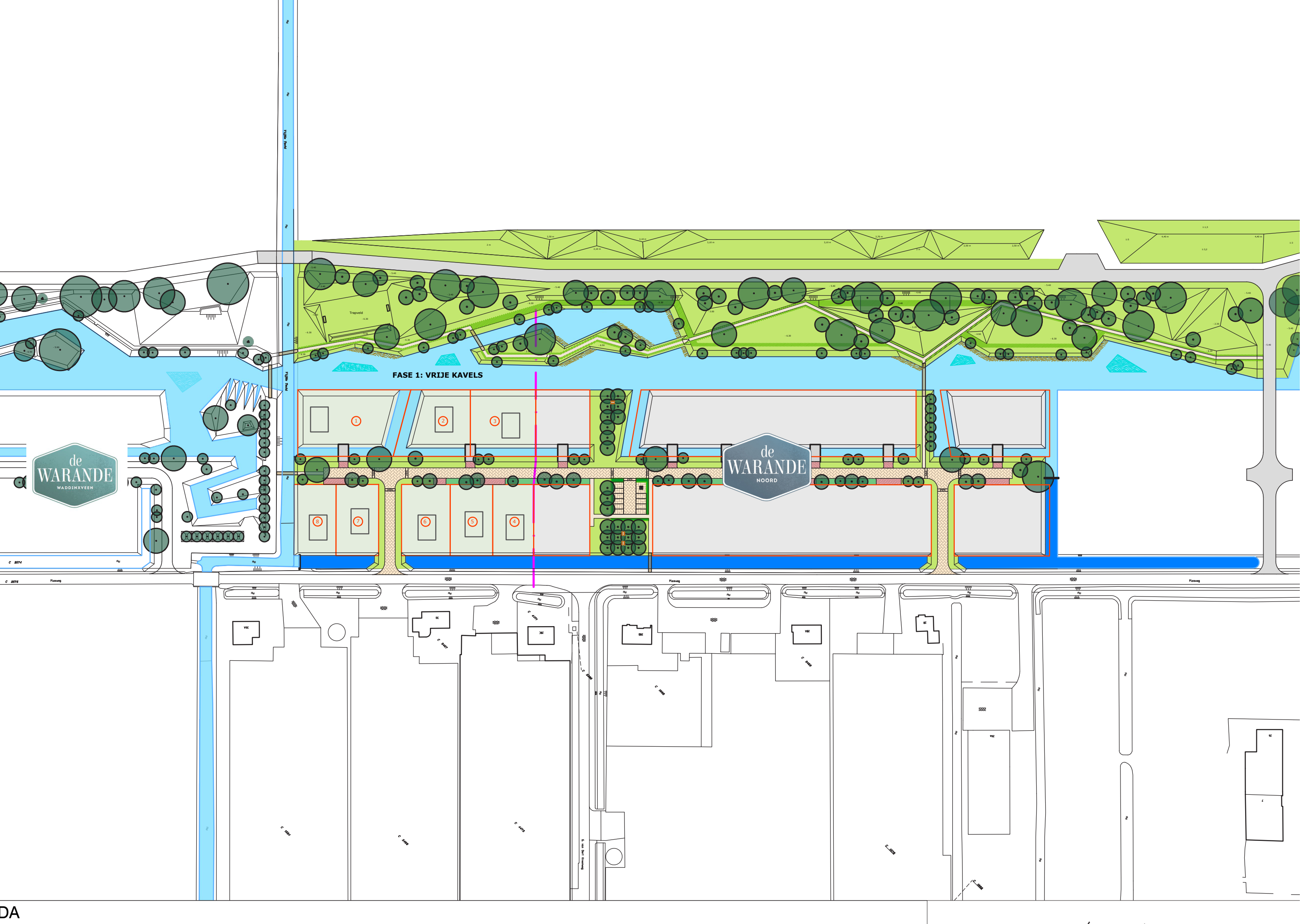


Vrij Wonen
Waddinxveen



 Wayland Real Estate

 **GOUWESTAD**
M A K E L A A R D I J



FASE 1: VRIJE KAVELS

de
WARANDE
NOORD

de
WARANDE
WADDINXVEEN



Stappenplan Vrij wonen Waddinxveen

Reservering

Indien er een kavel aan u is toegewezen volgt de afspraak met de makelaar. De makelaar zal u verder informeren over de kavel en het verdere traject. Na een tevreden gesprek heeft u de mogelijkheid de kavel voor maximaal 4 weken te reserveren. Indien u verder wenst te gaan met de aankoop, dan volgt er een optieovereenkomst.

Optieovereenkomst

De optie overeenkomst heeft een duur van maximaal 6 maanden. Om deze optie tot stand te laten komen brengt verkoper éénmalig een verrekenbare optievergoeding in rekening van 1 % van de koopprijs v.o.n. Tijdens de optieperiode heeft u de mogelijkheid uw plannen te concretiseren, zo kunt u opdracht geven aan een architect of een aannemer voor de het opstellen van het voorlopig ontwerp. Tevens heeft u de mogelijkheid gesprekken te voeren met aannemers voor het ontvangen van een offerte voor de bouw van de door u gewenste woning.

Voorlopig ontwerp

Het voorlopig ontwerp moet voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan Woningbouw Glasparel+ en het vigerende bestemmingsplan. Aanvullend op deze geldende regels zijn er door de verkopende partij wensen opgesteld waar het voorlopig ontwerp aan moet voldoen. Deze wensen zijn zichtbaar op het kavelpaspoort.

Goedkeuring voorlopig ontwerp

Gedurende de optieperiode dient uw voorlopig ontwerp door verkoper beoordeeld te worden. Indien uw ontwerp akkoord wordt bevonden, dan kunt u verder werken aan het definitief ontwerp, alsmede de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Koopovereenkomst

Uiterlijk 6 maanden na ondertekening van de optieovereenkomst wordt geacht over te gaan tot het sluiten van de koopovereenkomst. De koopovereenkomst heeft een financieringsvoorbehoud van 6 weken en de levering zal plaatsvinden uiterlijk 3 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst. Uitstel van de levering is mogelijk tegen betaling van 6% rente voor maximaal 6 maanden. Bij aankoop van de kavel wordt de reeds betaalde optievergoeding verrekend met de aankoopprijs. Indien er na de optieperiode wordt besloten niet tot aankoop over te gaan komt de reeds betaalde optievergoeding ten goede aan verkoper.

Levering kavel

3 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst, tenzij u een beroep doet op de ontbindende voorwaarde of uitstel vraagt, vindt de levering van de kavel plaats bij de notaris. Gefeliciteerd, u bent eigenaar van uw kavel en kunt aan de slag met de realisatie van uw droomhuis.





Prijslijst 6-11-2019

Kavel	Oppervlakte	Koopprijs v.o.n.
1	1712 m ²	€ 821.760,-
2	1056 m ²	VERKOCHT
3	1014 m ²	VERKOCHT
4	679 m ²	VERKOCHT
5	706 m ²	VERKOCHT
6	806 m ²	€ 362.700,-
7	704 m ²	VERKOCHT
8	735 m ²	VERKOCHT

Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten bij de koopsom zijn inbegrepen:

- Grondkosten;
- Notariskosten ten aanzien van de juridische levering van de kavel;
- Makelaarscourtage c.q. de verkoopkosten;

De hierboven genoemde kaveloppervlakte bestaat gedeeltelijk uit water. De watergangen zijn zichtbaar op de kavelpaspoorten.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:



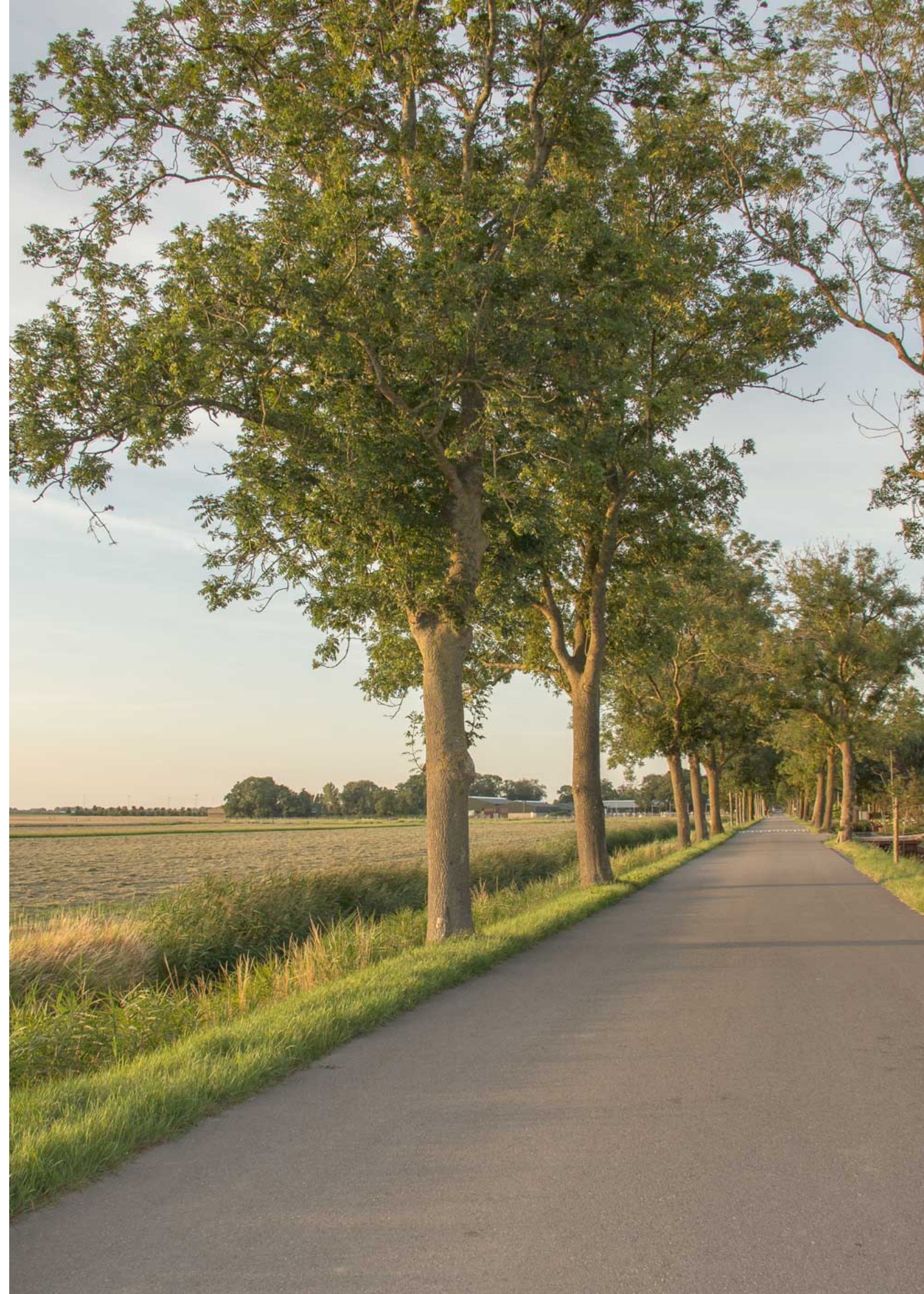
Gouwestad Makelaardij

Zuidplasaan 196

2743 CP Waddinxveen

info@gouwestadmakelaardij.nl

0182-636021



KAVELPASPOORT VRIJ WONEN WADDINXVEEN

In aanvulling op de geldende regels en eisen gesteld in het Beeldkwaliteitsplan Woningbouw Glasporel+ en het vigerende bestemmingsplan geldt voor de vrije kavels het volgende:

Architectuur

- De woningen per kavel zijn individueel ontworpen, in stijl en architectuur aansluitend op de woningen plangebied De Warande, zodat een consistente en coherente architectuur van het gehele plangebied gewaarborgd zal zijn.
- Anonieme achter-, zijkanten of blinde gevels komen niet voor. De zijgevels van de woningen krijgen een vergelijkbare architectonische aandacht als de representatieve voorgevel. Dichte zijgevels zijn niet toegestaan.
- Bijgebouwen, garages of carports vormen een geheel met de architectuur van de woning (kleur en materiaalgebruik)
- Zonnepanelen en –boilers en (lucht)warmtepompen dienen integraal te worden mee ontworpen en bij de beoordeling van het definitief ontwerp op tekening te worden aangegeven.

Kleur en materiaalgebruik

- Kleurstelling en materialisering woningen sluit aan bij de referentie woningen zoals hiernaast is aangegeven.
- Gevels als metselwerk in aardetinten en of wit keimwerk en/of wit gestucte gevels
- Dakbedekking schuine daken met keramische dakpannen of leien in antraciet tint of riet gedekt.
- Dakbedekking platte daken is vrij.
- Gevelverbijzonderingen in stijl en uitstraling als referentiewoningen.

