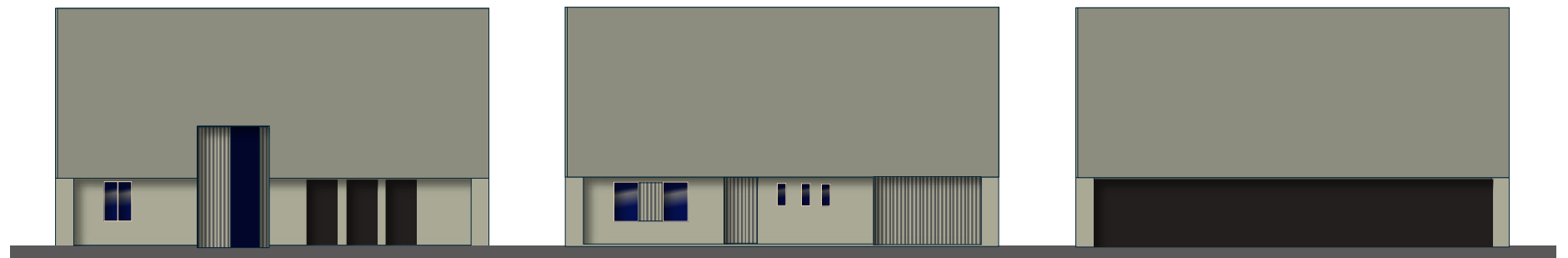
De principes blijven overeind bij verschillende volumes/grondvlakken.

Inspiratie: gevelopeningen

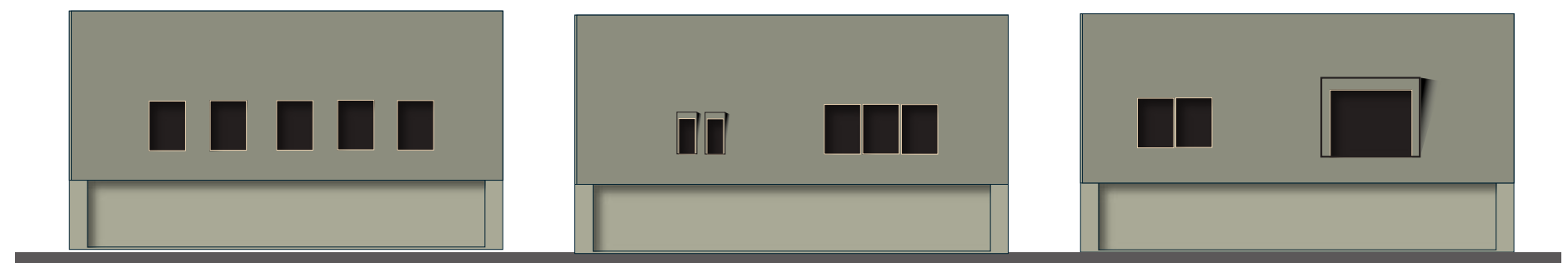
De opzet van het kavelpaspoort zorgt voor een duidelijke samenhang in massa, met zoveel mogelijk vrijheid in de verdere uitwerking van die massa.

Boerenvolumes onderscheiden zich naast massa ook in de vormgeving van gevelopeningen. Over het algemeen zijn gevelopeningen in boerderijen vaak heel groot (bijvoorbeeld als staldeur of toegang voor machines) of juist vrij klein (bijvoorbeeld als stalraam).

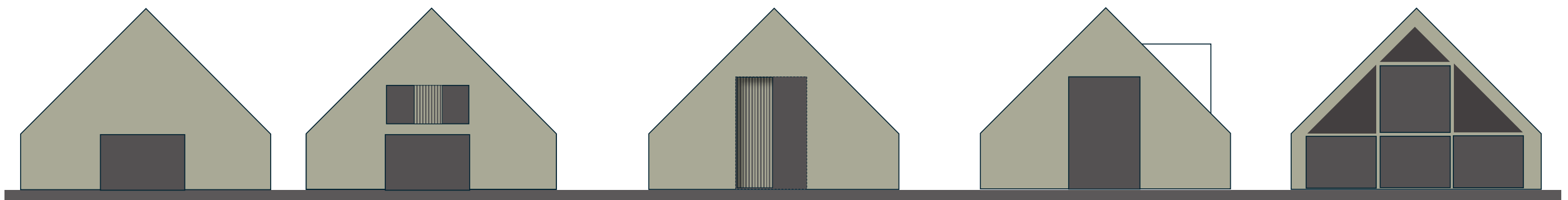
Ter inspiratie zijn een aantal mogelijke varianten voor gevelopeningen, passend bij een boerenvolume, uitgewerkt.



Langsgevels - grote openingen gecombineerd met een opgetrokken dakrand, kleine openingen, de garage wel of niet als onderdeel van het hoofdvolume of een hele gevel voorzien van glas.



Dakramen/-kapellen - een patroon van dakramen, combinatie kleine dakkapellen en dakramen of een grote dakkapel met dakramen.



Kopgevels - van relatief gesloten tot volledig open.

Referentiebeelden: *VORM EN MASSA*

Ter illustratie van de eerder genoemde principes is een aantal referentiebeelden opgenomen, die laten zien wat de mogelijkheden zijn voor de uitwerking van een woningontwerp. Daarbij is aandacht besteed aan:

- Eenheid in vorm, maar wel ruimte voor individuele expressie in plastic*, gevelopeningen en materialisering.
- Plastic* draagt bij aan de ruimtelijke interactie aan de erfzijde en nodigt bewoners uit om de erfzijde als verblijfsplek te betrekken.
- Diversiteit in de oriëntatie van de volumes nodigt uit tot het realiseren van verschillende architectuurconcepten.

* Teruggiggende geveldelen in het bouwvolume waardoor er meer ruimtelijke interactie met de omgeving ontstaat.



Houten gevel gecombineerd met een metalen dak, overgangszone privé-openbaar meeontworpen.



Rieten kap, maar wel in een strakke moderne uitvoering zodat de massa eenduidig blijft.



Hout en pannen, grote gevelopeningen, insnijding in volume met opgetrokken daklijn.



Eenduidig materiaalgebruik, grote gevelopeningen.



Eenduidig materiaalgebruik (leien), dakvlak loopt in materiaal door over de gevel, grote gevelopeningen.



Volledig open kopgevel met overstek en breed uitzicht.

Referentiebeelden: *gevelopeningen*

Gevelopeningen zijn groot of juist klein. Grote schuurdeuren, schuifdeuren of halve deuren dragen bij aan de sfeer die past bij een erf. Vermijdt raampartijen die bij “standaard” woningen worden toegepast.



Grote, “niet standaard” openingen.



Dubbelhoge opening in de kopgevel.



Extra brede gevelopeningen gecombineerd met houten gevelpanelen.



Dubbelhoge opening in de kopgevel, gecombineerd met een insnijding in het volume.



Grote insnijding in het volume.



Grote insnijding in het volume.

Referentiebeelden: *PV-panelen*

Het is belangrijk dat PV-panelen zorgvuldig ingepast worden in het ontwerp en in samenhang met de dakopeningen (dakramen) worden ontworpen. Boerenschuren hebben vaak dakopeningen of dakramen in een repeterend patroon. Voor een net ontwerp is het belangrijk dat de PV-panelen meegenomen worden in dat patroon.



Op dak PV-panelen meeontworpen met het dakvlak.
De PV-panelen vormen een blok.



PV-panelen zijn in het dakvlak geïntegreerd door toepassing van zonnedakpannen.



Indak PV-panelen ontworpen als één geheel met de dakramen.
Dakramen en PV-panelen vormen een blok.



Indak PV-panelen ontworpen als één geheel met de dakramen.
Dakramen en PV-panelen vormen een blok.

Referentiebeelden: *hemelwater*

Op De Boerenhoeve is een hemelwaterriool aanwezig, waar hemelwater naar afgevoerd kan worden vanaf de dakvlakken van de woningen. Met het oog op klimaatadaptatie is het zeer gewenst om een deel van het hemelwater op eigen kavel te bergen en/of infiltreren.

Afhankelijk van het architectuurconcept kan gekozen worden voor functionele aangehangen goten, verholen goten of een dakoverstek zonder goten. Boeidelen worden in geen geval toegepast.

Aanvullend op de afvoer via het hemelwaterriool wordt aangemoedigd dat hemelwater op eigen terrein via grindstroken opgevangen wordt. Daarnaast zijn kleine ingrepen zoals een regenton van grote toegevoegde waarde op de klimaatadaptieve ambities binnen Droomweide.



Grindstroken rondom bebouwing bergen en infiltreren hemelwater.



Berging van hemelwater door middel van een regenton.

Referentiebeelden: *wonen op een erf - de sfeer*

Een erf is een gemeenschappelijke openbare ruimte, die over het algemeen als verblijfsgebied tussen woningen wordt gebruikt. Verharding speelt daarin een grote rol.

De entreewoning (kavel 150) wijkt daarvan af. Deze woning is omringd met een tuin. De overige woningen liggen - tenminste door de entree - aan de verharding van het erf. Het toepassen van plastic* in de gevel of het meeontwerpen van een zitje of bankje aan de woning zet die erfsfeer nog extra aan.

Ook kan de keuze in beplanting veel bijdragen aan de sfeer. Een heel concreet voorbeeld daarvan is de boerenheester: de (boeren-)hortensia. Zoals benoemd is het erf een gemeenschappelijke openbare ruimte.

* Terugliggende geveldelen in het bouwvolume waardoor er meer ruimtelijke interactie met de omgeving ontstaat.