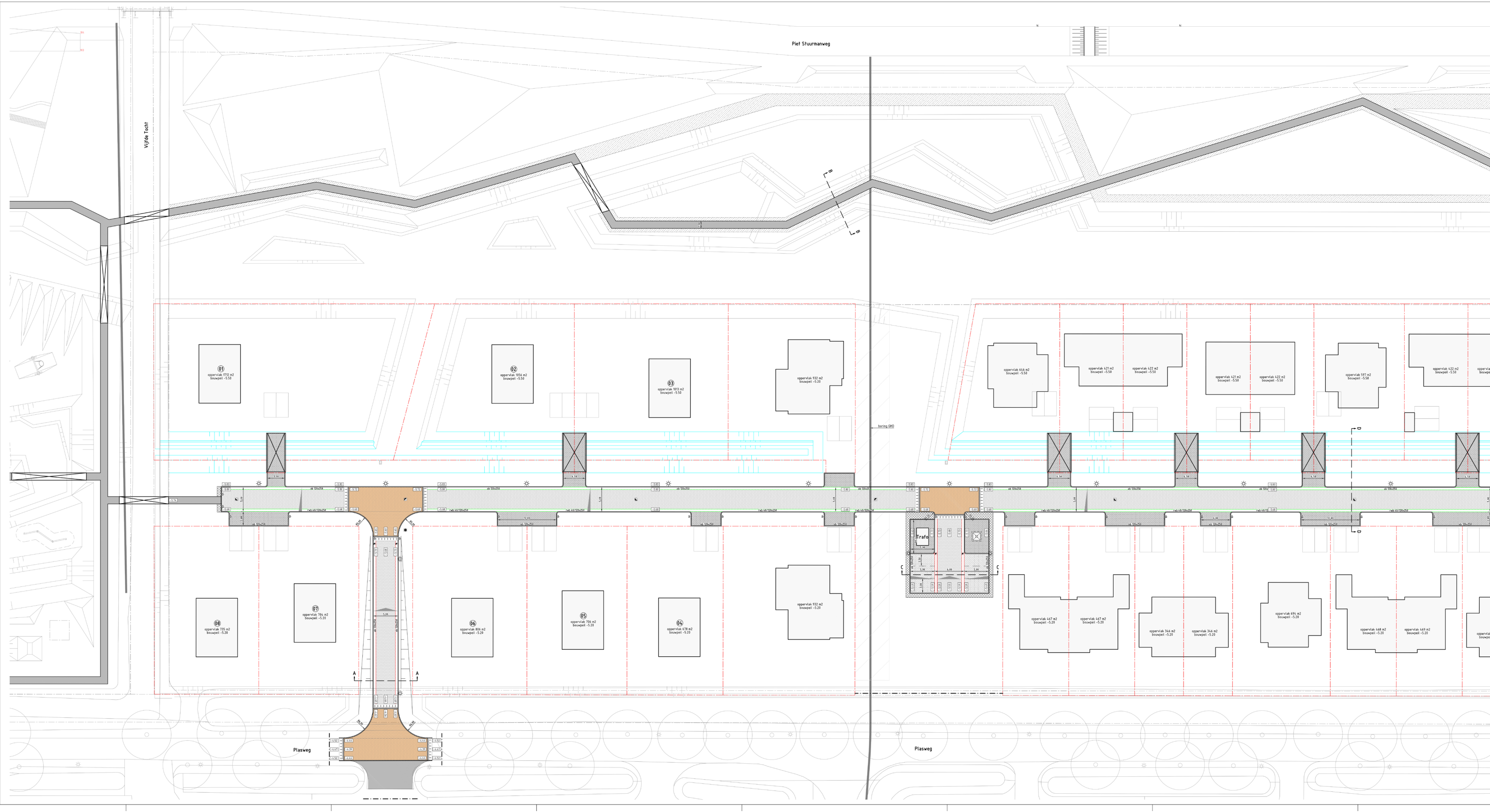
Kappen

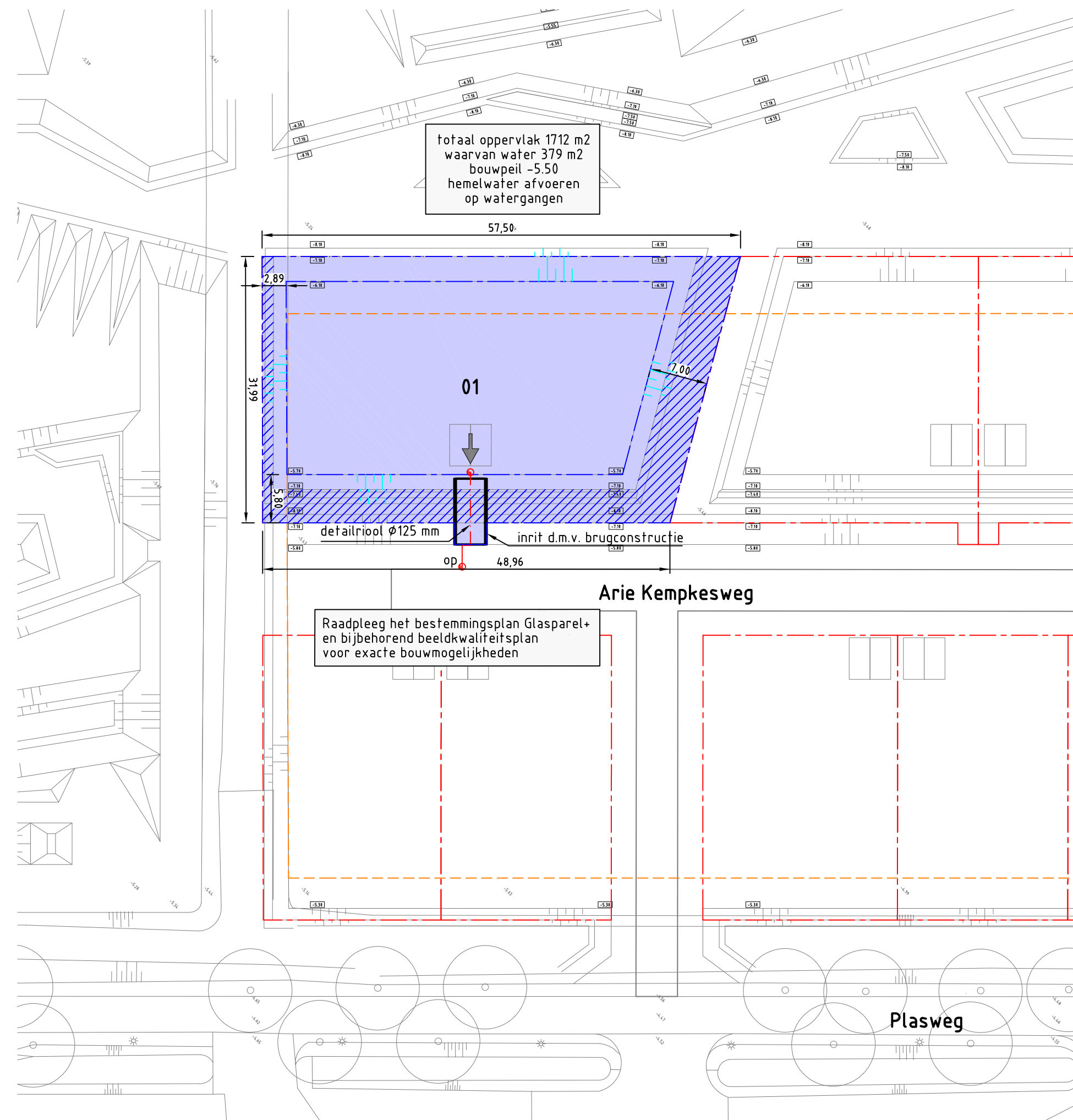
- Woningen aan de Plasweg (lintzijde) hebben een kap. Lessenaarsdaken en wolfseinden zijn niet toegestaan.
- Woningen aan de parkzijde mogen ook met platte kap worden uitgevoerd. Lessenaarsdaken en wolfseinden zijn niet toegestaan.
- Indien zonnecollectoren/panelen op een kap worden toegepast moeten deze op een passende en verzonken wijze in het dakvlak worden geïntegreerd (bijv. aaneenschakeling in een rechthoekige vorm, geen getrapte samenstelling)
- De (lucht)warmtepompen, dakdoorvoeren en/of pijpen zijn geclusterd of onopvallend, bijvoorbeeld als traditionele schoorsteen vormgegeven.

Erfafafscheidingen

- Erfafafscheidingen worden meeontworpen en in hoofdzaak op natuurlijke wijze (beplanting) aangebracht.

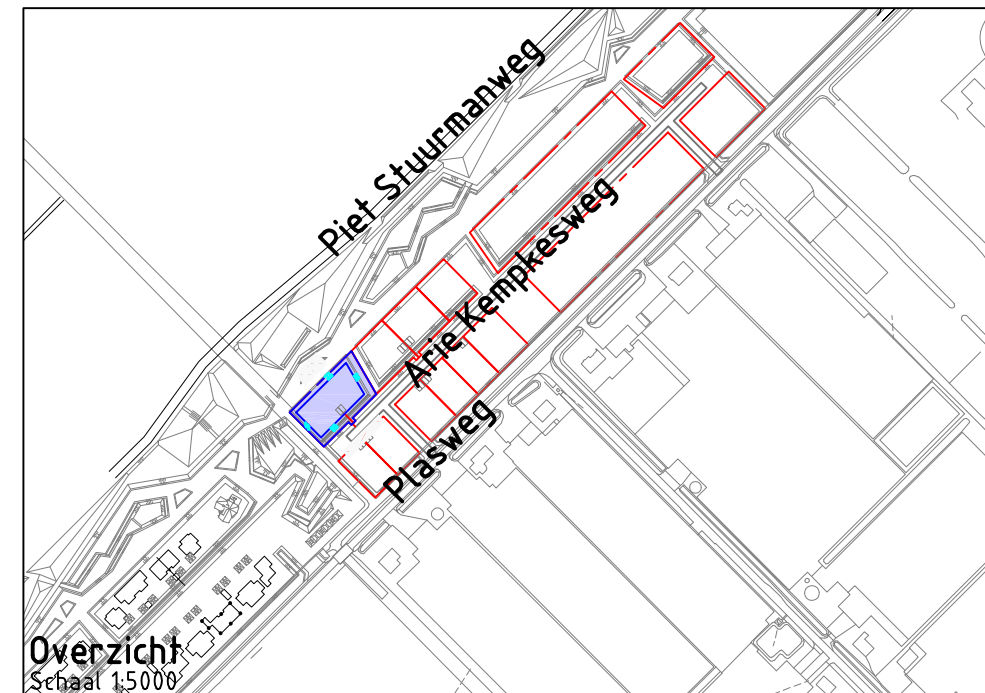






totaal oppervlak 1712 m2
 waarvan water 379 m2
 bouwpeil -5.50
 hemelwater afvoeren
 op watergangen

Raadpleeg het bestemmingsplan Glasparel+
 en bijbehorend beeldkwaliteitsplan
 voor exacte bouw mogelijkheden

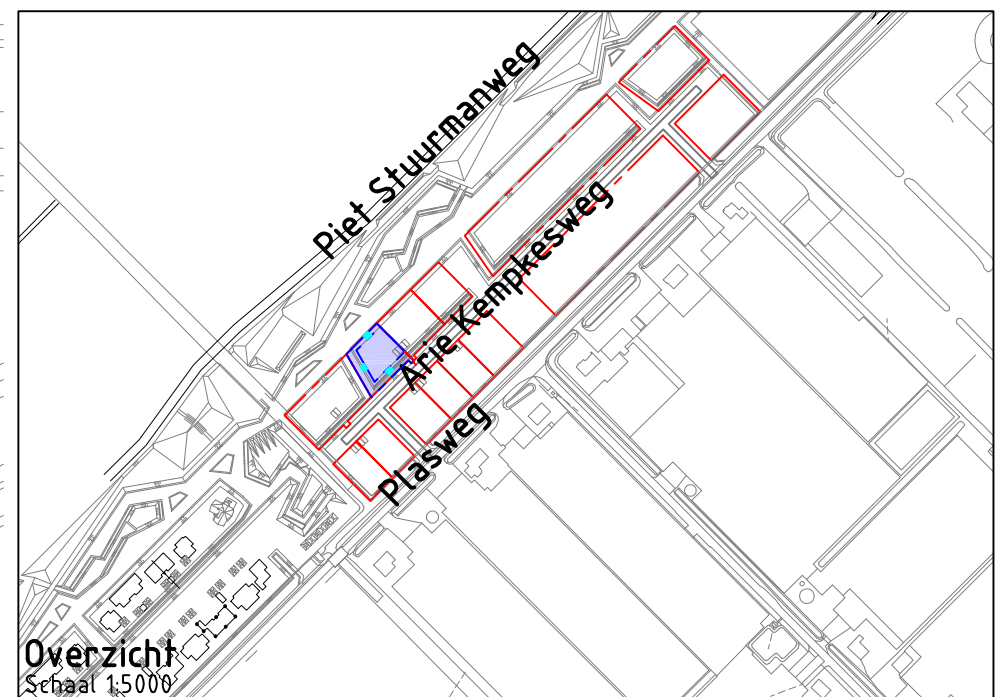
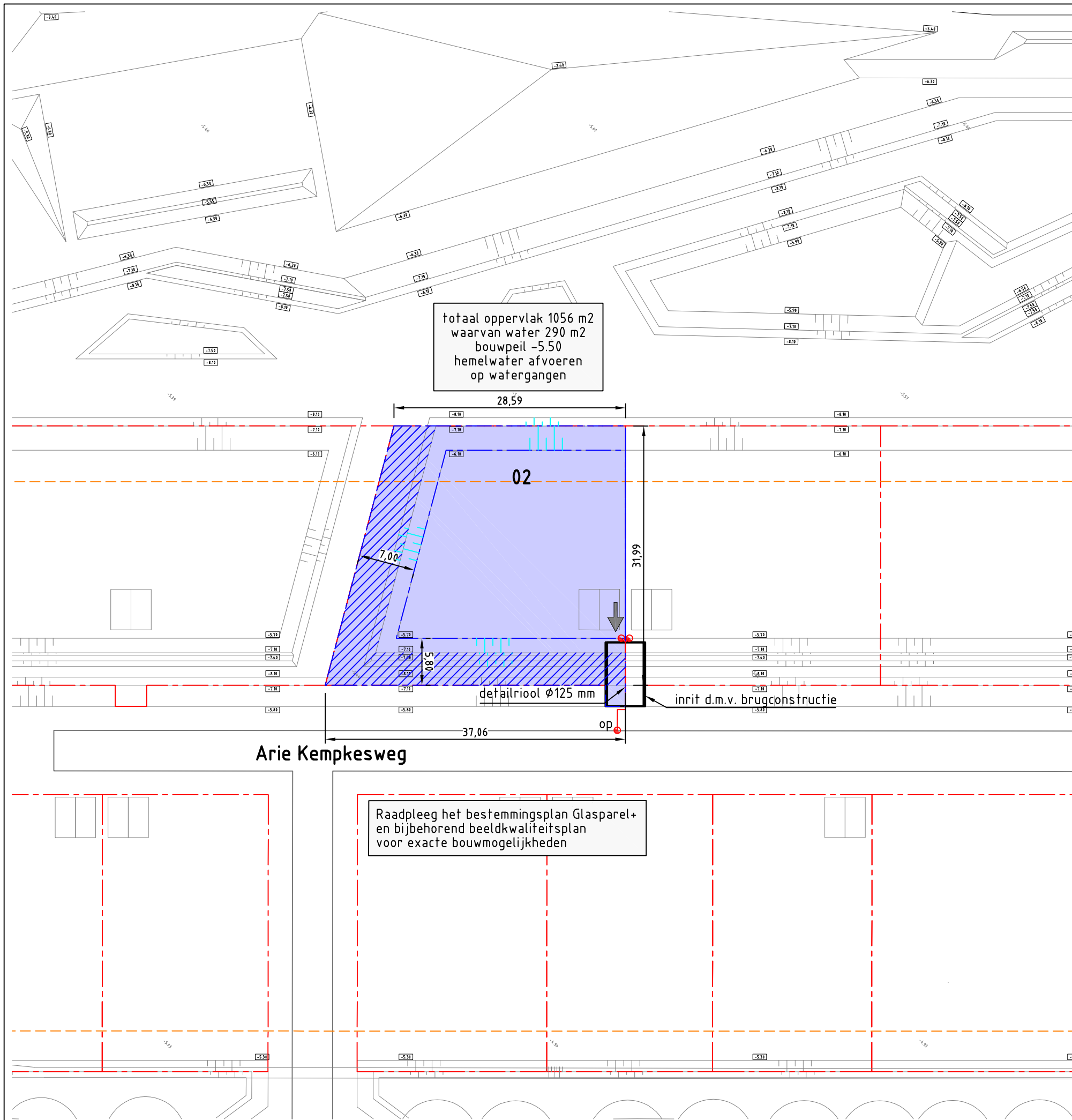


Legenda

- Bestaande situatie
- Bouwvlak (bestemmingsplan)
- Toekomstige perceelsgrens
- Nieuwe perceelsgrens
- Water
- Perceel met totaal / netto oppervlak
- Planhoogte in meters ten opzichte van N.A.P.
- Ontstoppingsstuk DWA
op = overnamepunt riool gemeente
- Locatie in- /uitrit

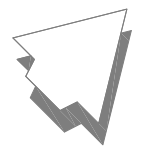


Project:	Glasparel Waddinxveen		
Opdrachtgever:	Wayland Developments		
	 Wayland Developments Wayland Developments B.V. te Bergschenhoek tel. 010 - 521 0881 info@waylanddevelopments.nl	 GRASVELD CIVIELE TECHNIEK Grasveld Civiele Techniek B.V. te Beek en Donk tel. 0492 - 468 219 info@grasveldct.nl	
Onderdeel:	Kavelpaspoort Mooi wonen fase 3 - Kavel 01		
Getekend:	REL	Schaal:	1:500
Goedgekeurd:	PVe	Formaat:	A3
Projectnummer:	G101-009	Tekening:	01 van 08
Datum:	06-12-2018	Doc.:	01 - Kavel 01
			Fase: WE
			Versie: C

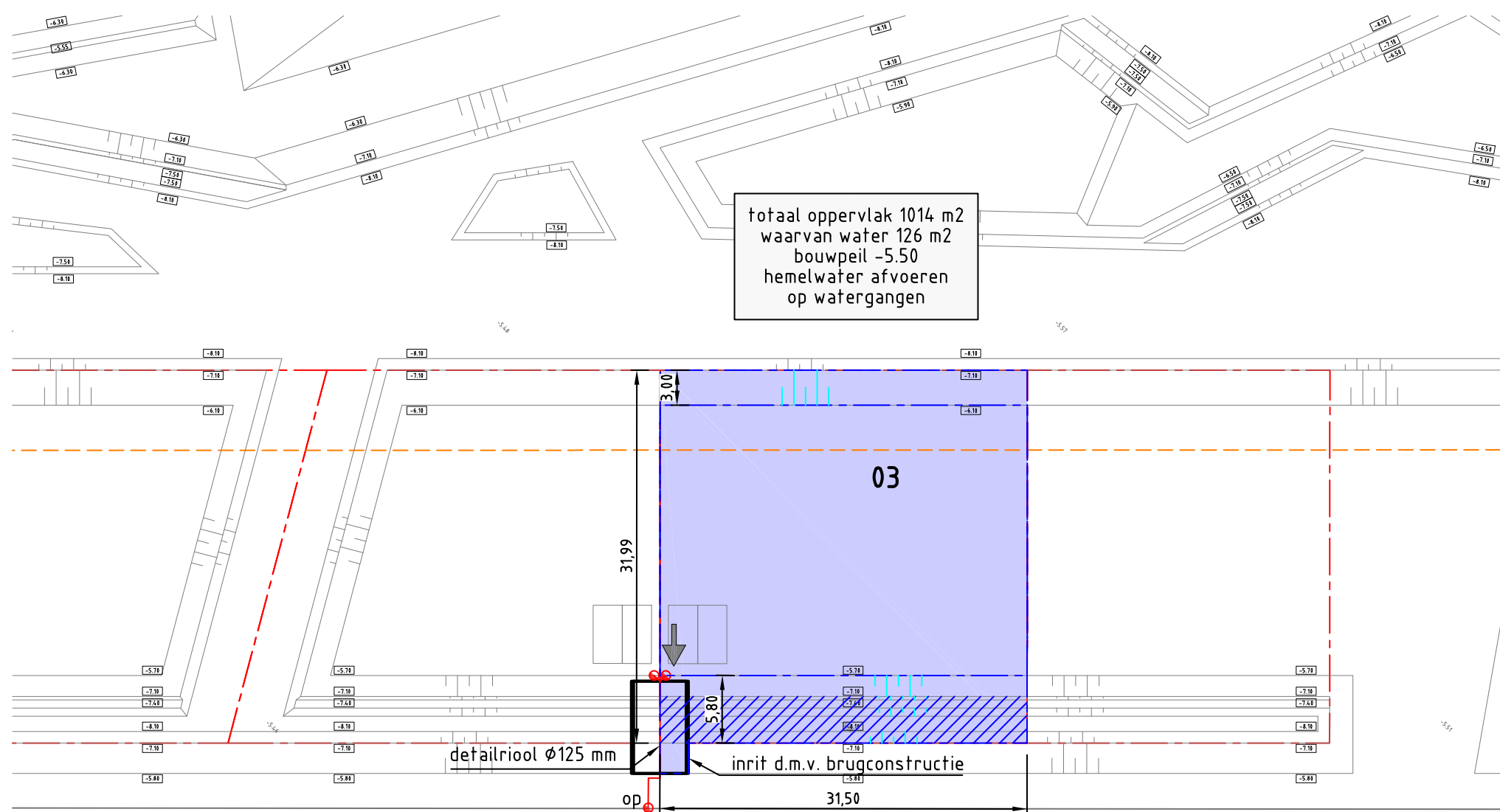


Legenda

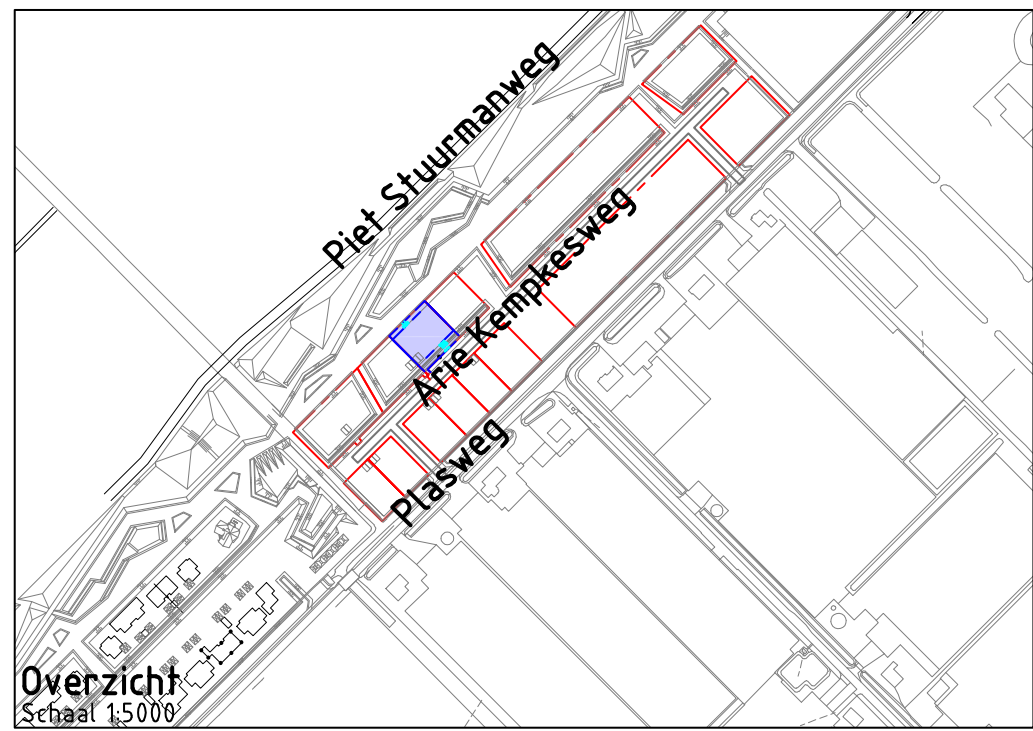
- Bestaande situatie
- Bouwvlak (bestemmingsplan)
- Toekomstige perceelsgrens
- Nieuwe perceelsgrens
- Water
- Perceel met totaal / netto oppervlak
- Planhoogte in meters ten opzichte van N.A.P.
- Ontstoppingsstuk DWA
op = overnamepunt riool gemeente
- Locatie in- /uitrit