Mogelijk toekomstbeeld De Boerenhoeve



Impressie met op de voorgrond de kavels 149 (links) en 148 (rechts)

Mogelijk toekomstbeeld De Boerenhoeve



Impressie met bij de entree van het eiland de kavels 146 (links) en 150 (rechts)

Mogelijk toekomstbeeld De Boerenhoeve



Impressie met op de voorgrond de kavels 146 (links) en 150 (rechts)

Proces van optie tot koop

In dit stappenplan geven wij aan hoe de koop en levering van de bouwkavels in De Boerenhoeve gaan plaatsvinden, als aanloop naar de realisatie van jouw woning. Op de bouwkavel die je van ons koopt kun je in eigen beheer en voor eigen rekening en risico jouw woning realiseren. Je bent daarbij vrij in de keuze van een architect en aannemer.

1. Reservering

De reserveringsperiode gaat in vanaf het verkoopsgesprek bij de makelaar en duurt maximaal 4 weken. In deze periode krijg je van de makelaar alle benodigde informatie over de kavel, inclusief de spelregels die gelden om jouw woning te bouwen. Dit is ook de periode om alle vragen beantwoord te krijgen, zodat je een goede afweging kunt maken of je de kavel wilt kopen of niet.

2. Koopovereenkomst

Als je besluit de kavel te kopen maakt de makelaar de koopovereenkomst op conform het concept dat bij de contractstukken is gevoegd. Met deze overeenkomst koop je de bouwkavel en wordt afgesproken wanneer de overdracht van de kavel plaatsvindt.

3. Ontwerpfase

In deze fase ontwerp je, samen met de door jou gekozen architect of aannemer, de woning die jij wilt laten bouwen. In deze prospectus is daarvoor een aantal inspirerende ontwerpen uitgewerkt. Het ontwerp dient te voldoen aan de eisen vanuit het bestemmingsplan en de beeldkwaliteit zoals vastgesteld door de gemeente Vijfheerenlanden. De CRKE (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed) van de gemeente Vijfheerenlanden, voorheen Welstandscommissie, toetst het ontwerp aan de hand van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Verwijzingen naar deze documenten zijn op pagina 3 van deze prospectus opgenomen.

4. Levering bouwrijpe kavel

De bouwkavels zijn inmiddels bouwrijp gemaakt. Vanaf het tekenen van de koopovereenkomst heb je de verplichting om binnen 4 maanden

te komen tot een goedgekeurd plan bij Welstand.

Tevens heb je binnen 4 maanden na ondertekening de verplichting om de financiering voor de grond en jouw woning definitief met je hypotheekverstrekker af te ronden. Daarna word je uitgenodigd voor de notariële overdracht van de bouwkavel. De levering vindt uiterlijk 6 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst plaats. Indien de levering van de kavel later plaatsvindt dan 1 januari 2026 dan ben je vanaf die datum rente verschuldigd over de koopsom van de grond.

Voordat je bij de notaris de akte van levering tekent vindt op de bouwlocatie een schouw plaats van de bouwkavel en wordt een proces-verbaal van oplevering opgesteld en ondertekend. Na de zogenaamde notariële eigendomsoverdracht ben je eigenaar en verantwoordelijk voor de bouwkavel.

5. Realisatiefase

Nadat je eigenaar bent geworden van de bouwkavel heb je een inspanningsverplichting om binnen 6 maanden een ontvankelijke bouwmelding te doen bij de gemeente Vijfheerenlanden.

Op jouw nieuw te bouwen woning is de Wet kwaliteitsborging (Wkb) van toepassing. Deze wet verplaatst de toetsing aan de bouwtechnische eisen van een bouwwerk van de gemeente naar een onafhankelijke partij, de zogenoemde kwaliteitsborger. Je bent vrij in het kiezen van deze kwaliteitsborger. Jouw architect of aannemer kan je hierover inhoudelijk informeren. De realisatie van de woning dient binnen 24 maanden na notariële overdracht in zijn geheel te zijn voltooid.

Nadat alle vijf woningen op De Boerenhoeve zijn gerealiseerd legt verkoper V.o.f. De Weide II de toegangsweg en de terreininrichting buiten de bouwkavels aan. Deze gronden behoren tot het openbaar gebied en worden eigendom van de gemeente Vijfheerenlanden.

Bebouwingsrestricties

Het vigerende bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn maatgevend. In het kavelpaspoort zijn de uitgangspunten voor het ontwerp en de realisatie van jouw woning beschreven. Bij het ontwerp van de woning dien je in ieder geval de volgende restricties in acht te nemen.

1. Het bouwvlak

In het kavelpaspoort is het bouwvlak opgenomen. De woning en alle bijgebouwen dienen binnen dit bouwvlak te worden ontworpen. Aanvullend op het bestemmingsplan is in de leveringsakte privaatrechtelijk geborgd dat in de tuinzone en het talud buiten het bouwvlak geen (bij)gebouwen mogen worden opgericht. Ook niet voor zover dit vergunningsvrij zou zijn toegestaan.

2. Terreininrichting

De beschoeiing aan de waterrand van de kavels 146, 147, 148 en 149 is aangelegd door verkoper V.o.f. De Weide II. De kadastrale erfgrens ligt aan de buitenzijde van de beschoeiing en wordt daarmee jouw eigendom. Vanaf het maaiveld van je perceel wordt de achterste 2 meter van de kavel schuin aflopend naar de beschoeiing aangelegd.

Langs de waterlijn is het niet toegestaan om binnen 3 meter van de waterlijn (bij)gebouwen te bouwen. In de eerste meter vanaf de beschoeiing mogen geen steigers of vlonders gerealiseerd worden. Deze strook geldt als onderhoudsstrook voor het waterschap. Hiervoor zijn in de leveringsakte bepalingen opgenomen.

Op de overgangen van de private grond naar het openbaar gebied voor de kavels 146, 149 en 150 dient door jou als koper een haag aangebracht te worden conform de inrichtingstekening, die als bijlage bij het kavelpaspoort hoort.

Deze haag moet volledig op je eigen kavel worden geplant in een zone van minimaal 50 cm binnen de erfgrens. Zo voorkom je dat de haag over de openbare ruimte heen groeit. Ook de hagen tussen alle kavels en de openbare weg van De Boerenhoeve worden door jou als koper op je eigen perceel gerealiseerd conform de inrichtingstekening.

De hagen of erfafscheidingen tussen de kavels onderling moeten in een groene aanplant worden gerealiseerd. Er gelden geen restricties voor de soort beplanting. Deze kun je bepalen in overleg met jouw naaste burens. Houten schuttingen zijn echter niet toegestaan.

3. Architectenkeuze

Er is sprake van een vrije keuze voor een architect en aannemer. Uiteraard mag dit ook gecombineerd worden in een aannemer met eigen architect, die een woning op maat voor jou kan realiseren. Voorwaarde is dat de architect is aangesloten bij de BNA (Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus) met aantoonbare ervaring met projecten waarin sprake is van het realiseren van een functionele en visuele samenhang tussen woningen zoals de woningen op De Boerenhoeve. In de prospectus zijn als inspiratie een aantal woningen uitgewerkt binnen de mogelijkheden van het beeldkwaliteitsplan. Je bent vrij om binnen deze regels jouw eigen droomwoning te realiseren.



Bouwrijp maken en nutsaansluitingen

Bouwrijpe levering en Proces

Verbaal van Oplevering

De bouw kavels van De Boerenhoeve worden in bouwrijpe staat geleverd bij gelegenheid van het notarieel transport. Voorafgaand aan de notariële levering vindt een inspectie van de bouw kavel plaats. Bij deze inspectie ben jij en/of je aannemer/adviseur aanwezig, alsmede onze directievoerder. Van deze inspectie wordt een Proces Verbaal van Oplevering opgesteld. Door ondertekening van het Proces Verbaal van Oplevering aanvaar je de bouw kavel in de staat waarin deze zich op dat moment bevindt.

Bouwrijpe staat en de inrichting openbare ruimte

De bouwrijpe staat waarin de bouw kavel aan jou wordt geleverd en de inrichting van de openbare ruimte is vastgelegd in:

- Tekening Bouwrijp maken De Boerenhoeve d.d. 27 mei 2025*
- Tekening bestrating openbaar gebied De Boerenhoeve d.d. 27 mei 2025*

Op deze tekeningen is onder andere indicatief aangegeven:

- De hoogteligging van het terrein ten opzichte van NAP;
- Het bouwpeil (bovenzijde afgewerkte begane grond vloer) ten opzichte van NAP;
- Waar de tracés van hoofdriolering voor vuilwater en hemelwater en dienstleidingen van de nutsbedrijven in de openbare weg liggen;
- De ligging van de bouwweg;
- De indicatieve positie van de armaturen voor openbare verlichting;
- Het peil ten opzichte van NAP en de inrichting van de door V.o.f. De Weide II aan te leggen openbare ruimte.

Aansluiten riolering

Vanaf de hoofdriolering zijn uitleggers aangelegd voor vuilwater en hemelwater tot nabij je kavelgrens. Op deze uitleggers kun je het vuilwater en het hemelwater riool aansluiten door middel van een ontstopningsstuk. De positie van de uitleggers ligt vast op tekening door middel van GPS-coördinaten.

Dienstleidingen nutsvoorzieningen

De nutsbedrijven hebben dienstleidingen aangelegd voor water, elektra en glasvezel ten behoeve van data van televisie, internet en telefoon. Jij of je aannemer/adviseur dient te zijner tijd zelf de huisaansluiting aan te vragen bij de leveranciers van de nutsvoorzieningen.

Aan- en afvoer van grond

De bouw kavel wordt aan jou geleverd met gebiedseigen grond en is qua milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt voor wonen. Zoals uit de tekening volgt wordt de bouw kavel op een vastgestelde hoogte aan jou geleverd. Eventuele aan- en/of afvoer van grond dient door jouw eigen aannemer te worden verzorgd. Binnen het plangebied is geen gronddepot beschikbaar.

Gedragsregels op en om de bouwplaats

De onderlinge coördinatie van bouwactiviteiten op de verschillende bouw kavels ligt bij de door jou in te schakelen aannemer(s).