Project: Glaspavel Waddinxveen		
Opdrachtgever: Wayland Developments		
 Wayland Developments Wayland Developments B.V. te Bergschenhoek tel. 010 - 521 0881 info@waylanddevelopments.nl	 GRASVELD CIVIELE TECHNIEK Grasveld Civiele Techniek B.V. te Beek en Donk tel. 0492 - 468 219 info@grasveldct.nl	
Onderdeel: Kavelpaspoort Mooi wonen fase 3 - Kavel 02		
Getekend: REI	Schaal: 1:500	Fase: WE Versie: C
Goedgekeurd: PVe	Formaat: A3	
Projectnummer: G101-009	Tekening: 02 van 08	
Datum: 06-11-2018	Doc.: 02 - Kavel 02	



totaal oppervlak 1014 m2
 waarvan water 126 m2
 bouwpeil -5.50
 hemelwater afvoeren
 op watergangen

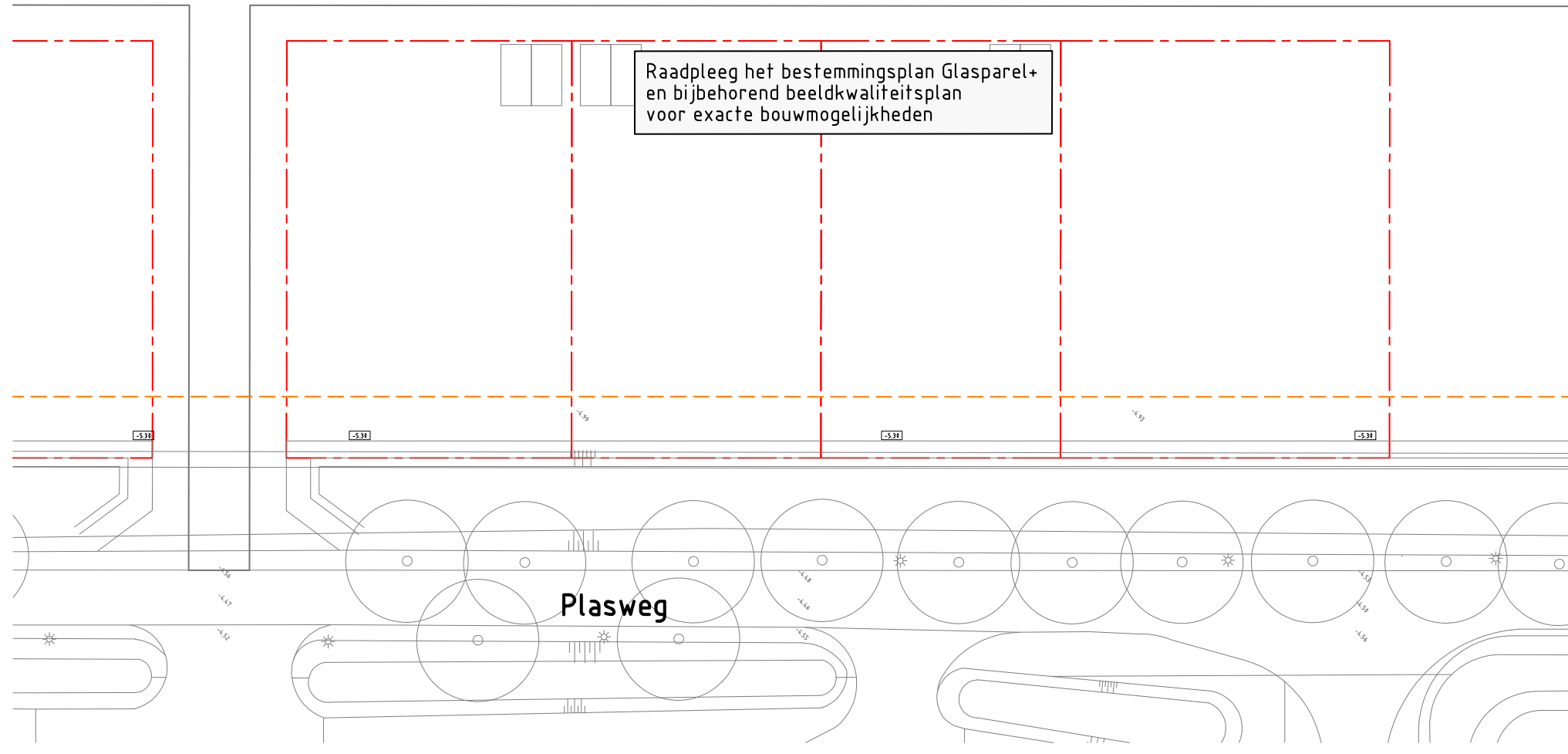


Overzicht
 Schaal 1:5000

Legenda

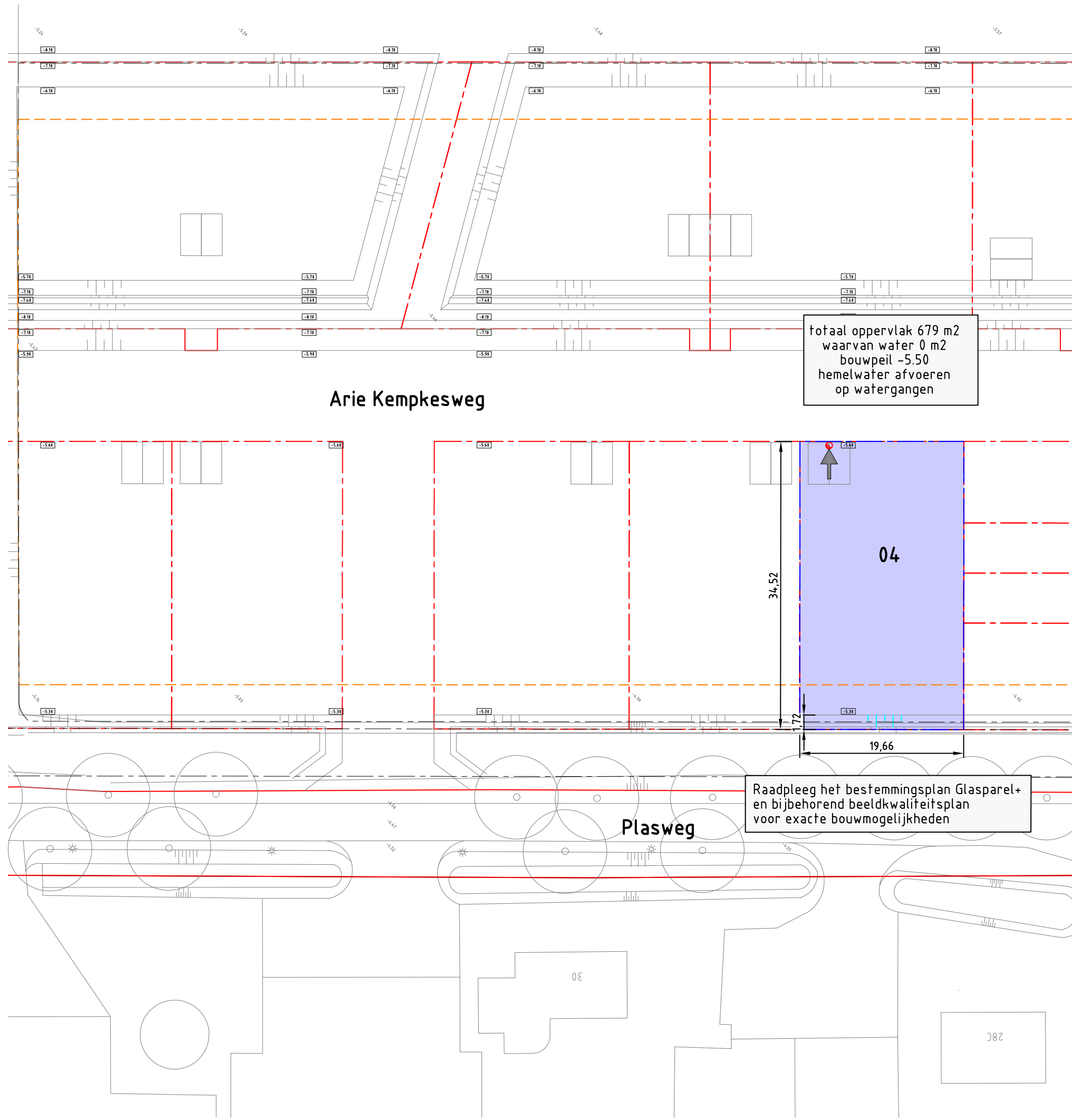
- Bestaande situatie
- Bouwvlak (bestemmingsplan)
- Toekomstige perceelsgrens
- Nieuwe perceelsgrens
- Water
- Perceel met totaal / netto oppervlak
- Planhoogte in meters ten opzichte van N.A.P.
- Ontstoppingsstuk DWA op = overnamepunt riool gemeente
- Locatie in- /uitrit

Arie Kempkesweg



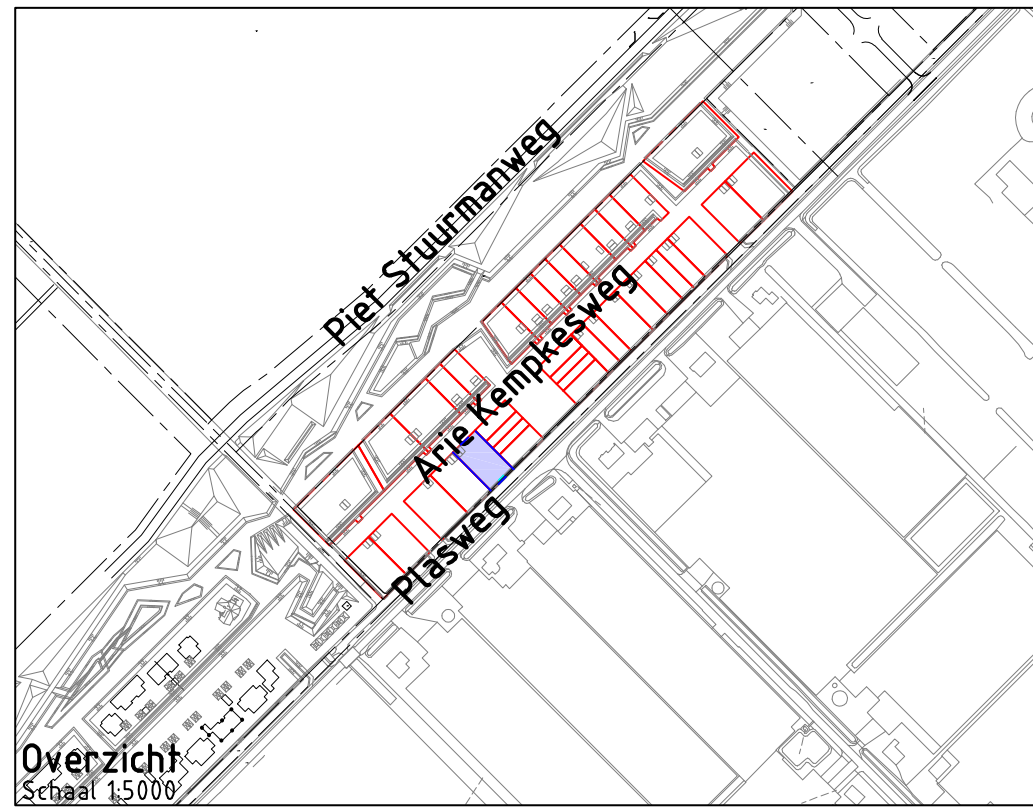
Raadpleeg het bestemmingsplan Glasparel+
 en bijbehorend beeldkwaliteitsplan
 voor exacte bouw mogelijkheden

Project:	Glasparel Waddinxveen		
Opdrachtgever:	Wayland Developments		
Wayland Developments B.V. te Bergschenhoek tel. 010 - 521 0881 info@waylanddevelopments.nl		Grasveld Civiele Techniek B.V. te Beek en Donk tel. 0492 - 468 219 info@grasveldct.nl	
Onderdeel:	Kavelpaspoort Mooi wonen fase 3 - Kavel 03		
Getekend:	REI	Schaal:	1:500
Goedgekeurd:	PVe	Formaat:	A3
Projectnummer:	G101-009	Tekening:	03 van 08
Datum:	06-12-2018	Doc.:	03 - Kavel 03
			Fase: WE
			Versie: C



totaal oppervlak 679 m2
 waarvan water 0 m2
 bouwpeil -5.50
 hemelwater afvoeren
 op watergangen