De betrokken aannemers zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor:

- Gebruik, onderhoud, instandhouding en schoonhouden van de bouwstraat ter plaatse van en naar De Boerenhoeve;
- De ontsluiting van bouwverkeer van De Boerenhoeve via de Bazeldijk;
- Het schoonhouden van de directe omgeving van de bouwplaats(en). Zwerfvuil dient dagelijks te worden opgeruimd;
- Eventuele schade door bouwverkeer aan de omliggende openbare wegen;
- Overige randvoorwaarden en eisen die de gemeente Vijfheerenlanden oplegt bij afgifte van de Omgevingsvergunning.

Aanleg definitieve openbare ruimte

De definitieve aanleg van de openbare ruimte vindt in principe niet eerder plaats dan na afronding van de bouwactiviteiten op De Boerenhoeve.

* De definitieve inrichting van de openbare ruimte wordt aangelegd in overleg met en na goedkeuring van de gemeente Vijfheerenlanden. De genoemde tekeningen zijn voorlopig. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Verkaveling De Boerenhoeve

Voor de uitwerking en verkoop van De Boerenhoeve is een verkaveling opgesteld. Deze verkaveling is samengesteld uit de kavels zoals opgenomen in de kavelpaspoorten. De exacte woninggrootte en de situering van de woning op de kavel is uiteraard te bepalen door de koper, mits dit voldoet aan het bestemmingsplan en het kavelpaspoort.

Kavelpaspoorten

Voor elke bouwvlak is een zogenaamd kavelpaspoort opgesteld. Deze staan op de volgende pagina's. Dit kavelpaspoort is een tekening waarop zo duidelijk mogelijk is aangegeven wat de maatvoering is van de kavel en het bouwvlak en welke restricties er zijn ten aanzien van de aanleg en inrichting van de kavel. Het kavelpaspoort is een hulpmiddel maar vervangt nooit de regels vanuit het bestemmingsplan en/of het beeldkwaliteitsplan. Bij een tegenstrijdigheid prevaleert het vigerend bestemmingsplan.



Kavelpaspoort – kavel 146



Ka

Legenda

- Tuin
- Talud, helling 1:2. Afwerkhoogte kruin -0.26 meter t.o.v. NAP
- Bouwvlak
- Zone van 3 meter uit de beschoeiing, bijgebouwen niet toegestaan
- Beschoeiing, op eigen terrein. Afwerkhoogte -1.16 meter t.o.v. NAP
- Inrit, (indicatief) minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- De voorgevelrooilijn ligt minimaal 1.00 meter en maximaal 4.00 meter uit de erfgrans
- Gemengde haag op talud, minimaal 1.00 meter breed en maximaal 1.20 meter hoog, aan te planten door koper op eigen erf
- Haag op de erfgrans tussen individuele kavels, soortkeuze vrij te bepalen
- Haag op de overgang naar het voorerf - plaatsing optioneel

Kavelregels

Disclaimer: het vigerende bestemmingsplan is maatgevend en prevaleert te allen tijde.
De beoordeling van het ontwerp van jouw woning zal plaatsvinden door de commissie CRKE van de gemeente Vijfheerenlanden op basis van de bepalingen/regels in het bestemmingsplan en vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

Regels hoofdgebouw

Binnen het bouwvlak wordt maximaal één vrijstaande woning gebouwd.

- Vloerpeil: +0.20 meter t.o.v. NAP.
- Maximale nokhoogte: 10.00 m¹ t.o.v. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein*.
- Maximale goothoogte: 3.00 m¹ t.o.v. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein*.

*De gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein ligt gemiddeld 0.05 m¹ lager dan het vloerpeil.

- De kap wordt uitgevoerd als zadeldak en de hoek van de kap bedraagt 45 graden, geen dakkapellen aan het gemeenschappelijke erf toepassen.

Een plaatselijk verhoogde goot in de langsgewel als gevolg van een setback of een plaatselijk verhoogde gewel ten behoeve van een entree is mogelijk mits deze niet breder is dan 3.00 m¹ en ten minste 1.50 m¹ afstand houdt tot de kopgewel van de woning.

- Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: minimaal 3.00 m¹.
- Afstand van voorgevel bebouwing tot perceelsgrens met de openbare weg: minimaal 1.00 m¹ en maximaal 4.00 m¹.
- Maximale horizontale diepte: 15.00 m¹ gemeten vanaf de voorgevelrooilijn.

Regels overige bouwwerken

Overige bouwwerken worden binnen het bouwvlak gerealiseerd.

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken moeten ten minste 1.00 m¹ achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt, dat deze een maximale hoogte van 0.25 m¹ boven de afgewerkte verdiepingvloer hebben.

Overkappingen worden achter de voorgevellijn gebouwd en hiervoor wordt verwezen naar de voorschriften in het bestemmingsplan.

- Maximale bouwhoogte: 6.00 m¹ t.o.v. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein*.
- Maximale goothoogte: 3.00 m¹ t.o.v. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein*.

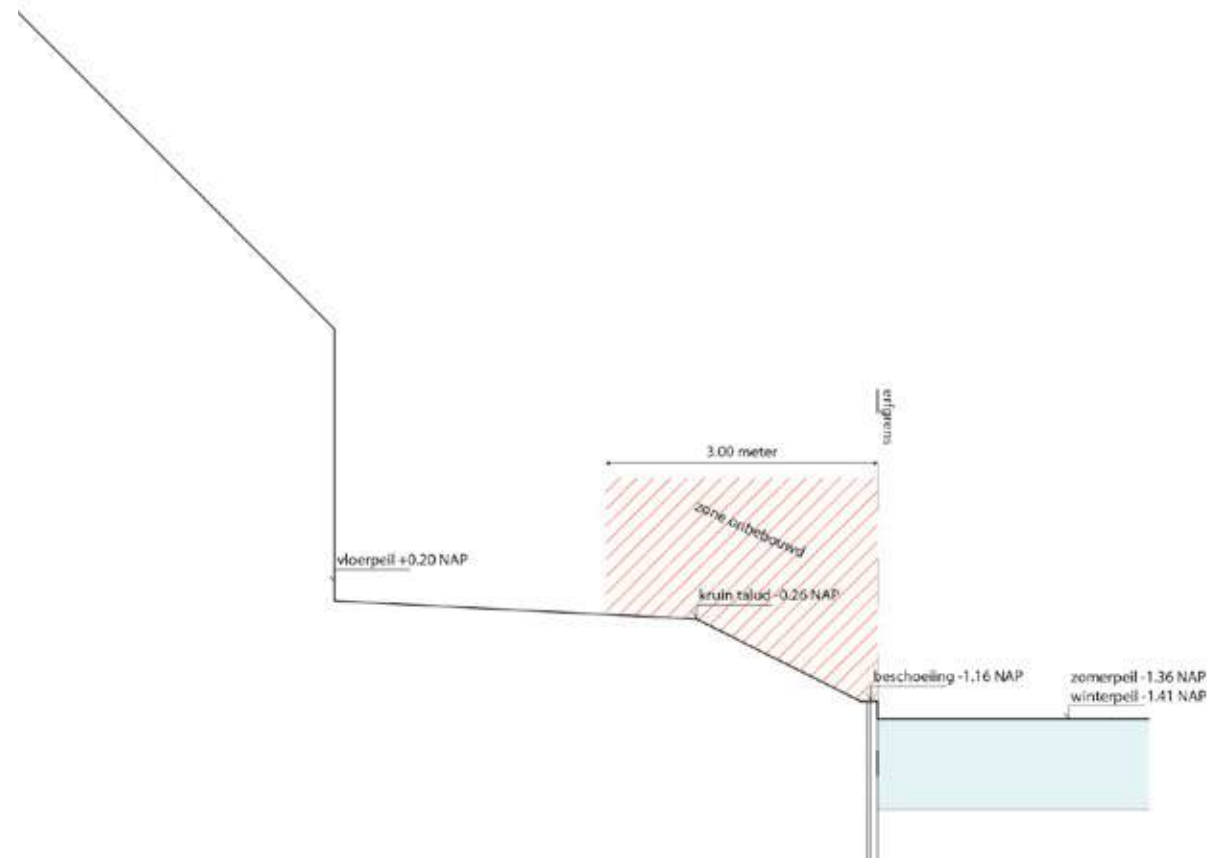
*De gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein ligt gemiddeld 0.05 m¹ lager dan het vloerpeil.

Het gezamenlijk maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd overkappingen) bedraagt:

Bouwperceel	maximaal gezamenlijk oppervlak
kavel 146	80 m ²
kavels 147 t/m 150	90 m ²

Met dien verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50% bebouwd mag worden.

Langs de waterlijn is het niet toegestaan om binnen 3.00 meter van de waterlijn bijbehorende bouwwerken of bouwwerken geen gebouw zijnde te bouwen, met uitzondering van vlonders of terrassen. Mits de maximum hoogte niet meer is dan 0.50 m¹ gemeten vanaf het zomerpeil van het water.



Parkeren

Minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerplaatsen hebben een afmeting van ten minste 2.50 m¹ bij 5.00 m¹.

Maximaal één inrit per kavel met een maximale breedte van 5.50 m¹.

De parkeerplaatsen worden op maaiveld (oprit) opgelost, zodanig dat deze mogen worden meegeteld voor één parkeerplaats in de parkeerbalans.

Water

Hemelwater wordt op eigen kavel opgevangen en afgevoerd op de HWA riolering.

Erfafscheidingen

Openbaar – privé

Waar kavels aan de zij- en achterzijde grenzen aan de huisweide wordt door koper een haag aangelegd op het talud. Deze haag is ten minste 1.00 m¹ breed en maximaal 1.20 m¹ hoog (gemeten vanaf het kavel).

De haag bestaat uit een samengestelde mix van 70% Ligustrum ovalifolium (haagliguster) 20% Acer campestre (veldesdoorn) en 10% Crataegus monogyna (eenstijlige meidoorn).

Haag aanplanten in driehoeksverband met ten minste 7 planten per m¹.



Crataegus monogyna - Eenstijlige meidoorn

Ligustrum ovalifolium - Haagliguster

Acer campestre - Veldesdoorn

Het plaatsen van een haag – op de overgang naar het voorerf – is optioneel en afhankelijk van de afstand tot de voorgevel. Een aangeplante haag is ten minste 0.75 m¹ breed, maximaal 1.00 m¹ hoog en de haag wordt aangeplant in driehoeksverband met ten minste 7 planten per m¹. Soortkeuze is vrij.

Privé – privé

Om het groene karakter van de wijk te ondersteunen dienen de erfafscheidingen tussen de individuele kavels als haag uitgevoerd te worden met een maximale hoogte van 2.00 m¹ achter de voorgevelrooilijn en 1.00 m¹ voor de voorgevelrooilijn.

Beeldregie

Bebouwing bestaat uit één enkelvoudig volume. Plaatselijke 'set backs' zijn mogelijk mits dit de beleving van het enkelvoudige volume niet aantast. Samengestelde massavormen behoren niet tot de mogelijkheden.

Streefhoogte voor de goot is 2.40 m¹ tot 3.00 m¹.

Vanuit de boerenhoeve-gedachte is het belangrijk dat er een zekere eenheid in de ontwerpen en uitvoering van de verschillende woningen is. Naast de vorm en massa van de woningen is de toegepaste materialisering daarin een belangrijke ontwerptool.

Het basismateriaal voor de gevel is baksteen, hout of metaal (bijvoorbeeld zink). Kunststof wordt niet toegepast. Het dak is bekleed met donkere pannen, hout, riet of metaal (bijvoorbeeld zink). De materiaalkeuzes worden op elkaar afgestemd. Pas maximaal twee materialen toe in de gevel of het dakvlak.

Het kleurenpalet bestaat uit aardse tinten. Metselwerk wordt uitgevoerd in een genuanceerde sortering. Witte of gele bakstenen of keimwerk zijn uitgesloten. Dakpannen uitvoeren in een matte afwerking, glanzende pannen zijn uitgesloten.

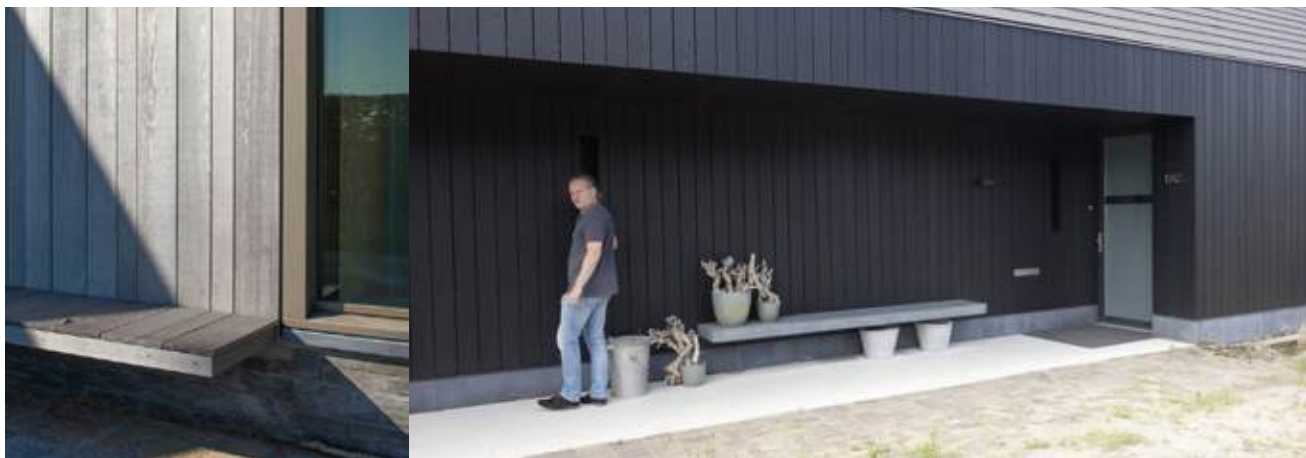


PV-panelen worden uitgevoerd in blokken en meeontworpen in de architectuur van de woning. Hetzelfde geldt voor installaties grenzend aan de gezamenlijke buitenruimte.

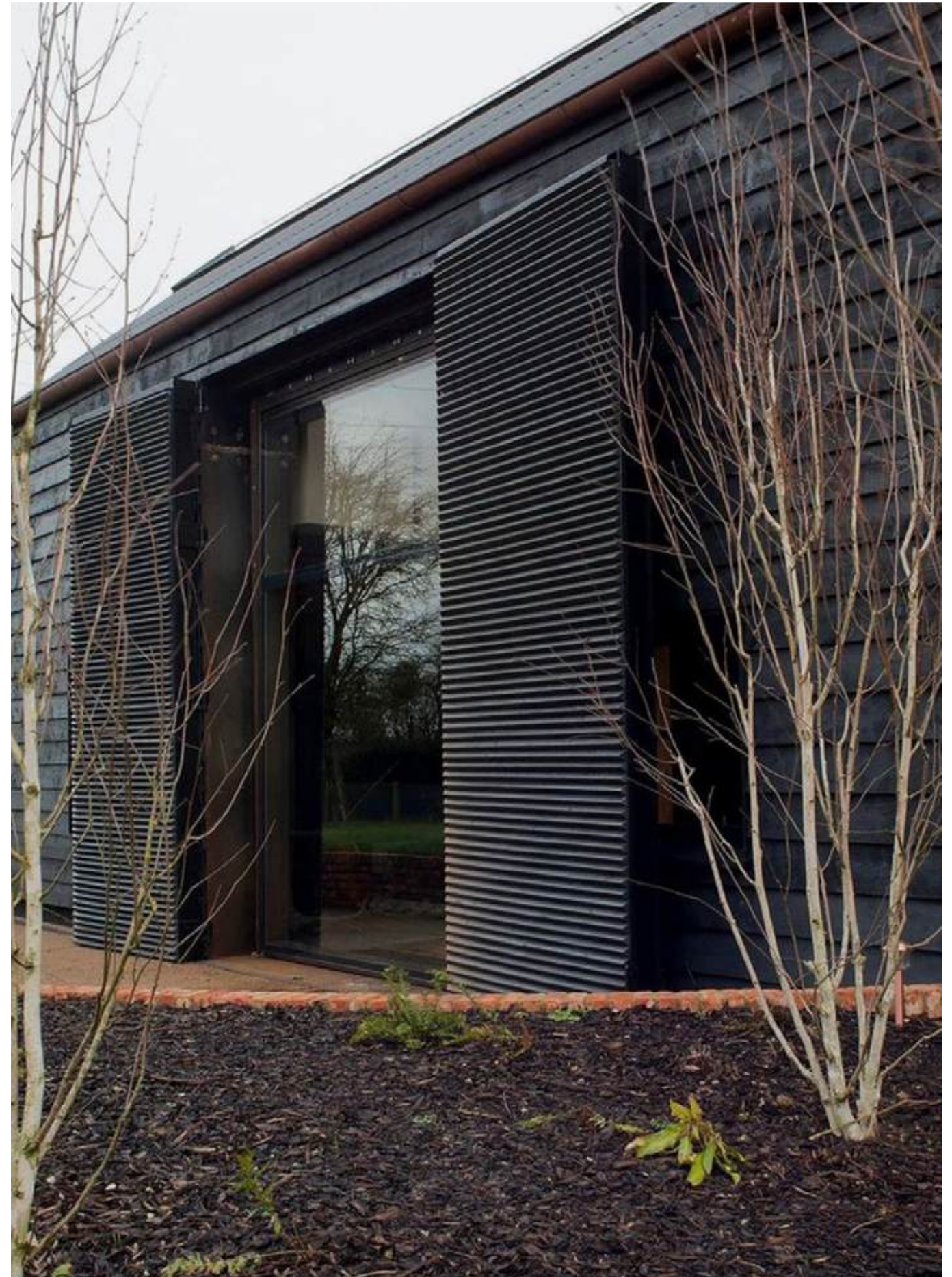
Gevelopeningen zijn groot of juist klein. Grote schuurdeuren, schuifdeuren, halve deuren dragen bij aan de sfeer die past bij een erf. Vermijdt raampartijen die bij standaard woningen worden toegepast.

Natuurinclusieve voorzieningen meeontwerpen (bijvoorbeeld nestkasten t.b.v. doelsoort of bijen-/vlinderhotel).

De overgangszone tussen openbare ruimte en gevel wordt ingericht als entree- en verblijfszone en meeontworpen in het gebouwontwerp. Het toepassen van verharding tot de voordeur heeft de voorkeur.



Ter inspiratie - zitelementen meeontworpen in het gebouwontwerp als verblijfszone tussen openbare ruimte en gevel.



Kavelpaspoort – kavel 147



Legenda

- Tuin
- Talud, helling 1:2. Afwerkhoogte kruin -0.26 meter t.o.v. NAP
- Bouwvlak
- Zone van 3 meter uit de beschoeiing, bijgebouwen niet toegestaan
- Beschoeiing, op eigen terrein. Afwerkhoogte -1.16 meter t.o.v. NAP
- Inrit, (indicatief) minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- De voorgevelrooilijn ligt minimaal 1.00 meter en maximaal 4.00 meter uit de erfgrans
- Haag op de erfgrans tussen individuele kavels, soortkeuze vrij te bepalen
- Haag op de overgang naar het voorerf - plaatsing optioneel

Kavelregels

Disclaimer: het vigerende bestemmingsplan is maatgevend en prevaleert te allen tijde.
De beoordeling van het ontwerp van jouw woning zal plaatsvinden door de commissie CRKE van de gemeente Vijfheerenlanden op basis van de bepalingen/regels in het bestemmingsplan en vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

Regels hoofdgebouw

Binnen het bouwvlak wordt maximaal één vrijstaande woning gebouwd.