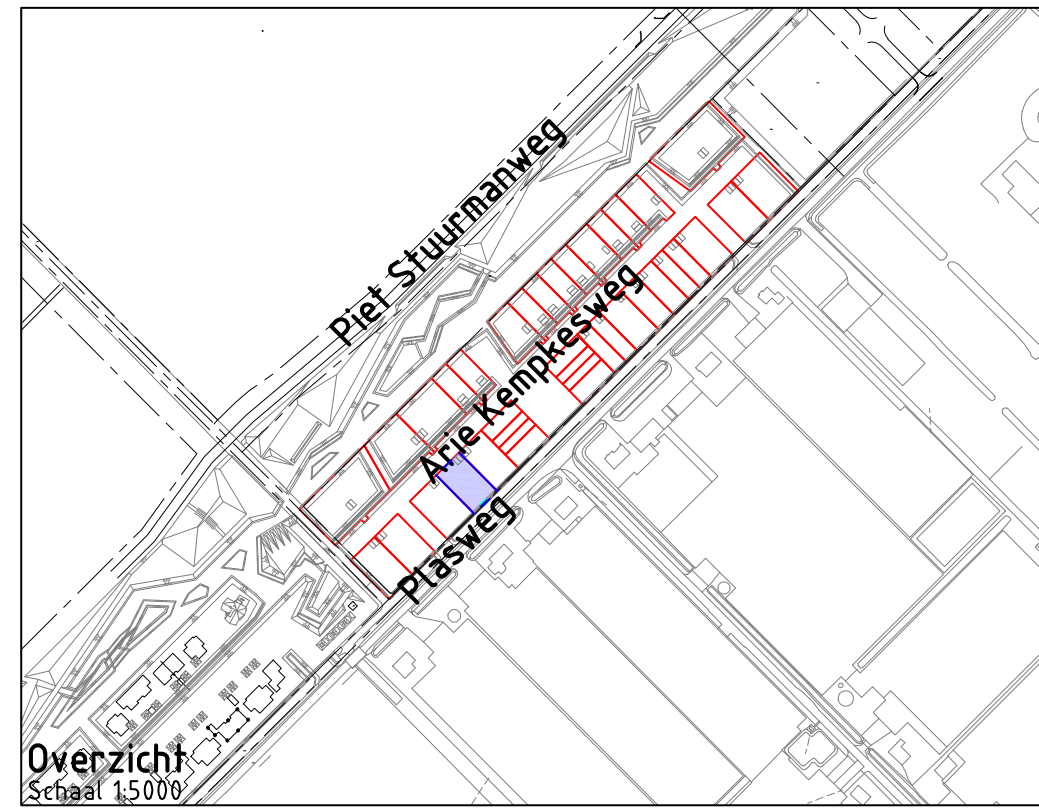
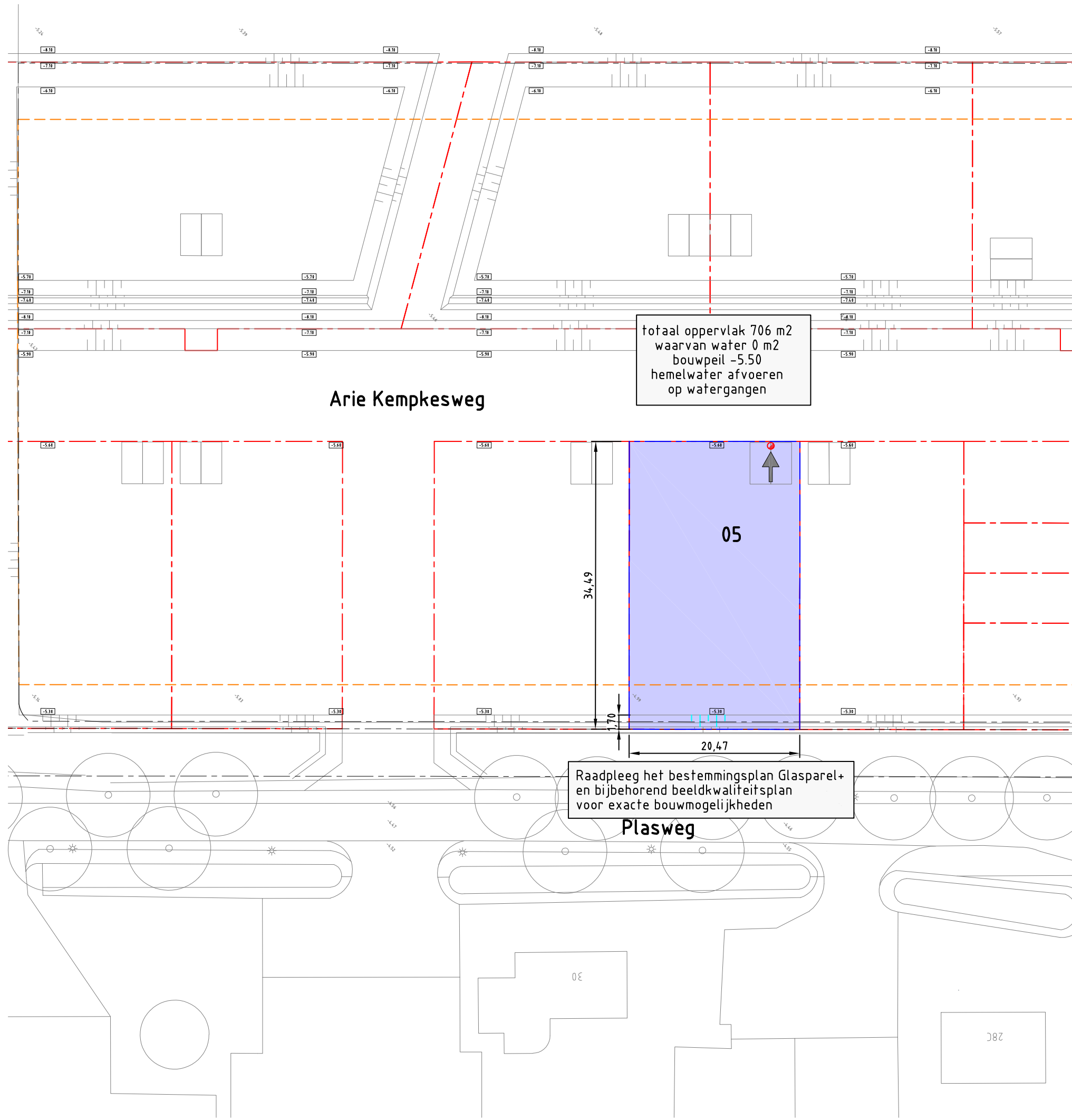
Raadpleeg het bestemmingsplan Glaspavel+
 en bijbehorend beeldkwaliteitsplan
 voor exacte bouw mogelijkheden



Legenda

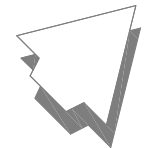
- Bestaande situatie
- Bouwvlak (bestemmingsplan)
- Toekomstige perceelsgrens
- Nieuwe perceelsgrens
- Perceel met totaal / netto oppervlak
- Planhoogte in meters ten opzichte van N.A.P.
- Ontstoppingsstuk DWA op = overnamepunt riool gemeente
- Locatie in- /uitrit

Project:	Glaspavel Waddinxveen		
Opdrachtgever:	Wayland Developments		
 Wayland Developments Wayland Developments B.V. te Bergschenhoek tel. 010 - 521 0881 info@waylanddevelopments.nl		 GRASVELD CIVIELE TECHNIEK Grasveld Civiele Techniek B.V. te Beek en Donk tel. 0492 - 468 219 info@grasveldct.nl	
Onderdeel:	Kavelpaspoort Mooi wonen fase 3 - Kavel 04		
Getekend:	REI	Schaal:	1:500
Goedgekeurd:	MGr	Formaat:	A3
Projectnummer:	G101-009	Tekening:	04 van 08
Datum:	14-06-2019	Doc.:	04 - Kavel 04
			Fase: WE
			Versie: E

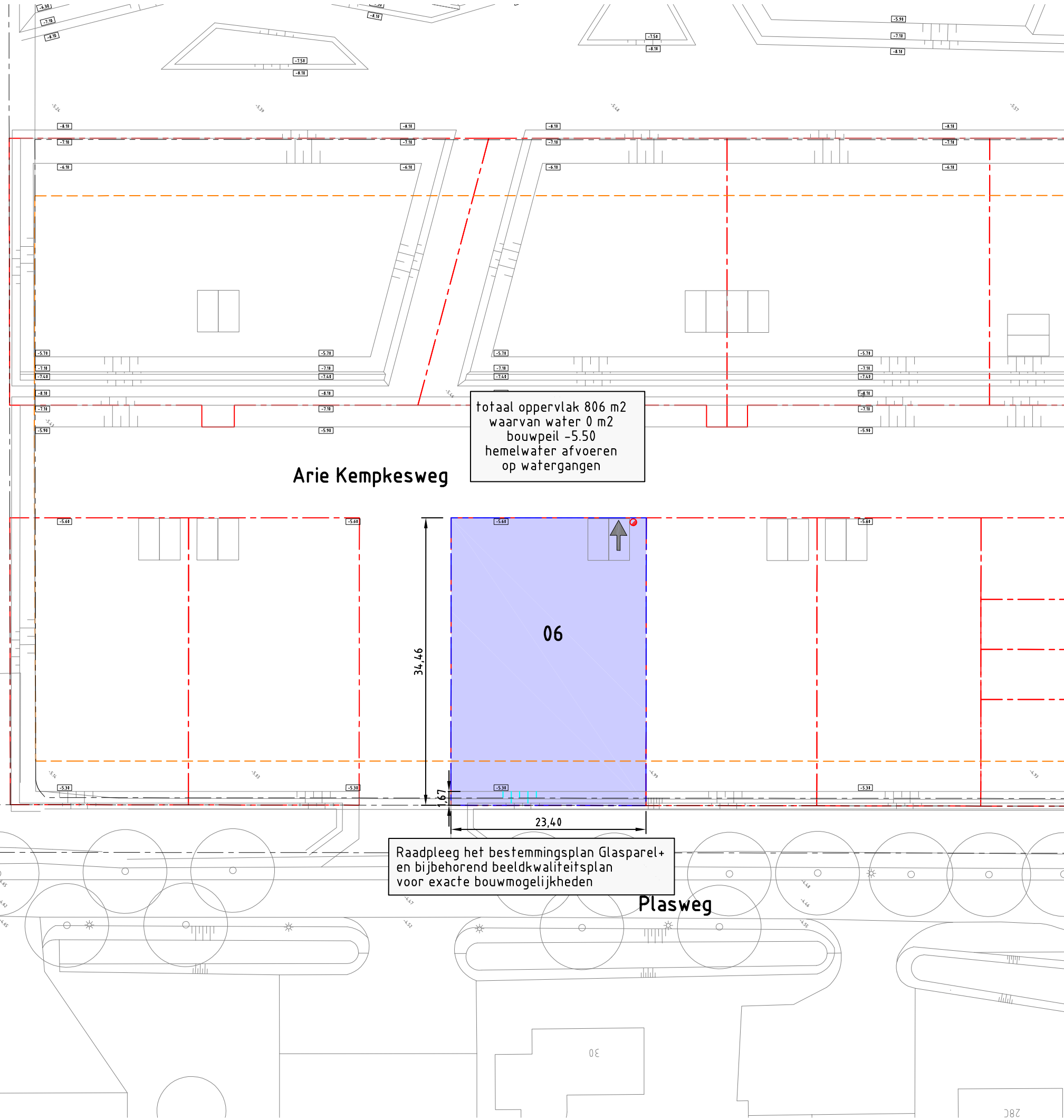


Legenda

- Bestaande situatie
- - - Bouwvlak (bestemmingsplan)
- - - Toekomstige perceelsgrens
- - - Nieuwe perceelsgrens
- ▭ Perceel met totaal / netto oppervlak
- [-5.50] Planhoogte in meters ten opzichte van N.A.P.
- Ontstoppingsstuk DWA op = overnamepunt riool gemeente
- ➔ Locatie in- /uitrit

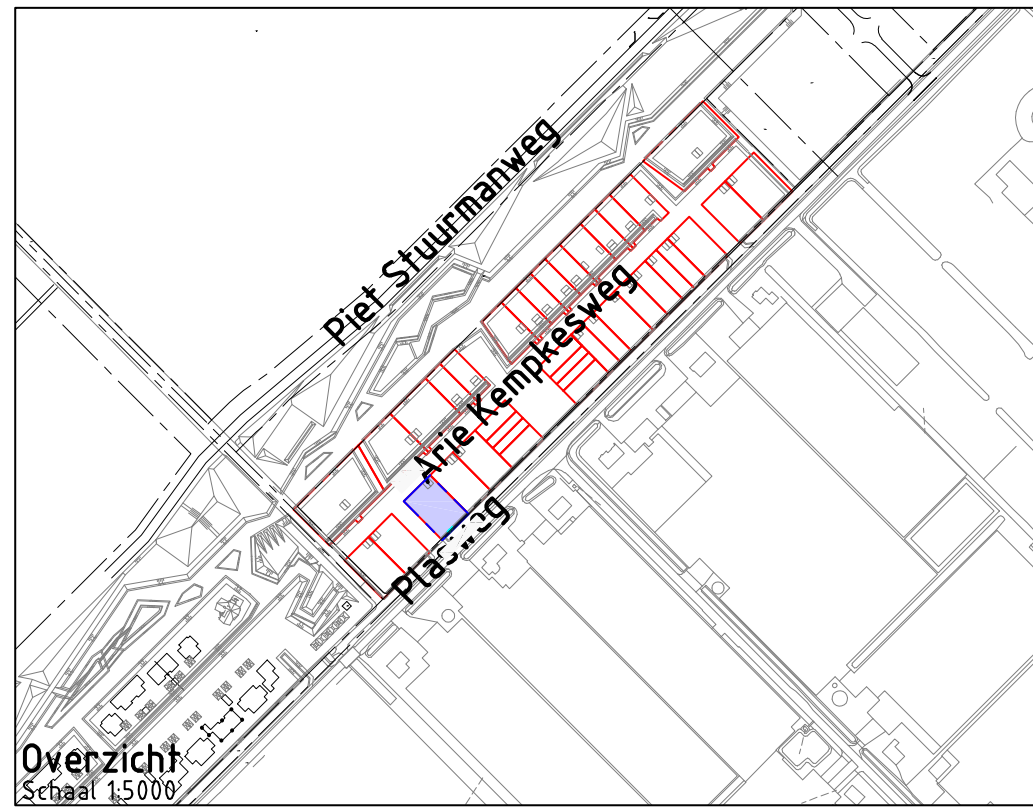


Project:	Glasparel Waddinxveen	
Opdrachtgever:	Wayland Developments	
	 Wayland Developments B.V. te Bergschenhoek tel. 010 - 521 0881 info@waylanddevelopments.nl	 Grasveld Civiele Techniek B.V. te Beek en Donk tel. 0492 - 468 219 info@grasveldct.nl
Onderdeel:	Kavelpaspoort Mooi wonen fase 3 - Kavel 05	
Getekend:	REI	Schaal: 1:500
Goedgekeurd:	MGr	Formaat: A3
Projectnummer:	G101-009	Tekening: 05 van 08
Datum:	14-06-2019	Doc.: 05 - Kavel 05
		Fase: WE
		Versie: E



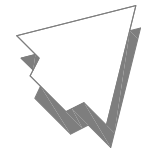
totaal oppervlak 806 m2
 waarvan water 0 m2
 bouwpeil -5.50
 hemelwater afvoeren
 op watergangen

Raadpleeg het bestemmingsplan Glasparel+
 en bijbehorend beeldkwaliteitsplan
 voor exacte bouw mogelijkheden

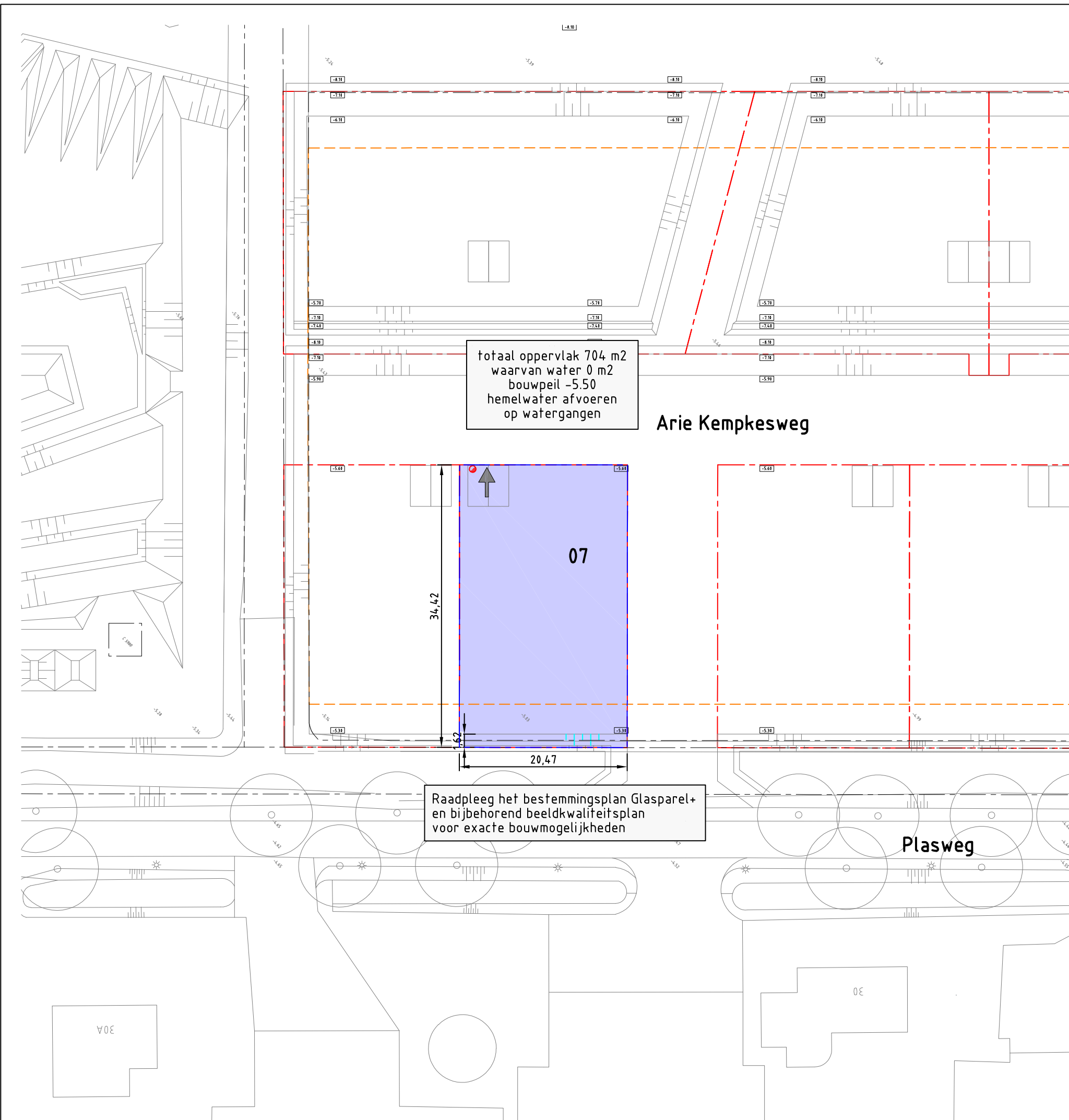


Legenda

- Bestaande situatie
- Bouwvlak (bestemmingsplan)
- Toekomstige perceelsgrens
- Nieuwe perceelsgrens
- Perceel met totaal / netto oppervlak
- Planhoogte in meters ten opzichte van N.A.P.
- Ontstoppingsstuk DWA op = overnamepunt riool gemeente
- Locatie in- /uitrit



Project:	Glasparel Waddinxveen	
Opdrachtgever:	Wayland Developments	
 		
Wayland Developments B.V. te Bergschenhoek tel. 010 - 521 0881 info@waylanddevelopments.nl		
Grasveld Civiele Techniek B.V. te Beek en Donk tel. 0492 - 468 219 info@grasveldct.nl		
Onderdeel:	Kavelpaspoort Mooi wonen fase 3 - Kavel 06	
Getekend:	REI	Schaal: 1:500
Goedgekeurd:	MGr	Formaat: A3
Projectnummer:	G101-009	Tekening: 06 van 08
Datum:	14-06-2019	Doc.: 06 - Kavel 06
		Fase: WE
		Versie: E