- Vloerpeil: +0.20 meter t.o.v. NAP.
- Maximale nokhoogte: 10.00 m¹ t.o.v. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein*.
- Maximale goothoogte: 3.00 m¹ t.o.v. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein*.

*De gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein ligt gemiddeld 0.05 m¹ lager dan het vloerpeil.

- De kap wordt uitgevoerd als zadeldak en de hoek van de kap bedraagt 45 graden, geen dakkapellen aan het gemeenschappelijke erf toepassen

Een plaatselijk verhoogde goot in de langsgewel als gevolg van een setback of een plaatselijk verhoogde gewel ten behoeve van een entree is mogelijk mits deze niet breder is dan 3.00 m¹ en ten minste 1.50 m¹ afstand houdt tot de kopgewel van de woning

- Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: minimaal 3.00 m¹
- Afstand van voorgevel bebouwing tot perceelsgrens met de openbare weg: minimaal 1.00 m¹ en maximaal 4.00 m¹
- Maximale horizontale diepte: 15.00 m¹ gemeten vanaf de voorgevelrooilijn

Regels overige bouwwerken

Overige bouwwerken worden binnen het bouwvlak gerealiseerd.

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken moeten ten minste 1.00 m¹ achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt, dat deze een maximale hoogte van 0.25 m¹ boven de afgewerkte verdiepingvloer hebben.

Overkappingen worden achter de voorgevellijn gebouwd en hiervoor wordt verwezen naar de voorschriften in het bestemmingsplan.

- Maximale bouwhoogte: 6.00 m¹ t.o.v. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein*.
- Maximale goothoogte: 3.00 m¹ t.o.v. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein*.

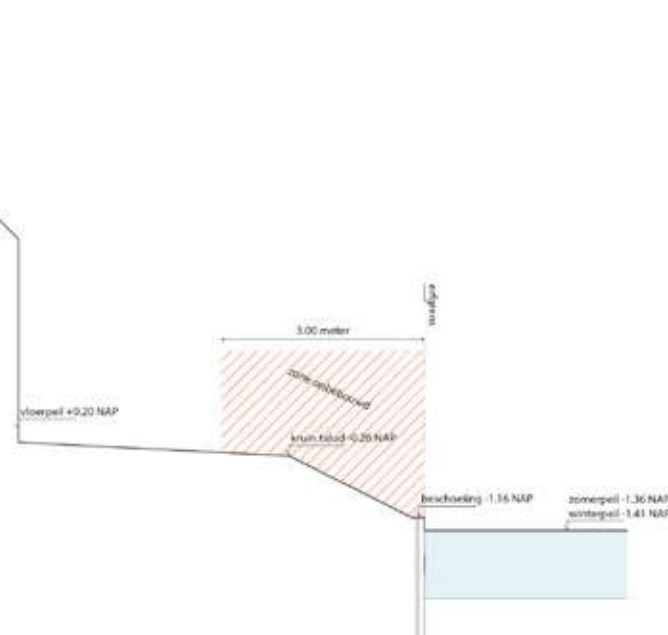
*De gemidelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein ligt gemiddeld 0.05 m¹ lager dan het vloerpeil

Het gezamenlijk maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd overkappingen) bedraagt:

Bouwperceel	maximaal gezamenlijk oppervlak
kavel 146	80 m²
kavels 147 t/m 150	90 m²

Met dien verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50% bebouwd mag worden.

Langs de waterlijn is het niet toegestaan om binnen 3.00 meter van de waterlijn bijbehorende bouwwerken of bouwwerken geen gebouw zijnde te bouwen, met uitzondering van vlonders of terrassen. Mits de maximum hoogte niet meer is dan 0.50 m¹ gemeten vanaf het zomerpeil van het water.



Parkeren

Minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerplaatsen hebben een afmeting van ten minste 2.50 m¹ bij 5.00 m¹.

Maximaal één inrit per kavel met een maximale breedte van 5.50 m¹.

De parkeerplaatsen worden op maaiveld (oprit) opgelost, zodanig dat deze mogen worden meegeteld voor één parkeerplaats in de parkeerbalans.

Water

Hemelwater wordt op eigen kavel opgevangen en afgevoerd op de HWA riolering.

Erfafscheidingen

Openbaar – privé

Het plaatsen van een haag – op de overgang naar het voorerf – is optioneel en afhankelijk van de afstand tot de voorgevel. Een aangeplante haag is ten minste 0.75 m¹ breed, maximaal 1.00 m¹ hoog en de haag wordt aangeplant in driehoeksverband met ten minste 7 planten per m¹. Soortkeuze is vrij.



Crataegus monogyna - Eenstijlige meidoorn

Ligustrum ovalifolium - Haagliguster

Acer campestre - Veldesdoorn

Privé – privé

Om het groene karakter van de wijk te ondersteunen dienen de erfafscheidingen tussen de individuele kavels als haag uitgevoerd te worden met een maximale hoogte van 2.00 m¹ achter de voorgevelrooilijn en 1.00 m¹ voor de voorgevelrooilijn.

Beeldregie

Bebouwing bestaat uit één enkelvoudig volume. Plaatselijke 'set backs' zijn mogelijk mits dit de beleving van het enkelvoudige volume niet aantast. Samengestelde massavormen behoren niet tot de mogelijkheden.

Streefhoogte voor de goot is 2.40 m¹ tot 3.00 m¹.

Vanuit de boerenhoeve-gedachte is het belangrijk dat er een zekere eenheid in de ontwerpen en uitvoering van de verschillende woningen is. Naast de vorm en massa van de woningen is de toegepaste materialisering daarin een belangrijke ontwerptool.

Het basismateriaal voor de gevel is baksteen, hout of metaal (bijvoorbeeld zink). Kunststof wordt niet toegepast. Het dak is bekleed met donkere pannen, hout, riet of metaal (bijvoorbeeld zink). De materiaalkeuzes worden op elkaar afgestemd. Pas maximaal twee materialen toe in de gevel of het dakvlak.

Het kleurenpalet bestaat uit aardse tinten. Metselwerk wordt uitgevoerd in een genuanceerde sortering. Witte of gele bakstenen of keimwerk zijn uitgesloten. Dakpannen uitvoeren in een matte afwerking, glanzende pannen zijn uitgesloten.

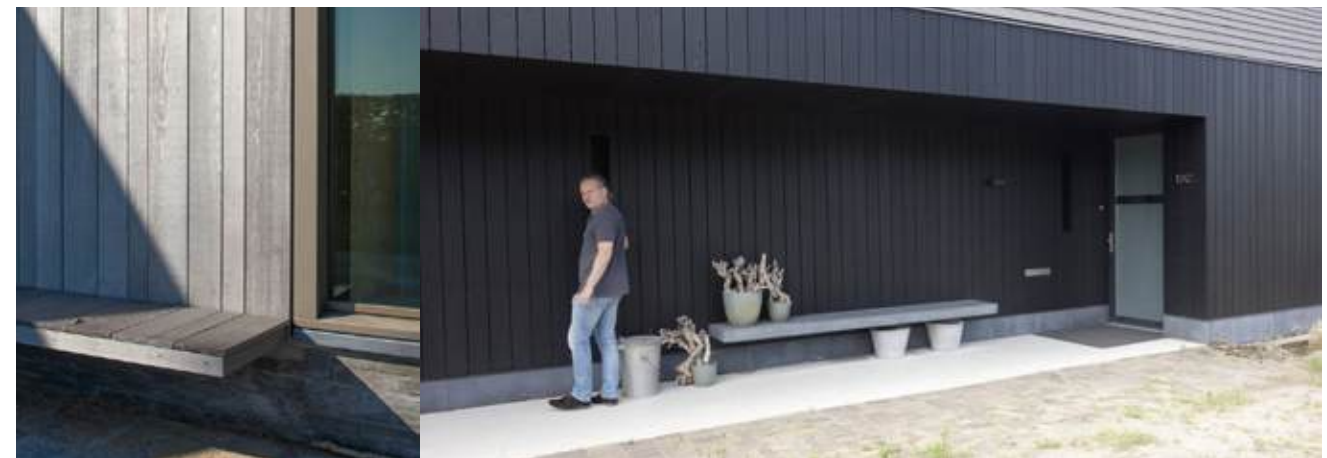


PV-panelen worden uitgevoerd in blokken en meeontworpen in de architectuur van de woning. Hetzelfde geldt voor installaties grenzend aan de gezamenlijke buitenruimte.

Gevelopeningen zijn groot of juist klein. Grote schuurdeuren, schuifdeuren, halve deuren dragen bij aan de sfeer die past bij een erf. Vermijdt raampartijen die bij standaard woningen worden toegepast.

Natuurinclusieve voorzieningen meeontwerpen (bijvoorbeeld nestkasten t.b.v. doelsoort of bijen-/vlinderhotel).

De overgangszone tussen openbare ruimte en gevel wordt ingericht als entree- en verblijfszone en meeontworpen in het gebouwonwerp. Het toepassen van verharding tot de voordeur heeft de voorkeur.



Ter inspiratie - zitelementen meeontworpen in het gebouwonwerp als verblijfszone tussen openbare ruimte en gevel.

Kavelpaspoort – kavel 148



Legenda

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Tuin |  | Inrit, (indicatief) minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein |
|  | Talud, helling 1:2. Afwerkhoogte kruin -0.26 meter t.o.v. NAP |  | De voorgevelrooilijn ligt minimaal 1.00 meter en maximaal 4.00 meter uit de erfgrans |
|  | Bouwvlak |  | Haag op de erfgrans tussen individuele kavels, soortkeuze vrij te bepalen |
|  | Zone van 3 meter uit de beschoeiing, bijgebouwen niet toegestaan |  | Haag op de overgang naar het voorerf - plaatsing optioneel |
|  | Beschoeiing, op eigen terrein. Afwerkhoogte -1.16 meter t.o.v. NAP | | |

Kavelregels

Disclaimer: het vigerende bestemmingsplan is maatgevend en prevaleert te allen tijde.