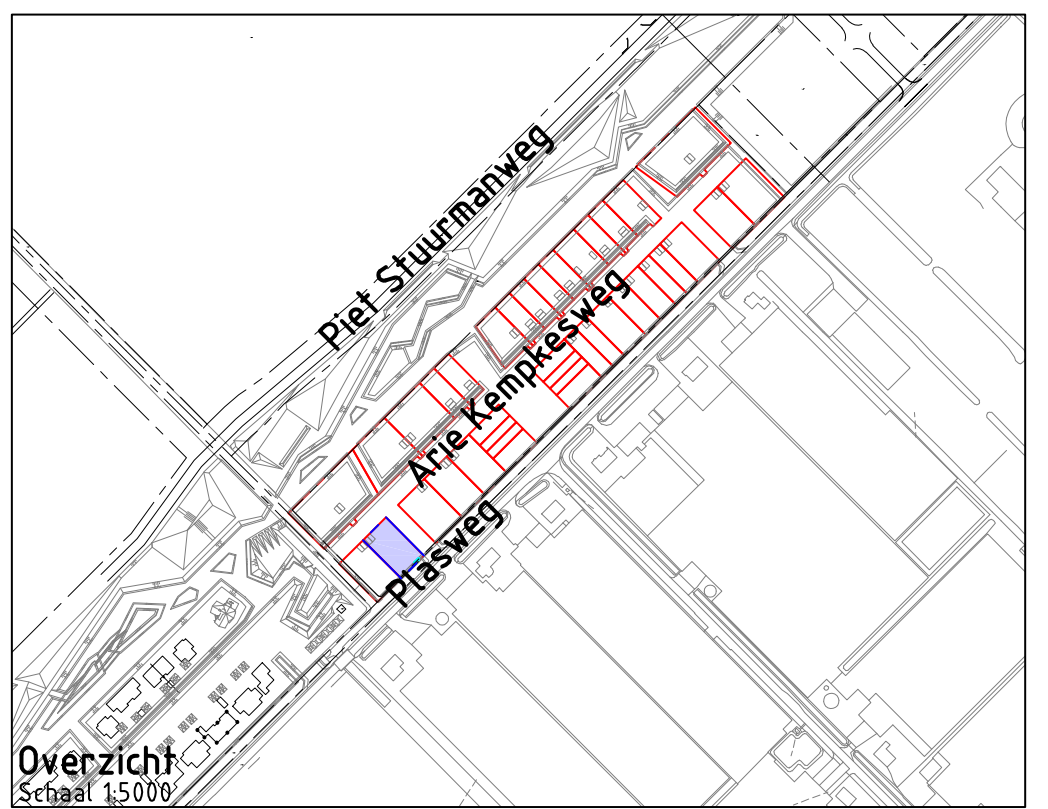


totaal oppervlak 704 m2
 waarvan water 0 m2
 bouwpeil -5.50
 hemelwater afvoeren
 op watergangen

Arie Kempkesweg

Raadpleeg het bestemmingsplan Glasparel+
 en bijbehorend beeldkwaliteitsplan
 voor exacte bouwmogelijkheden

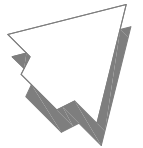
Plasweg



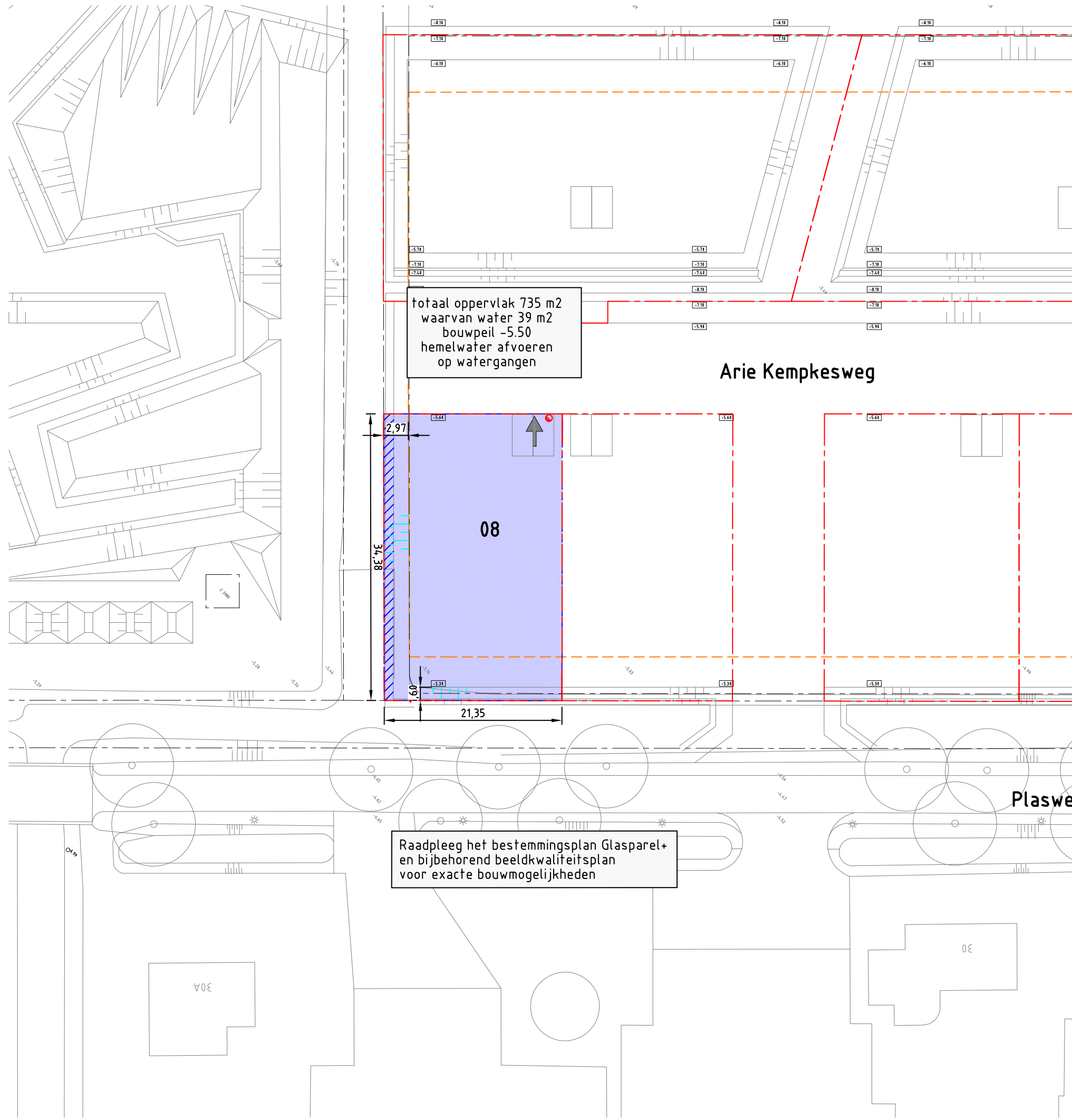
Overzicht
 Schaal 1:5000

Legenda

- Bestaande situatie
- Bouwvlak (bestemmingsplan)
- Toekomstige perceelsgrens
- Nieuwe perceelsgrens
- Perceel met totaal / netto oppervlak
- Planhoogte in meters ten opzichte van N.A.P.
- Ontstoppingsstuk DWA op = overnamepunt riool gemeente
- Locatie in- /uitrit



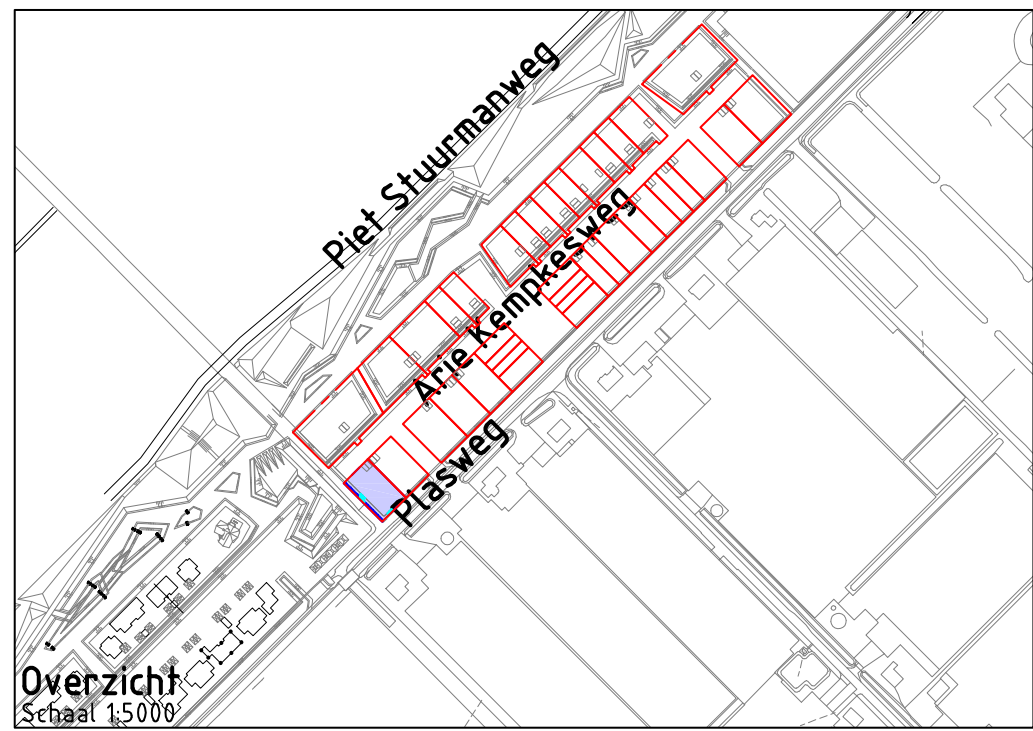
Project:	Glasparel Waddinxveen		
Opdrachtgever:	Wayland Developments		
 Wayland Developments B.V. te Bergschenhoek tel. 010 - 521 0881 info@waylanddevelopments.nl		 Grasveld Civiele Techniek B.V. te Beek en Donk tel. 0492 - 468 219 info@grasveldct.nl	
Onderdeel:	Kavelaspoort Mooi wonen fase 3 - Kavel 07		
Getekend:	REI	Schaal:	1:500
Goedgekeurd:	MGr	Formaat:	A3
Projectnummer:	G101-009	Tekening:	07 van 08
Datum:	14-06-2019	Doc.:	07 - Kavel 07
			Fase: WE
			Versie: E



totaal oppervlak 735 m²
 waarvan water 39 m²
 bouwpeil -5.50
 hemelwater afvoeren
 op watergangen

Arie Kempkesweg

Raadpleeg het bestemmingsplan Glaspavel+
 en bijbehorend beeldkwaliteitsplan
 voor exacte bouw mogelijkheden



Overzicht
 Schaal 1:5000

Legenda

- Bestaande situatie
- Bouwvlak (bestemmingsplan)
- Toekomstige perceelsgrens
- Nieuwe perceelsgrens
- Water
- Perceel met totaal / netto oppervlak
- Planhoogte in meters ten opzichte van N.A.P.
- Ontstoppingsstuk DWA op = overnamepunt riool gemeente
- Locatie in- /uitrit

Project: Glaspavel Waddinxveen		
Opdrachtgever: Wayland Developments		
 Wayland Developments Wayland Developments B.V. te Bergschenhoek tel. 010 - 521 0881 info@waylanddevelopments.nl	 GRASVELD CIVIELE TECHNIEK Grasveld Civiele Techniek B.V. te Beek en Donk tel. 0492 - 468 219 info@grasveldct.nl	
Onderdeel: Kavelpaspoort Mooi wonen fase 3 - Kavel 08		
Getekend: REI	Schaal: 1:500	Fase: WE Versie: E
Goedgekeurd: MGr	Formaat: A3	
Projectnummer: G101-009	Tekening: 08 van 08	
Datum: 14-06-2019	Doc.: 08 - Kavel 08	





Bestemmingsplanregels wonen Glasporel+



Bestemmingsplan regels Wonen Glasparel +

De bestemmingsplanregels zijn te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, tot maximaal 121 woningen, met dien verstande dat het aantal (bedrijfs)woningen dat wordt gerealiseerd in de bestemming **Agrarisch - glastuinbouw** (maximaal 6) hierop in mindering wordt gebracht, zodat het gezamenlijk aantal woningen binnen de bestemmingen **Wonen** en **Agrarisch - glastuinbouw** niet meer bedraagt dan 121;
- b. aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder een collectief gietwatersysteem en overige waterberging;
- d. met de daarbij behorende:
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. ontsluitingswegen en erftoegangswegen;
- g. fiets- en voetpaden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. kunstwerken, waaronder geluidwallen;
- l. speeltoestellen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. op of in de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming;
- b. met uitzondering van waterhuishoudkundige voorzieningen dient de afstand tussen een bouwwerk en de bestemming **Water** ten minste 5 meter te bedragen.

11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' zijn niet meer wooneenheden toegestaan dan is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' geldt dat:

1. woningen mogen worden gebouwd indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde vanwege de glastuinbouwontsluitingsweg, indien nodig, na het treffen van geluidwerende maatregelen in de vorm van geluidwallen en stijl asfalt;
 2. indien en voor zover de woningen niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de A12, deze woningen slechts zijn toegestaan indien ze voldoen aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde (voor wegverkeerslawaai), met dien verstande dat bij een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde, geluidwerende maatregelen worden getroffen in de vorm van geluidwallen;
- d. bij een geluidsbelasting hoger dan 53 dB op de gevel van een woning:
 1. wordt deze gevel, of het deel van de gevel ter plaatse van de overschrijding, doof uitgevoerd;
 2. bezit de woning een geluidsluwe gevel;
 3. dient op elke verdieping met één of meer verblijfsruimten, ten minste één verblijfsruimte (bij voorkeur in te richten als slaapkamer) aan de geluidsluwe gevel te zijn gesitueerd;
 - e. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd in de vorm van grondgebonden woningen;
 - f. hoofdgebouwen worden gebouwd met de voorgevel richting de Plasweg;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' mag de achtergevel van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen, de gevellijn niet overschrijden;
 - h. de gevel van hoofdgebouwen gericht op de Plasweg wordt aangemerkt als voorgevel;
 - i. voor het bouwen van vrijstaande woningen gelden de volgende bepalingen:
 1. de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 4 meter;
 3. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³;
 4. parkeren heeft plaats op eigen terrein;
 - j. voor het bouwen van half-vrijstaande woningen gelden de volgende bepalingen:
 1. de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
 2. ter plaatse van de niet aaneengebouwde zijde van het hoofdgebouw mag de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 4 meter;
 3. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³;
 4. parkeren heeft plaats op eigen terrein;
 - k. voor het bouwen van rijenwoningen gelden de volgende bepalingen:
 1. de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
 2. ter plaatse van de niet aaneengebouwde zijde van het hoofdgebouw mag de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 4 meter;
 3. de inhoud mag niet meer bedragen dan 550 m³;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 11.2.2 sub f. mogen voorgevels van rijenwoningen haaks op de Plasweg worden gebouwd, met uitzondering van kopwoningen, voorzover deze kopwoningen richting de Plasweg zijn georiënteerd;
 5. het aantal woningen mag per rij niet meer bedragen dan 4.

11.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het bebouwingspercentage op een erf mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
- b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
 1. 70 m² bij rijenwoningen, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
 2. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
 3. 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
 4. 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
 5. 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m¹, met een maximum van 4 m¹;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 en 5 m¹.

11.2.4 Overkappingen en carports

Voor het bouwen van overkappingen en carports geldt, voor zover vallend/passend binnen het bepaalde in 11.2.3 de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m¹;
- b. het bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 40 m²;
- c. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 1 m¹.

11.2.5 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 speeltoestellen bedraagt maximaal 3 m¹;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 m¹.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijken afstand tot de bestemming 'Water'

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 onder b voor het bouwen binnen een zone van 5 meter tot de bestemming 'Water' mits daarvoor vooraf toestemming is gegeven door de waterbeheerder.

11.3.2 Afwijking dakopbouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.2 voor het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte en goothoogte, teneinde een dakopbouw te realiseren, met dien verstande dat de toegelaten bouwhoogte en goothoogte met maximaal 0,8 m¹ wordt overschreden.

11.3.3 Afwijking mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.3 voor het overschrijden van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. het college tevens afwijkt van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in 11.5.1;
- b. er geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- c. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg wordt verleend;
- e. mantelzorg wordt gefaciliteerd middels een pre-fab-woonunit van maximaal 50 m²;
- f. na beëindiging van de mantelzorg de overschrijding middels wegnemen van de woonunit ongedaan wordt gemaakt.

11.3.4 Afwijking hekwerk dakterras

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.2 en 11.2.3 voor het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen, teneinde een hekwerk ten behoeve van een dakterras te realiseren, met dien verstande dat:

- a. de overschrijding maximaal 1,0 m¹ bedraagt;
- b. de afstand tot zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt;
- c. dakterrassen niet zijn toegestaan bij rijenwoningen.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 16 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor het wonen in vrijstaande bijgebouwen behoudens het bepaalde met betrekking tot mantelzorg.

11.4.2 Aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit

Woning mogen mede worden gebruikt voor aan-huis-gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten als ondergeschikte functie met dien verstande dat:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de bij de woning behorende bouwwerken mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
- b. de woning blijft voldoen aan de bepalingen ingevolge of krachtens de Woningwet;
- c. de activiteiten worden uitgeoefend door tenminste de bewoners van de woning en ten hoogste één werknemer;
- d. groothandel, horeca en detailhandel zijn uitgesloten, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsactiviteiten alsmede goederen die ter plaatse in het kader van de aan-huis-gebonden activiteiten zijn vervaardigd;
- e. er geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de buurt als gevolg van bijvoorbeeld geluids- of geuroverlast, reclame, verkeersaantrekkende werking of een onaanvaardbare

parkeerdruk in de openbare ruimte waardoor extra verkeersmaatregelen waaronder parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;

- f. er geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een milieuvergunning of een melding op grond van milieuwetgeving verplicht is.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

11.5.1 Afwijking mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **11.4.1** teneinde bewoning in vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een door de gemeente aan te wijzen deskundige wordt ingewonnen;
- b. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen. In zeer bijzondere situaties, zoals hoeksituaties of grote percelen waarbij ter plaatse een niet bebouwbare bestemming ligt, kunnen burgemeester en wethouders hiervan afwijken;
- c. de afhankelijke woonruimte een maximale oppervlakte mag hebben van 50 m²;
- d. geen splitsing van eigendom (woning en bijgebouw/afhankelijke woonruimte) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
- e. het aantal gebruikers van de afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
- f. aan de afhankelijke woonruimte geen permanent (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering);
- g. de mantelzorgvoorziening c.q. afhankelijke woonruimte wordt opgeheven/ ongedaan gemaakt zodra de noodzaak tot mantelzorg vervalt;
- h. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet mag worden beperkt.