De beoordeling van het ontwerp van jouw woning zal plaatsvinden door de commissie CRKE van de gemeente Vijfheerenlanden op basis van de bepalingen/regels in het bestemmingsplan en vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

Regels hoofdgebouw

Binnen het bouwvlak wordt maximaal één vrijstaande woning gebouwd.

- Vloerpeil: +0.20 meter t.o.v. NAP.
- Maximale nokhoogte: 10.00 m¹ t.o.v. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein*.
- Maximale goothoogte: 3.00 m¹ t.o.v. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein*.

*De gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein ligt gemiddeld 0.05 m¹ lager dan het vloerpeil.

- De kap wordt uitgevoerd als zadeldak en de hoek van de kap bedraagt 45 graden, geen dakkapellen aan het gemeenschappelijke erf toepassen.

Een plaatselijk verhoogde goot in de langsgevel als gevolg van een setback of een plaatselijk verhoogde gevel ten behoeve van een entree is mogelijk mits deze niet breder is dan 3.00 m¹ en ten minste 1.50 m¹ afstand houdt tot de kopgevel van de woning.

- Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: minimaal 3.00 m¹
- Afstand van voorgevel bebouwing tot perceelsgrens met de openbare weg: minimaal 1.00 m¹ en maximaal 4.00 m¹.
- Maximale horizontale diepte: 15.00 m¹ gemeten vanaf de voorgevelrooilijn.

Regels overige bouwwerken

Overige bouwwerken worden binnen het bouwvlak gerealiseerd.

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken moeten ten minste 1.00 m¹ achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt, dat deze een maximale hoogte van 0.25 m¹ boven de afgewerkte verdiepingsvloer hebben.

Overkappingen worden achter de voorgevellijn gebouwd en hiervoor wordt verwezen naar de voorschriften in het bestemmingsplan.

- Maximale bouwhoogte: 6.00 m¹ t.o.v. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein*.
- Maximale goothoogte: 3.00 m¹ t.o.v. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein*.

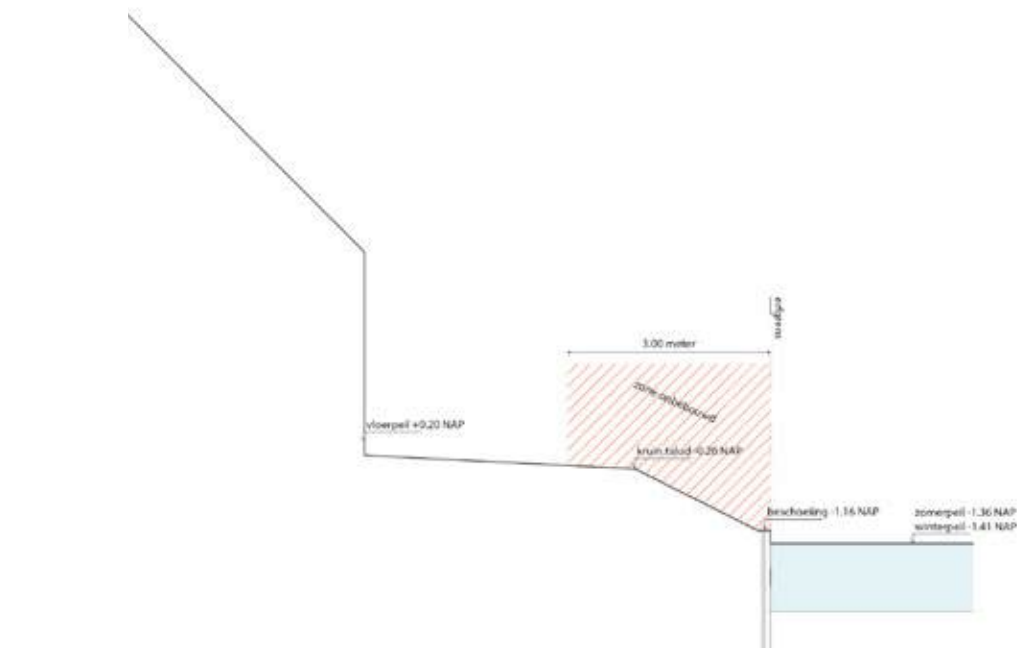
*De gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein ligt gemiddeld 0.05 m¹ lager dan het vloerpeil.

Het gezamenlijk maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd overkappingen) bedraagt:

<i>Bouwperceel</i>	<i>maximaal gezamenlijk oppervlak</i>
kavel 146	80 m ²
kavels 147 t/m 150	90 m ²

Met dien verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50% bebouwd mag worden.

Langs de waterlijn is het niet toegestaan om binnen 3.00 meter van de waterlijn bijbehorende bouwwerken of bouwwerken geen gebouw zijnde te bouwen, met uitzondering van vlonders of terrassen. Mits de maximum hoogte niet meer is dan 0.50 m¹ gemeten vanaf het zomerpeil van het water.



Parkeren

Minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerplaatsen hebben een afmeting van ten minste 2.50 m¹ bij 5.00 m¹.

Maximaal één inrit per kavel met een maximale breedte van 5.50 m¹.

De parkeerplaatsen worden op maaiveld (oprit) opgelost, zodanig dat deze mogen worden meegeteld voor één parkeerplaats in de parkeerbalans.

Water

Hemelwater wordt op eigen kavel opgevangen en afgevoerd op de HWA riolering.

Erfafscheidingen

Openbaar – privé

Het plaatsen van een haag – op de overgang naar het voorerf – is optioneel en afhankelijk van de afstand tot de voorgevel. Een aangeplante haag is ten minste 0.75 m¹ breed, maximaal 1.00 m¹ hoog en de haag wordt aangeplant in driehoeksverband met ten minste 7 planten per m¹. Soortkeuze is vrij.



Crataegus monogyna - Eenstijlige meidoorn Ligustrum ovalifolium - Haagliguster Acer campestre - Veldesdoorn

Privé – privé

Om het groene karakter van de wijk te ondersteunen dienen de erfafscheidingen tussen de individuele kavels als haag uitgevoerd te worden met een maximale hoogte van 2.00 m¹ achter de voorgevelrooilijn en 1.00 m¹ voor de voorgevelrooilijn.

Beeldregie

Bebouwing bestaat uit één enkelvoudig volume. Plaatselijke ‘set backs’ zijn mogelijk mits dit de beleving van het enkelvoudige volume niet aantast. Samengestelde massavormen behoren niet tot de mogelijkheden.

Streefhoogte voor de goot is 2.40 m¹ tot 3.00 m¹.

Vanuit de boerenhoeve-gedachte is het belangrijk dat er een zekere eenheid in de ontwerpen en uitvoering van de verschillende woningen is. Naast de vorm en massa van de woningen is de toegepaste materialisering daarin een belangrijke ontwerptool.

Het basismateriaal voor de gevel is baksteen, hout of metaal (bijvoorbeeld zink). Kunststof wordt niet toegepast. Het dak is bekleed met donkere pannen, hout, riet of metaal (bijvoorbeeld zink). De materiaalkeuzes worden op elkaar afgestemd. Pas maximaal twee materialen toe in de gevel of het dakvlak.

Het kleurenpalet bestaat uit aardse tinten. Metselwerk wordt uitgevoerd in een genuanceerde sortering. Witte of gele bakstenen of keimwerk zijn uitgesloten. Dakpannen uitvoeren in een matte afwerking, glanzende pannen zijn uitgesloten.



PV-panelen worden uitgevoerd in blokken en meeontworpen in de architectuur van de woning. Hetzelfde geldt voor installaties grenzend aan de gezamenlijke buitenruimte.

Gevelopeningen zijn groot of juist klein. Grote schuurdeuren, schuifdeuren, halve deuren dragen bij aan de sfeer die past bij een erf. Vermijdt raampartijen die bij standaard woningen worden toegepast.

Natuurinclusieve voorzieningen meeontwerpen (bijvoorbeeld nestkasten t.b.v. doelsoort of bijen-/vlinderhotel).

De overgangszone tussen openbare ruimte en gevel wordt ingericht als entree- en verblijfszone en meeontworpen in het gebouwonwerp. Het toepassen van verharding tot de voordeur heeft de voorkeur.



Ter inspiratie - zitelementen meeontworpen in het gebouwonwerp als verblijfszone tussen openbare ruimte en gevel.

Kavelpaspoort – kavel 149



Legenda

- Tuin
- Talud, helling 1:2. Afwerkhoogte kruin -0.26 meter t.o.v. NAP
- Bouwvlak
- Zone van 3 meter uit de beschoeiing, bijgebouwen niet toegestaan
- Beschoeiing, op eigen terrein. Afwerkhoogte -1.16 meter t.o.v. NAP
- Inrit, (indicatief) minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- De voorgevelrooilijn ligt minimaal 1.00 meter en maximaal 4.00 meter uit de erfgrns
- Gemengde haag op talud, minimaal 1.00 meter breed en maximaal 1.20 meter hoog, aan te planten door koper op eigen erf
- Haag op de erfgrns tussen individuele kavels, soortkeuze vrij te bepalen
- Haag op de overgang naar het voorerf - plaatsing optioneel

Kavelregels

Disclaimer: het vigerende bestemmingsplan is maatgevend en prevaleert te allen tijde.

De beoordeling van het ontwerp van jouw woning zal plaatsvinden door de commissie CRKE van de gemeente Vijfheerenlanden op basis van de bepalingen/regels in het bestemmingssplan en vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

Regels hoofdgebouw

Binnen het bouwvlak wordt maximaal één vrijstaande woning gebouwd.