11.5.2 Afwijking Bed&Breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **11.1** teneinde een Bed&Breakfast toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd dient te blijven;
- b. de woning door de hoofdbewoner dient te worden bewoond;
- c. een Bed&Breakfast niet is toegestaan bij rijenwoningen;
- d. de Bed&Breakfast voorziening binnen de ter plaatse, op grond van de bouwregelgeving, toegestane bebouwing (hoofdgebouw met de daarbij behorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen) gerealiseerd dient te worden;
- e. de toegevoegde voorziening door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag (kunnen) functioneren als een zelfstandige woning;
- f. het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, waarbij als parkeernorm geldt 1 parkeerplaats per kamer;

- g. de Bed&Breakfast voorziening geen onevenredige afbreuk mag veroorzaken aan de gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex behouden dienen te blijven.

11.5.3 Afwijking aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **11.4.2** teneinde een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan tot een oppervlakte van maximaal 90 m², met dien verstande dat:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de bij de woning behorende bouwwerken mag worden gebruikt;
- b. het bepaalde in **11.4.2** van overeenkomstige toepassing is.



Beeldkwaliteitsplan woningbouw Glasparel+

Kavel 1 t/m 3 Zone B

Kavel 4 t/m 8 Zone A



Beeldkwaliteitplan **Woningbouw**

Colofon

Opdrachtgever

Bas Hendriks
Arnaud van der Eijk
Ewald Pelsers

Wayland Developments
Weg en Land 2
2661 DB Bergschenhoek



T :: 010-5210881
info@wayland.nl
www.waylanddevelopments.nl

Opdrachtnemer

Renzo Veenstra
Richard Colombijn
Ruud Versteegen
Louise de Neergaard
Eric Jan Bijlard

RRog stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6a
1059 CJ Amsterdam



T :: 020 676 55 03
info@rrog.nl
www.rrog.nl

In samenwerking met

Ruud Broekman

Planenproject
Bredaseweg 108a – sectie 11
4902 NS Oosterhout



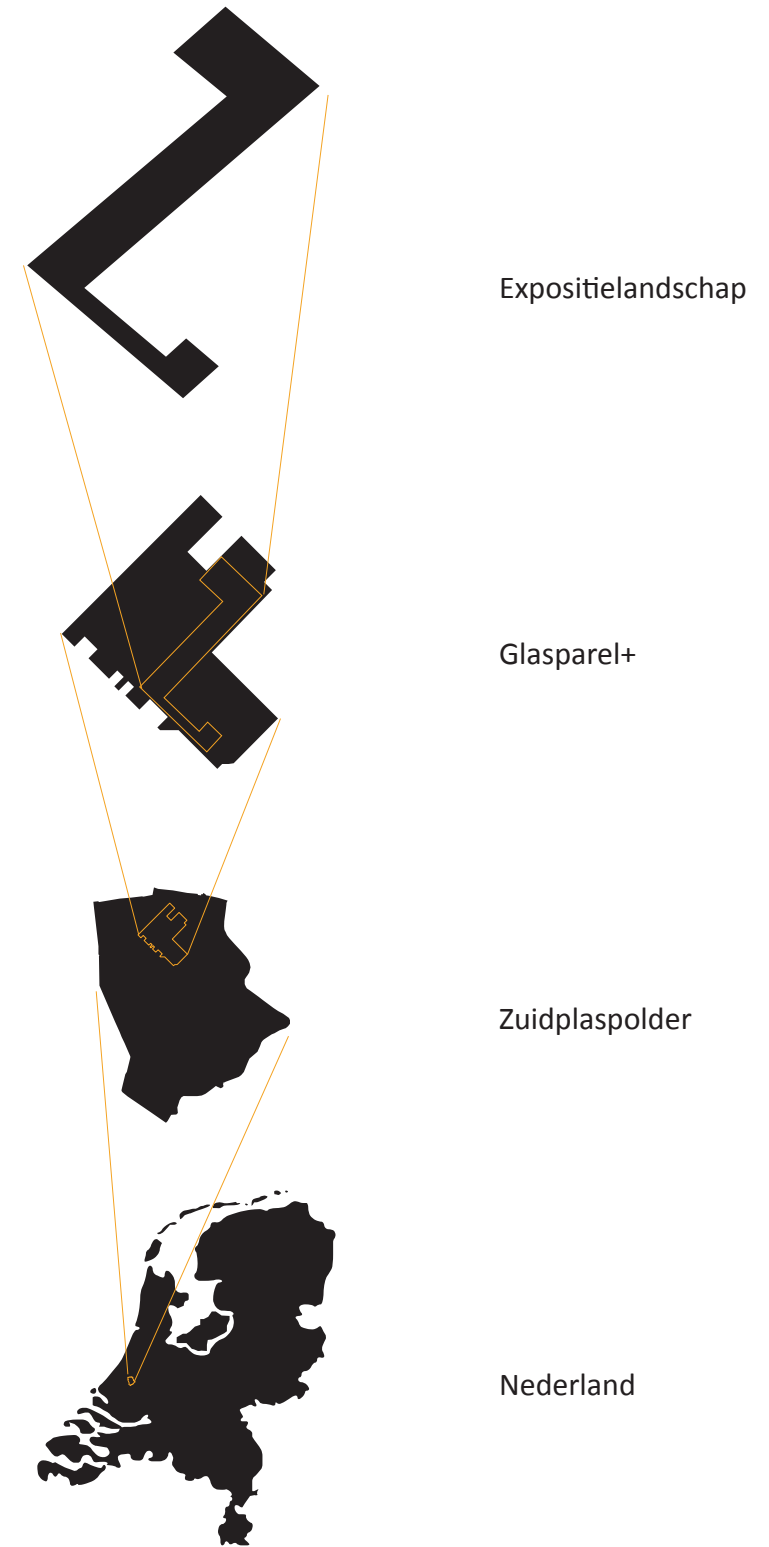
T :: 016-24 24 047
info@planenproject.nl
www.planenproject.nl

Olga Wagenaar

Amvest
De entree 43 - 8e etage
1101 BH Amsterdam



T :: 020-430 12 12
info@amvest.nl
www.amvest.nl



Voorwoord

Aan de zuidzijde van Waddinxveen ligt het gebied de Glasparel+. Dit gebied is een nadere uitwerking van de plannen die door de provincie Zuid-Holland zijn opgesteld, voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. De Glasparel+ kent een interessante combinatie van wonen, glastuinbouw en bedrijven. Hierdoor is een bijzonder gebied ontstaan met bijzondere kansen. Een parel voor Waddinxveen. De combinatie van wonen, glastuinbouw en bedrijven is meer 'dan de som der delen'. De '+' in Glasparel+ staat voor de meerdere onderdelen elementen van het plan, de + slaat ook op de verbindingen tussen die elementen, maar wat ons betreft slaat de plus ook op de kwaliteit van het plan. Voor de Glasparel+ is een masterplan opgesteld; een beeld van de toekomst. Een ruimtelijk kader waarbinnen de ontwikkelingen mogelijk zijn. Het masterplan is een strategisch document en een visiedocument. Het beschrijft een ambitie en tegelijkertijd toont het een realistisch eindbeeld. In dit masterplan wordt 'het expositielandschap' beschreven waarin de + van de planvorming qua duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit bijzonder tot uiting komt. Het doel van het masterplan is om het ruimtelijke kader vast te stellen op grond waarvan het bestemmingsplan kan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan is een juridisch kader waarbinnen de concrete ontwikkelingen tot stand zullen komen. De ruimtelijke kwaliteit van deze ontwikkelingen wordt in beeldkwaliteitsplannen beschreven. Deze beeldkwaliteitsplannen zijn de kaderstellende documenten met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. De verschillende deelgebieden van het masterplan krijgen elk een eigen beeldkwaliteitplan. Eén van deze plannen is het voor u liggende document. Het masterplan zal in deze periode dienst kunnen doen als sturend en inspirerend document.



Plangebied Glasparel +





LogistiekPark A12

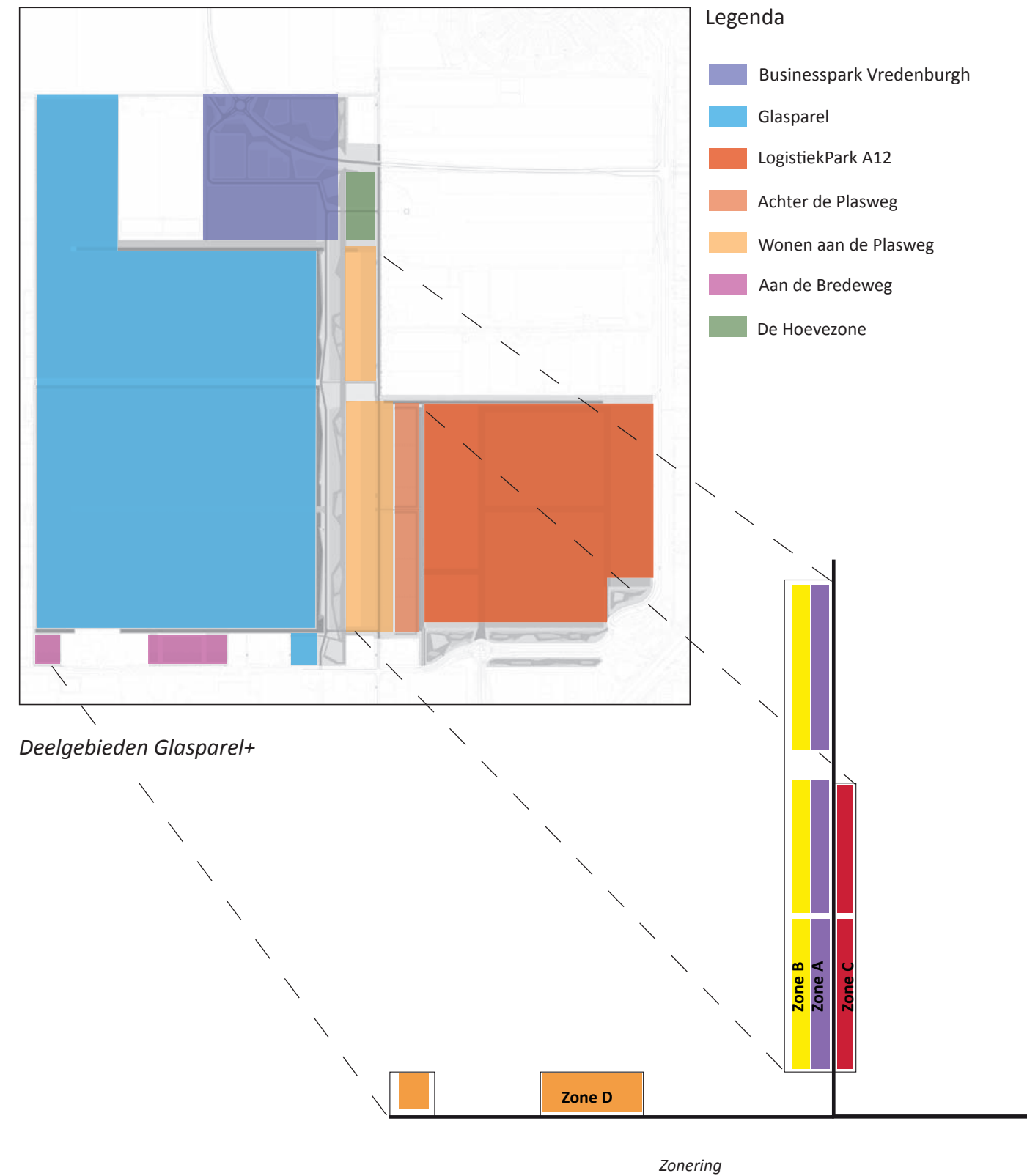
Achter de Plasweg

de Hoevezone

Inhoudsopgave

Voorwoord	005
1. Inleiding	011
2. Algemene regels	013
1. Variatie	014
2. Kappen	015
3. Oriëntatie	016
4. Rooilijn	017
5. Zijgevels	018
6. Tuinzone	019
7. Werkzone	020
8. Zijdellingse afstand	021
9. Parkeren	022
10. Kleur en materiaalgebruik	023
3. Specifieke regels	027
A. Aan de Plasweg - west - lintzijde	031
B. Aan de Plasweg - west - parkzijde	037
C. Aan de Plasweg - oost - lintzijde	043
D. Aan de Bredeweg	047

1 Inleiding



Binnen de ontwikkeling Glasparel+ worden twee gebieden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Het bestaat uit de delen;

- Wonen aan de Plasweg, opgedeeld in drie deelgebieden,
- Aan de Bredeweg, waarbij de woningbouw gezamenlijk met werkkavels ontwikkeld wordt.

Beide delen maken onderdeel uit van de benadering 'Lanen en Linten' van de provincie Zuid-Holland. In dit beeldkwaliteitplan wordt specifiek in gegaan op de kwaliteit van de woningbouwopgave, en is de 'doorontwikkeling' van het beleid van de provincie.

Dit beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan voor de Glasparel+ bepalen het toekomstige beeld in deze nieuwe woongebieden. In het bestemmingsplan zijn de eisen met betrekking tot het toegestane bouwvolume bepaald. Het beeldkwaliteitplan is sturend voor wat betreft de kwaliteit van de inrichting van de kavel en het gebouwde object. Het beeldkwaliteitplan wordt na ter inzagelegging vastgesteld als addendum op de welstandnota. Het beeldkwaliteitplan bestaat uit twee onderdelen; de algemene regels en de specifieke regels per zone. De regels gaan over de bouwplannen en de inrichting van de particuliere kavel. De algemene regels zijn regels waar alle woningen, direct gelegen aan de linten Plasweg en Bredeweg moeten voldoen. (Dit betekent dat de woningen aan de Noordelijke Dwarstocht (zone B) niet aan deze algemene regels hoeven te voldoen. Deze woningen worden enkel in de specifieke regels beschreven.) De specifieke regels zijn gekoppeld aan zones. De zones zijn geïntroduceerd om onderscheid aan te brengen in gebouwen die meer en minder in het zicht staan vanaf de openbare hoofdruimten. Aan gebouwen die meer in het zicht staan worden andere eisen gesteld dan aan gebouwen die meer achteraf staan. De te onderscheiden zones zijn:

- A. Aan de Plasweg - west - lintzijde,
- B. Aan de Plasweg - west - parkzijde,
- C. Aan de Plasweg - oost - lintzijde,
- D. Aan de Bredeweg.

Samenvattend; de beeldkwaliteit bestaat uit:

- algemene regels
- specifieke regels per zone

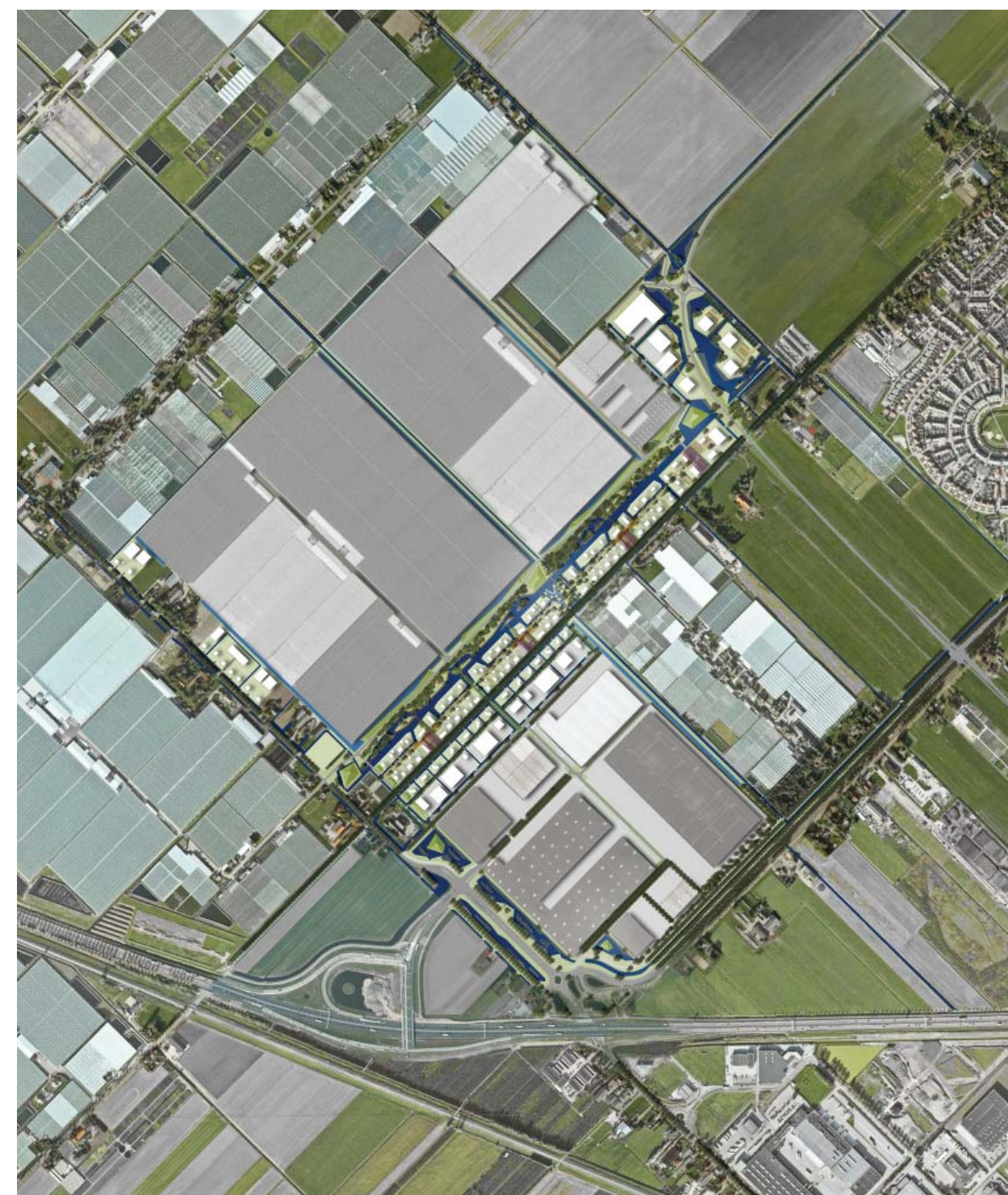
Q-team

Voor Glasparel+ wordt een kwaliteitsteam opgericht (hierna te noemen Q-team). Als belangrijkste taak of doel heeft dit team het bevorderen en bewaken van de kwaliteit van de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische beoordeling van de voorgestelde ontwikkelingen op basis van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplannen. Ook de inrichting van de openbare ruimte valt onder deze taak. Het kwaliteitsteam is het geweten van het stedenbouwkundig plan en zorgt dat de essentie en samenhang van dit plan overeind blijft, ook in een veranderende context. Bij de ontwikkeling van de bouwplannen is het de bedoeling om een nauwe samenwerking tot stand te brengen tussen de initiatiefnemer en het Q-team. Daarom wordt zo vroeg mogelijk bij aanvang van het ontwerpproces, en niet achteraf, de dialoog tussen ondernemer en Q-team gevoerd. Zo kan er door middel van overleg tot een goed bouwplan en een goede inrichting van de kavel worden gekomen. Verder is de basisgedachte in de planvorming 'optimale flexibiliteit'. Dit betekent dat alleen het nodige wordt vastgelegd op kaart en schrift. Goede afspraken over het proces zijn dan wel van essentieel belang. Verder is het de bedoeling dat de beoordeling van de plannen in de plaats komt van een welstandadvies. In die zin wordt een dubbele toetsing voorkomen. Voor de daadwerkelijke oprichting van het Q-team wordt door de gemeente te zijner tijd een apart voorstel voorbereid.