- Vloerpeil: +0.20 meter t.o.v. NAP.
- Maximale nokhoogte: 10.00 m¹ t.o.v. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein*.
- Maximale goothoogte: 3.00 m¹ t.o.v. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein*.

*De gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein ligt gemiddeld 0.05 m¹ lager dan het vloerpeil.

- De kap wordt uitgevoerd als zadeldak en de hoek van de kap bedraagt 45 graden, geen dakkapellen aan het gemeenschappelijke erf toepassen.

Een plaatselijk verhoogde goot in de langsgevel als gevolg van een setback of een plaatselijk verhoogde gevel ten behoeve van een entree is mogelijk mits deze niet breder is dan 3.00 m¹ en ten minste 1.50 m¹ afstand houdt tot de kopgevel van de woning.

- Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: minimaal 3.00 m¹
- Afstand van voorgevel bebouwing tot perceelsgrens met de openbare weg: minimaal 1.00 m¹ en maximaal 4.00 m¹.
- Maximale horizontale diepte: 15.00 m¹ gemeten vanaf de voorgevelrooilijn.

Regels overige bouwwerken

Overige bouwwerken worden binnen het bouwvlak gerealiseerd.

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken moeten ten minste 1.00 m¹ achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt, dat deze een maximale hoogte van 0.25 m¹ boven de afgewerkte verdiepingvloer hebben.

Overkappingen worden achter de voorgevellijn gebouwd en hiervoor wordt verwezen naar de voorschriften in het bestemmingsplan.

- Maximale bouwhoogte: 6.00 m¹ t.o.v. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein*.
- Maximale goothoogte: 3.00 m¹ t.o.v. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein*.

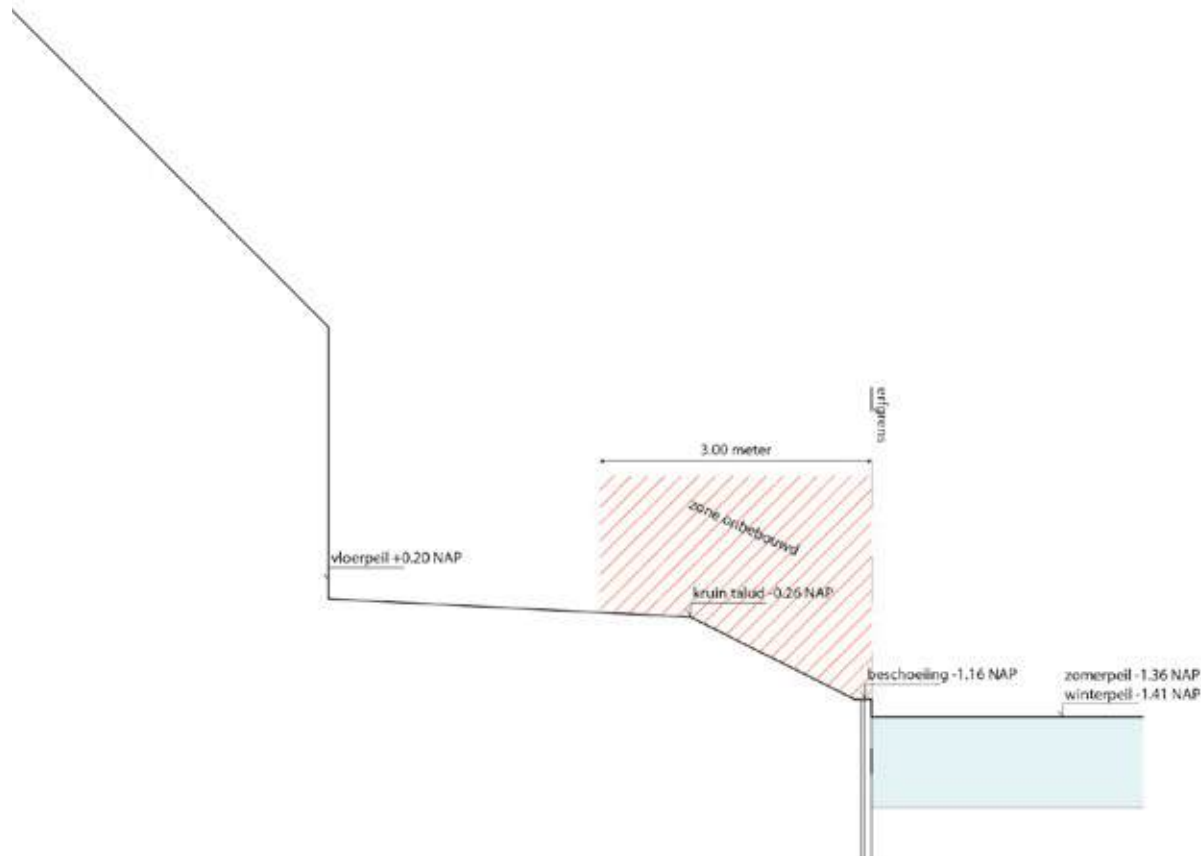
*De gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein ligt gemiddeld 0.05 m¹ lager dan het vloerpeil.

Het gezamenlijk maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd overkappingen) bedraagt:

Bouwperceel	maximaal gezamenlijk oppervlak
kavel 146	80 m ²
kavels 147 t/m 150	90 m ²

Met dien verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50% bebouwd mag worden.

Langs de waterlijn is het niet toegestaan om binnen 3.00 meter van de waterlijn bijbehorende bouwwerken of bouwwerken geen gebouw zijnde te bouwen, met uitzondering van vlonders of terrassen. Mits de maximum hoogte niet meer is dan 0.50 m¹ gemeten vanaf het zomerpeil van het water.



Parkeren

Minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerplaatsen hebben een afmeting van ten minste 2.50 m¹ bij 5.00 m¹.

Maximaal één inrit per kavel met een maximale breedte van 5.50 m¹.

De parkeerplaatsen worden op maaiveld (oprit) opgelost, zodanig dat deze mogen worden meegeteld voor één parkeerplaats in de parkeerbalans.

Water

Hemelwater wordt op eigen kavel opgevangen en afgevoerd op de HWA riolering.

Erfafscheidingen

Openbaar – privé

Waar kavels aan de zij- en achterzijde grenzen aan de huisweide wordt door koper een haag aangelegd op het talud. Deze haag is ten minste 1.00 m¹ breed en maximaal 1.20 m¹ hoog (gemeten vanaf het kavel).

De haag bestaat uit een samengestelde mix van 70% Ligustrum ovalifolium (haagliguster) 20% Acer campestre (veldesdoorn) en 10% Crataegus monogyna (eenstijlige meidoorn).

Haag aanplanten in driehoeksverband met ten minste 7 planten per m¹.



Crataegus monogyna - Eenstijlige meidoorn

Ligustrum ovalifolium - Haagliguster

Acer campestre - Veldesdoorn

Het plaatsen van een haag – op de overgang naar het voorerf – is optioneel en afhankelijk van de afstand tot de voorgevel. Een aangeplante haag is ten minste 0.75 m¹ breed, maximaal 1.00 m¹ hoog en de haag wordt aangeplant in driehoeksverband met ten minste 7 planten per m¹. Soortkeuze is vrij.

Privé – privé

Om het groene karakter van de wijk te ondersteunen dienen de erfafscheidingen tussen de individuele kavels als haag uitgevoerd te worden met een maximale hoogte van 2.00 m¹ achter de voorgevelrooilijn en 1.00 m¹ voor de voorgevelrooilijn.

Beeldregie

Bebouwing bestaat uit één enkelvoudig volume. Plaatselijke 'set backs' zijn mogelijk mits dit de beleving van het enkelvoudige volume niet aantast. Samengestelde massavormen behoren niet tot de mogelijkheden.

Streefhoogte voor de goot is 2.40 m¹ tot 3.00 m¹.

Vanuit de boerenhoeve-gedachte is het belangrijk dat er een zekere eenheid in de ontwerpen en uitvoering van de verschillende woningen is. Naast de vorm en massa van de woningen is de toegepaste materialisering daarin een belangrijke ontwerptool.

Het basismateriaal voor de gevel is baksteen, hout of metaal (bijvoorbeeld zink). Kunststof wordt niet toegepast. Het dak is bekleed met donkere pannen, hout, riet of metaal (bijvoorbeeld zink). De materiaalkeuzes worden op elkaar afgestemd. Pas maximaal twee materialen toe in de gevel of het dakvlak.

Het kleurenpalet bestaat uit aardse tinten. Metselwerk wordt uitgevoerd in een genuanceerde sortering. Witte of gele bakstenen of keimwerk zijn uitgesloten. Dakpannen uitvoeren in een matte afwerking, glanzende pannen zijn uitgesloten.

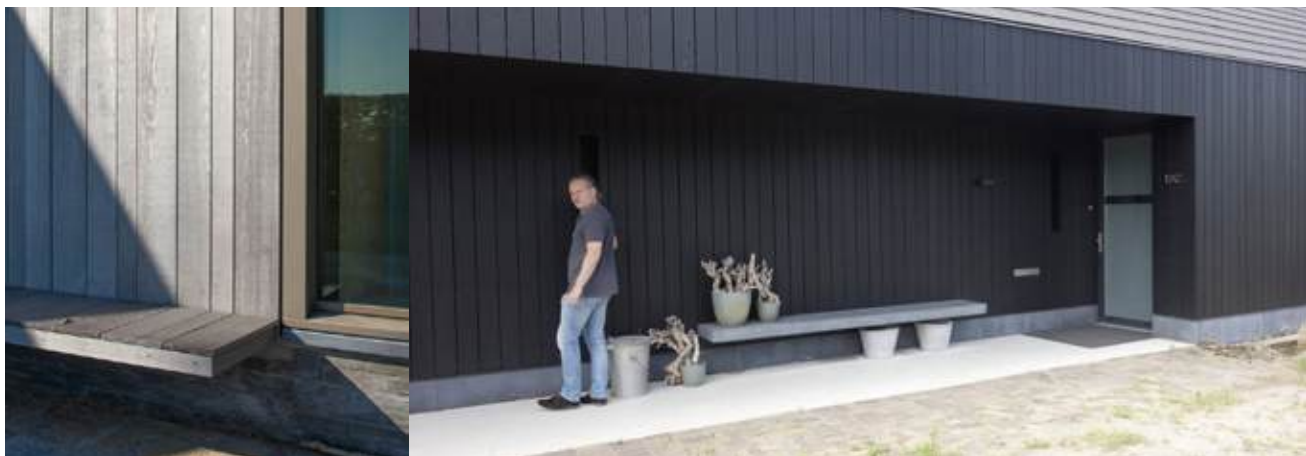


PV-panelen worden uitgevoerd in blokken en meeontworpen in de architectuur van de woning. Hetzelfde geldt voor installaties grenzend aan de gezamenlijke buitenruimte.

Gevelopeningen zijn groot of juist klein. Grote schuurdeuren, schuifdeuren, halve deuren dragen bij aan de sfeer die past bij een erf. Vermijdt raampartijen die bij standaard woningen worden toegepast.

Natuurinclusieve voorzieningen meeontwerpen (bijvoorbeeld nestkasten t.b.v. doelsoort of bijen-/vlinderhotel).

De overgangszone tussen openbare ruimte en gevel wordt ingericht als entree- en verblijfszone en meeontworpen in het gebouwoontwerp. Het toepassen van verharding tot de voordeur heeft de voorkeur.



Ter inspiratie - zitelementen meeontworpen in het gebouwoontwerp als verblijfszone tussen openbare ruimte en gevel.



Kavelpaspoort – kavel 150



Legenda

- Tuin
- Talud, helling 1:2. Afwerkhoogte kruin -0.26 meter t.o.v. NAP
- Bouwvlak
- Gemengde haag op talud, minimaal 1.00 meter breed en maximaal 1.20 meter hoog, aan te planten door koper op eigen erf
- Haag op de erfgrans tussen individuele kavels en op de overgang naar het voorerf, soortkeuze vrij te bepalen
- Inrit, (indicatief) minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- De voorgevelrooilijn ligt minimaal 1.00 meter en maximaal 4.00 meter uit de erfgrans

Kavelregels

Disclaimer: het vigerende bestemmingsplan is maatgevend en prevaleert te allen tijde.
De beoordeling van het ontwerp van jouw woning zal plaatsvinden door de commissie CRKE van de gemeente Vijfheerenlanden op basis van de bepalingen/regels in het bestemmingsplan en vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

Regels hoofdgebouw

Binnen het bouwvlak wordt maximaal één vrijstaande woning gebouwd.

- Vloerpeil: +0.20 meter t.o.v. NAP.
- Maximale nokhoogte: 10.00 m¹ t.o.v. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein*.
- Maximale goothoogte: 3.00 m¹ t.o.v. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein*.

*De gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein ligt gemiddeld 0.05 m¹ lager dan het vloerpeil.

- De kap wordt uitgevoerd als zadeldak en de hoek van de kap bedraagt 45 graden, geen dakkapellen aan het gemeenschappelijke erf toepassen.

Een plaatselijk verhoogde goot in de langsgewel als gevolg van een setback of een plaatselijk verhoogde gewel ten behoeve van een entree is mogelijk mits deze niet breder is dan 3.00 m¹ en ten minste 1.50 m¹ afstand houdt tot de kopgewel van de woning.

- Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: minimaal 3.00 m¹.
- Afstand van voorgevel bebouwing tot perceelsgrens met de openbare weg: minimaal 1.00 m¹ en maximaal 4.00 m¹.
- Maximale horizontale diepte: 15.00 m¹ gemeten vanaf de voorgevelrooilijn.

Regels overige bouwwerken

Overige bouwwerken worden binnen het bouwvlak gerealiseerd.

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken moeten ten minste 1.00 m¹ achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt, dat deze een maximale hoogte van 0.25 m¹ boven de afgewerkte verdiepingvloer hebben.

Overkappingen worden achter de voorgevellijn gebouwd en hiervoor wordt verwezen naar de voorschriften in het bestemmingsplan.

- Maximale bouwhoogte: 6.00 m¹ t.o.v. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein*.
- Maximale goothoogte: 3.00 m¹ t.o.v. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein*.

*De gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein ligt gemiddeld 0.05 m¹ lager dan het vloerpeil.

Het gezamenlijk maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd overkappingen) bedraagt:

Bouwperceel	maximaal gezamenlijk oppervlak
kavel 146	80 m ²
kavels 147 t/m 150	90 m ²

Met dien verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50% bebouwd mag worden.

Parkeren

Minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerplaatsen hebben een afmeting van ten minste 2.50 m¹ bij 5.00 m¹.

Maximaal één inrit per kavel met een maximale breedte van 5.50 m¹.

De parkeerplaatsen worden op maaiveld (oprit) opgelost, zodanig dat deze mogen worden meegeteld voor één parkeerplaats in de parkeerbalans.

Water

Hemelwater wordt op eigen kavel opgevangen en afgevoerd op de HWA riolering.

Erfafscheidingen

Openbaar – privé

Waar kavels aan de zij- en achterzijde grenzen aan de huisweide wordt door koper een haag aangelegd op het talud. Deze haag is ten minste 1.00 m¹ breed en maximaal 1.20 m¹ hoog (gemeten vanaf het kavel).

De haag bestaat uit een samengestelde mix van 70% Ligustrum ovalifolium (haagliguster) 20% Acer campestre (veldesdoorn) en 10% Crataegus monogyna (eenstijlige meidoorn).

Haag aanplanten in driehoeksverband met ten minste 7 planten per m¹.

Erfafscheidingen

Openbaar – privé

Het plaatsen van een haag – op de overgang naar het voorerf – is optioneel en afhankelijk van de afstand tot de voorgevel. Een aangeplante haag is ten minste 0.75 m¹ breed, maximaal 1.00 m¹ hoog en de haag wordt aangeplant in driehoeksverband met ten minste 7 planten per m¹. Soortkeuze is vrij.



Crataegus monogyna - Eenstijlige meidoorn

Ligustrum ovalifolium - Haagliguster

Acer campestre - Veldesdoorn

Privé – privé

Om het groene karakter van de wijk te ondersteunen dienen de erfafscheidingen tussen de individuele kavels als haag uitgevoerd te worden met een maximale hoogte van 2.00 m¹ achter de voorgevelrooilijn en 1.00 m¹ voor de voorgevelrooilijn.

Beeldregie

Bebouwing bestaat uit één enkelvoudig volume. Plaatselijke 'set backs' zijn mogelijk mits dit de beleving van het enkelvoudige volume niet aantast. Samengestelde massavormen behoren niet tot de mogelijkheden.

Streefhoogte voor de goot is 2.40 m¹ tot 3.00 m¹.

Vanuit de boerenhoeve-gedachte is het belangrijk dat er een zekere eenheid in de ontwerpen en uitvoering van de verschillende woningen is. Naast de vorm en massa van de woningen is de toegepaste materialisering daarin een belangrijke ontwerptool.

Het basismateriaal voor de gevel is baksteen, hout of metaal (bijvoorbeeld zink). Kunststof wordt niet toegepast. Het dak is bekleed met donkere pannen, hout, riet of metaal (bijvoorbeeld zink). De materiaalkeuzes worden op elkaar afgestemd. Pas maximaal twee materialen toe in de gevel of het dakvlak.

Het kleurenpalet bestaat uit aardse tinten. Metselwerk wordt uitgevoerd in een genuanceerde sortering. Witte of gele bakstenen of keimwerk zijn uitgesloten. Dakpannen uitvoeren in een matte afwerking, glanzende pannen zijn uitgesloten.



PV-panelen worden uitgevoerd in blokken en meeontworpen in de architectuur van de woning. Hetzelfde geldt voor installaties grenzend aan de gezamenlijke buitenruimte.

Gevelopeningen zijn groot of juist klein. Grote schuurdeuren, schuifdeuren, halve deuren dragen bij aan de sfeer die past bij een erf. Vermijdt raampartijen die bij standaard woningen worden toegepast.

Natuurinclusieve voorzieningen meeontwerpen (bijvoorbeeld nestkasten t.b.v. doelsoort of bijen-/vlinderhotel).

De overgangszone tussen openbare ruimte en gevel wordt ingericht als entree- en verblijfszone en meeontworpen in het gebouwonwerp. Het toepassen van verharding tot de voordeur heeft de voorkeur.



Ter inspiratie - zitelementen meeontworpen in het gebouwonwerp als verblijfszone tussen openbare ruimte en gevel.



Droomweide is een ontwikkeling van
V.o.f. De Weide II, een samenwerking tussen
Wilma Wonen en Reinbouw Vastgoed.

Ontwikkeling



Groenewoudsedijk 61
3528 BG Utrecht
www.wilmawonen.nl

REINBOUWVASTGOED



Industrielaan 8
6950 AA Dieren
www.reinbouw.nl

Verkoop



Voorstraat 54
4132 AS Vianen
030 600 82 40
nieuwbouw@dekeizer.nl



Raadhuisplein 1
4231 BZ Meerkerk
0183 359 940
meerkerk@hofstedemakelaardij.nl

Omgevingsvergunning/welstand

Gemeente Vijfheerenlanden
Afdeling Bouwen en Wonen
Voorstraat 30
4132 AS Vianen
088 599 7000



Disclaimer

Deze verkoopinformatie is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de gegevens die ten tijde van het samenstellen van deze brochure bekend waren. Desondanks maken wij uitdrukkelijk een voorbehoud ten aanzien van eventuele wijzigingen die onder andere kunnen voortkomen uit eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Aan deze verkoopdocumentatie kunnen geen rechten worden ontleend.



nieuwbouw-meerkerk.nl



REINBOUWVASTGOED