Voor de samenstelling van het Q-team wordt gedacht aan een:

- gemeentelijk projectleider,
- supervisor (stedenbouw / landschapsarchitectuur,
- gemeentelijke stedenbouwkundige,
- welstandsgedelegeerde.

2 Algemene regels



Proefverkaveling Glasparel+, masterplan

De opgave van de ontwikkeling van woningbouw in de Glasparel + is om een landelijk en kleinschalig woonmilieu te realiseren, waarbij moderne woningbouw en hedendaagse initiatieven vanzelfsprekend ingepast kunnen worden. De gedachte is om aan te sluiten bij de karakteristieken van de Lanen en Linten van de Zuidplaspolder. Voor de Glasparel+ zijn dit de centraal gelegen Plasweg en de Bredeweg. Dit zijn cultuurhistorisch waardevolle linten, met een eigen karakter. Het karakter van de Plasweg wordt mede bepaald door de bestaande laanbeplanting en de bestaande watergangen met 'hoog' water. Deze kwaliteit dient te worden gecontinueerd en waar mogelijk versterkt.

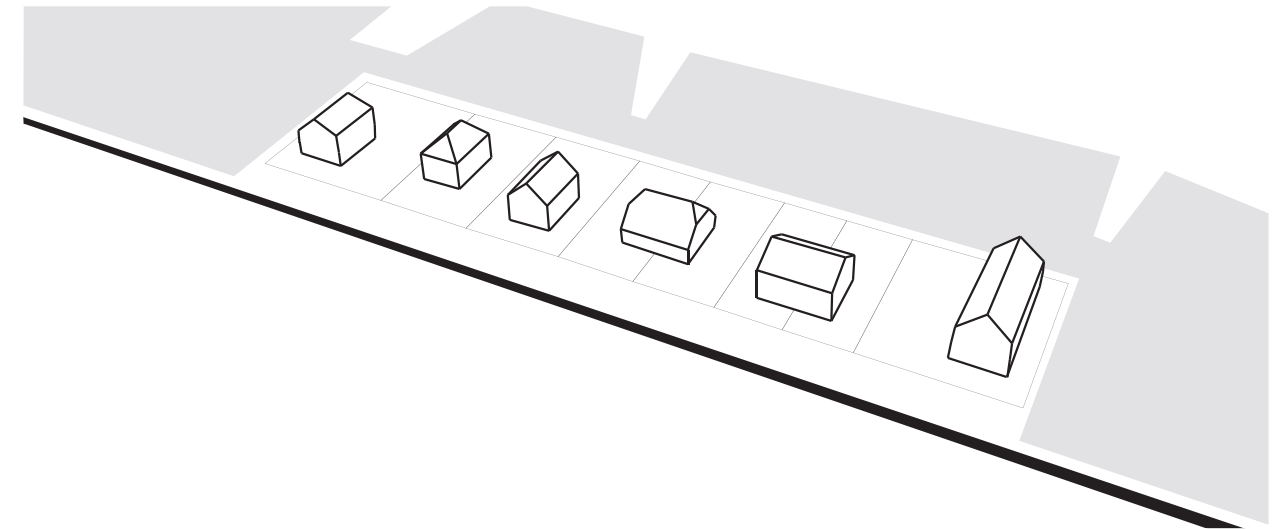
Ook de beeldkwaliteit van de woningen zal aansluiting vinden bij bestaande karakteristieken in het gebied. Door het introduceren van een zonering in het bebouwingsgebied is er eveneens de mogelijkheid om moderne en hedendaagse initiatieven te realiseren.

De algemene regels behandelen

1. Variatie
2. Kappen
3. Oriëntatie
4. Rooilijn
5. Zijgevels
6. Tuinzone
7. Werkzone
8. Zijdelingse afstand
9. Parkeren
10. Kleur en materiaalgebruik

1. Variatie

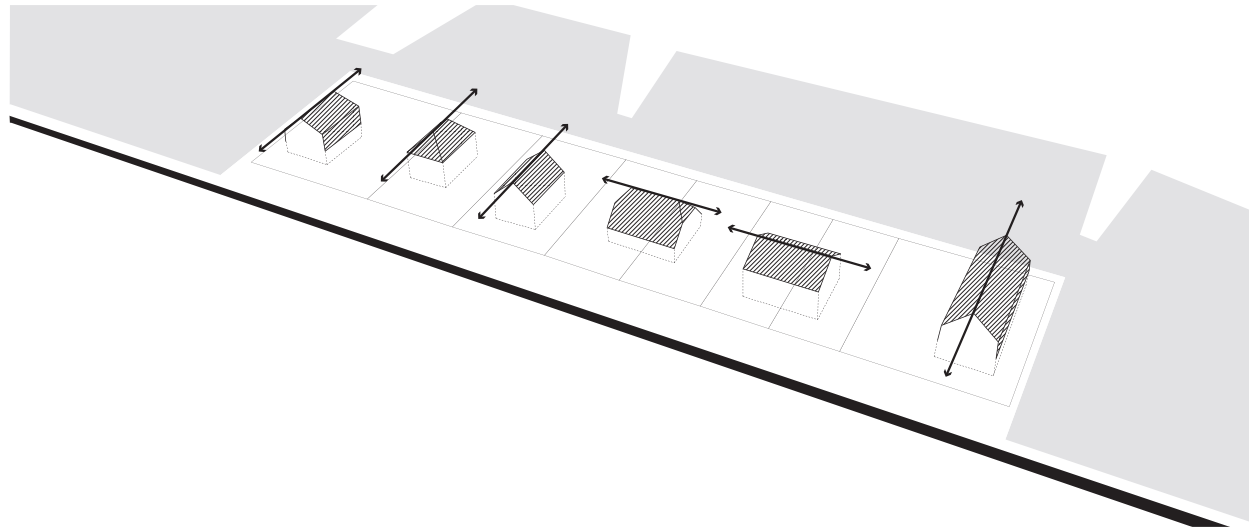
Langs de linten wordt gevarieerd gebouwd. Dit betekent dat er variatie mogelijk is in bebouwingstypologie, kavelgrootte, bouwstijl, terreininrichting en dergelijke. Een duidelijke repetitie van (seriematige) bebouwing is niet toegestaan. Als uitzondering op deze regel geldt de bebouwing rondom de hoven aan de Plasweg (zie hoofdstuk 3 - specifieke regels).



voorbeelden variatie langs lint

2. Kappen

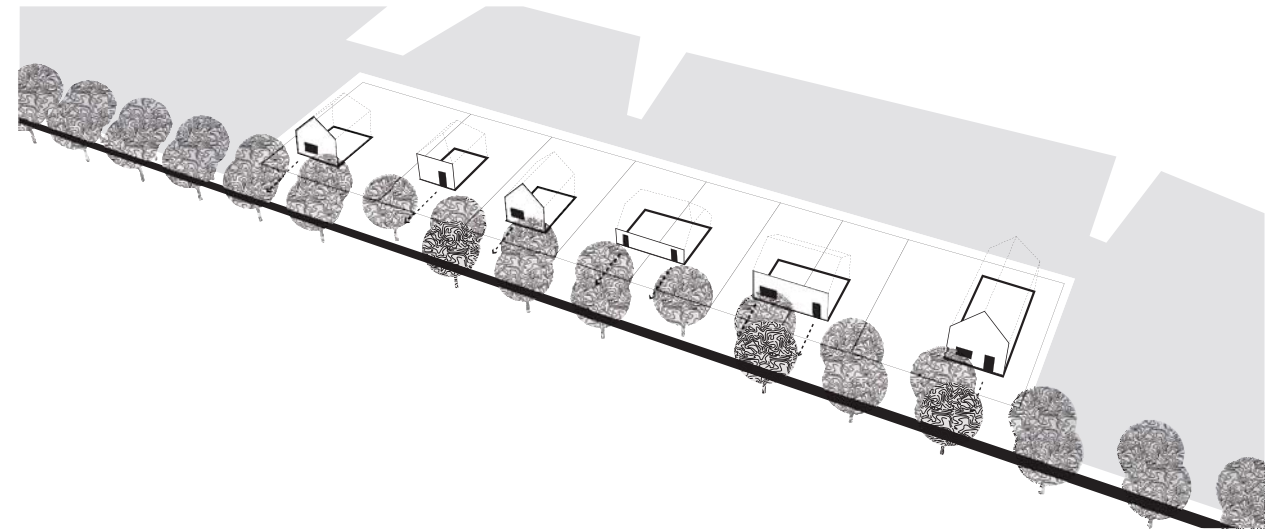
De woningen langs de linten hebben kappen. Lessenaarsdaken zijn niet toegestaan. Kaprichtingen zijn niet voorgeschreven.



voorbeelden kappen en richtingen

3. Oriëntatie

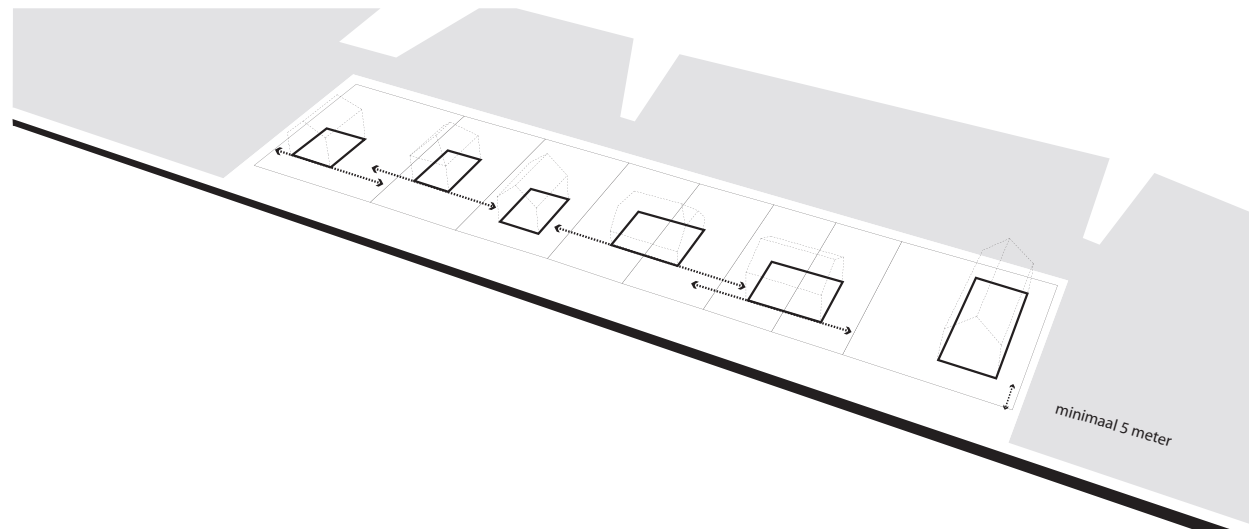
De woningen langs de linten oriënteren zich op het lint met hun representatieve voorzijde. Deze gevel is zorgvuldig vormgegeven en toont zich als een voorkant. In deze gevel zit bij voorkeur een voordeur.



voorbeelden representatieve voorzijde

4. Rooilijn

Aan de zijde van het lint hebben de woningen een minimale rooilijn van 5 meter, gemeten vanaf de kruin van het talud. De woningen worden bij voorkeur verspringend ten opzichte van elkaar geplaatst.

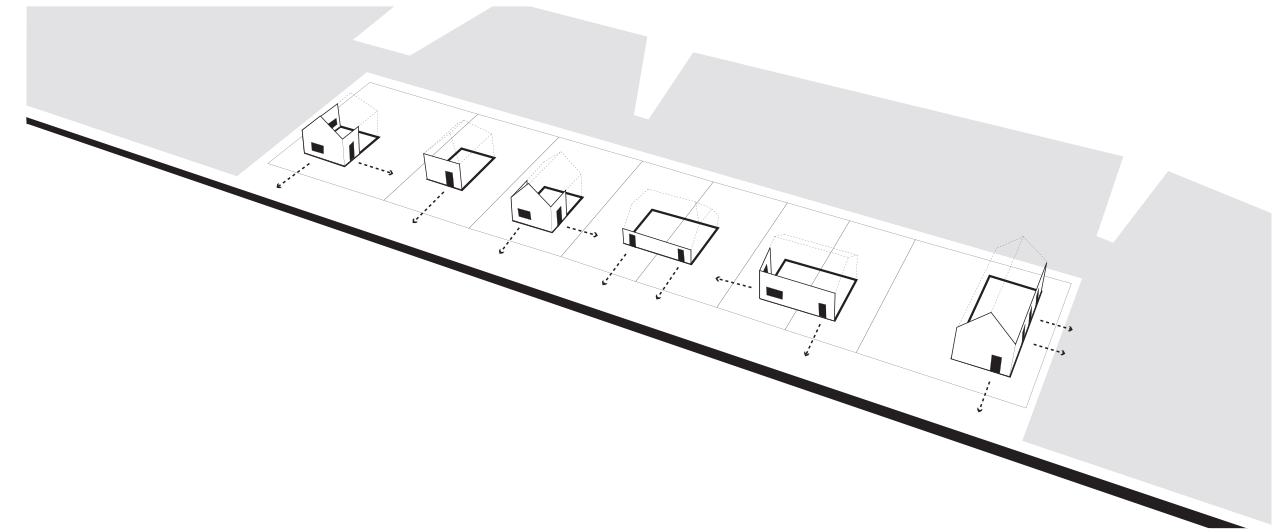


voorbeelden rooilijn

5. Zijgevels

De zijgevels van de woningen krijgen een vergelijkbare architectonische aandacht als de representatieve voorgevel. Dichte zijgevels zijn niet toegestaan.

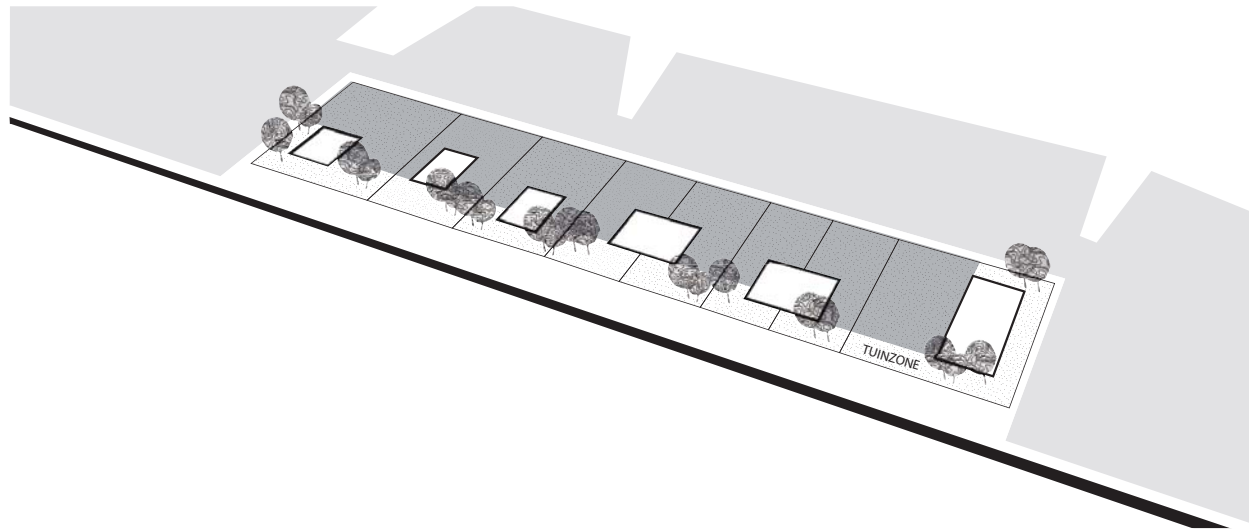
Bij overhoekse situaties is het wenselijk om de overhoek in te vullen met een raam, erker of architectonisch detail.



voorbeelden zijgevels en overhoeks

6. Tuinzone

Karakteristiek voor de (oorspronkelijke) woningen in de Zuidplaspolder en daarmee ook voor de Plasweg en de Bredeweg, zijn de tuinzones aan de voorzijde van de woningen. Ook voor de nieuwbouw dienen deze tuinen te worden voorzien. Ze hebben een minimale diepte van 5 meter, gerekend vanaf de kruin van het talud langs de watergang. In deze tuinzone mogen geen obstakels en gebouwen worden opgericht. Deze tuinzone moet worden meeontworpen in het architectonisch ontwerp. De woning dient zichtbaar te zijn vanaf de Plasweg.

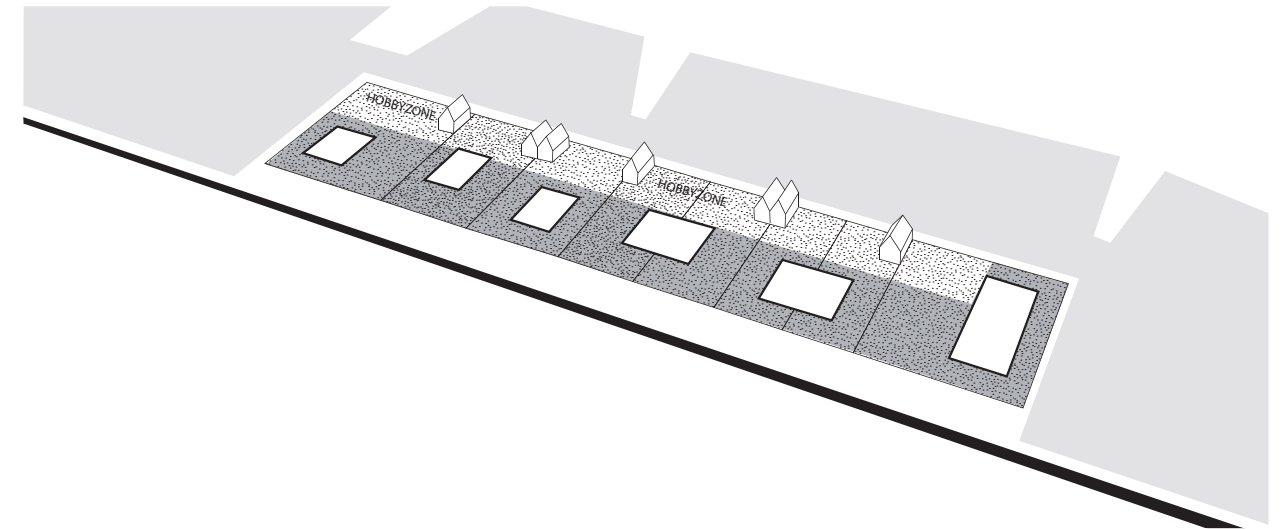


de woningen dienen zichtbaar te zijn vanaf de Plasweg

voorbeelden tuinrichting

7. Hobbyzone

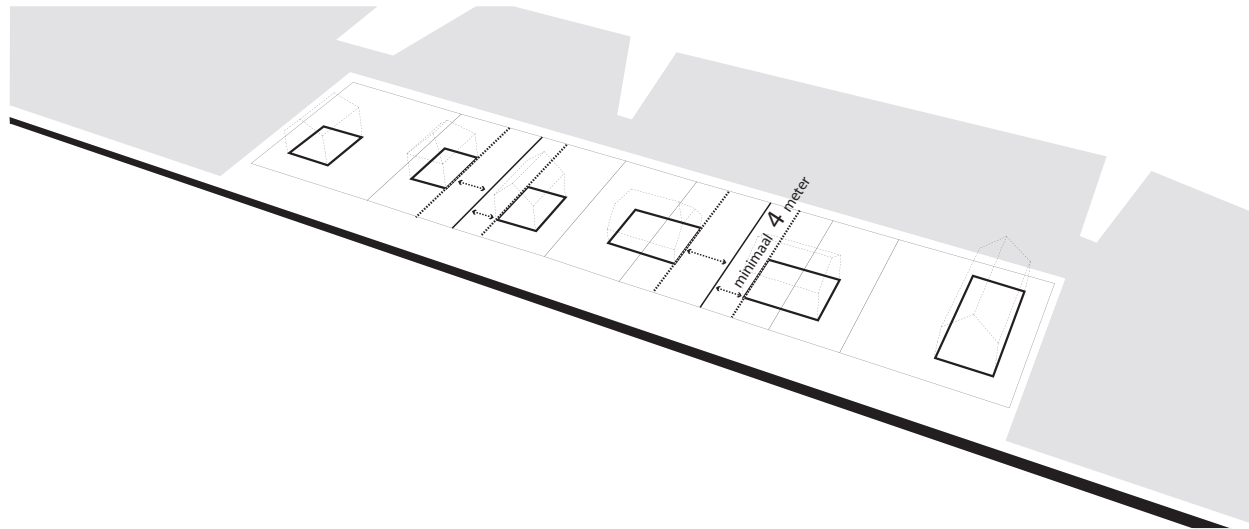
De relatie tussen wonen en werken is karakteristiek voor de Zuidplaspolder. Aan dit cultuurhistorisch principe wordt invulling gegeven door achter de woningen te voorzien in een zogenaamde werkzone. In deze hobbyzone mogen kassen, schuurachtige gebouwen en bijgebouwen, en carports worden gebouwd. Het is de voorkeur deze objecten uit te voeren met een kap. Kaprichting en kapvorm zijn vrij in te vullen.



kleinschalige voorbeelden inrichting werkzone

8. Zijdelingse afstand

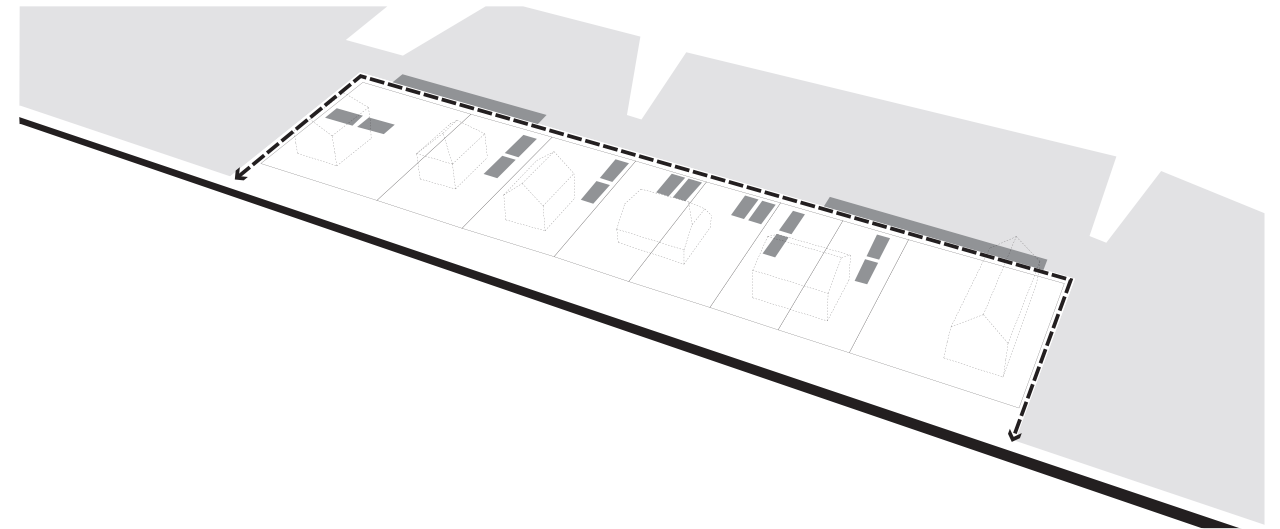
Doorzichten vanaf het lint naar de achterliggende gebieden worden mogelijk gemaakt. Hiertoe dient er een zijdelingse afstand van de woningen (hoofdgebouwen) tot de perceelsgrens te worden voorzien van minimaal 4 meter.



voorbeelden doorzichten

9. Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Aan de linten mag niet worden geparkeerd. Wanneer er in bezoekersparkeren en parkeren voor rijwoningen moet worden voorzien, dan vindt dat plaats in het openbaar gebied (niet zijnde het lint) of op het eigen terrein.



voorbeelden parkeren op eigen terrein en bezoekersparkeren op openbaar gebied

10. Kleur en materiaalgebruik

De kleurstelling van de woningen sluit aan bij de bestaande woningbouw in de linten. De kleuren zijn gebaseerd op zogenaamde aardetinten. Geel, oranje en signaalkleuren zijn niet toegestaan. De kappen mogen wel in oranjetinten worden uitgevoerd.

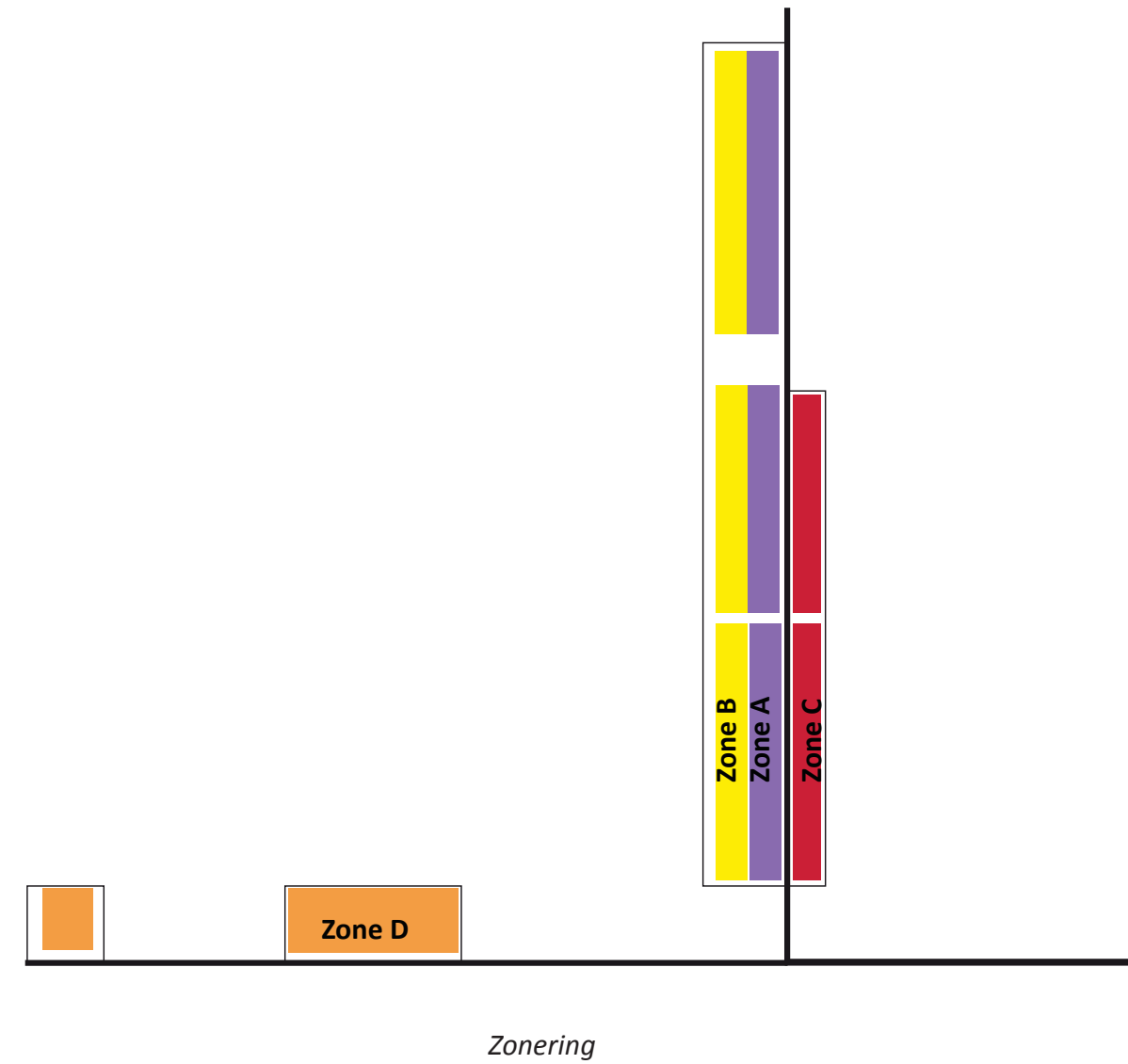
Strengpers bakstenen en geglazuurde dakpannen mogen niet worden toegepast. Dakpannen worden uitgevoerd als keramische dakpannen. De bemonstering van de materialen dient in samenhang met de belendende percelen plaats te vinden.



sfeercollage Plasweg (met aan de rechterzijde 'west' en aan de linkerzijde 'oost')



3 Specifieke regels

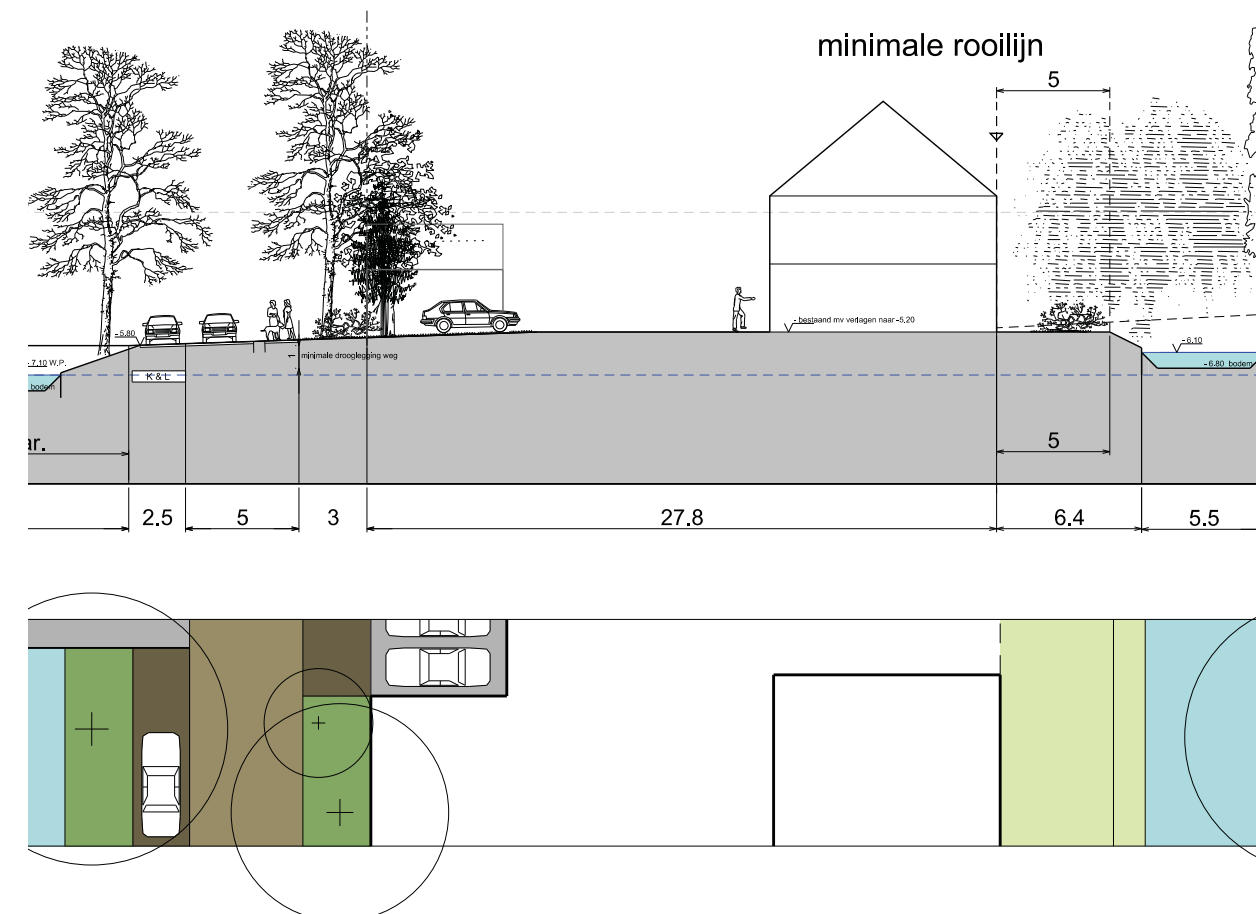


Specifieke regels

Naast de algemene regels zijn er specifieke regels opgesteld. Deze specifieke regels bepalen nader voor welke gebieden meer en voor welke minder beeldkwaliteitsregels gelden.

De te onderscheiden zones zijn (zie kaart zonering):

- **Zone A:** Aan de Plasweg - west - lintzijde,
- **Zone B:** Aan de Plasweg - west - parkzijde,
- **Zone C:** Aan de Plasweg - oost - lintzijde,
- **Zone D:** Aan de Bredeweg,



basisprofiel over woonkavel Plasweg - west - lintzijde, met achterstraat



zone A met watergangen



hoekwoningen en principe hoven

A. AAN DE PLASWEG - west - lintzijde

Aanvullend aan de algemene regels zijn er een specifieke regels voor zone A:

Buurten (zie zone A met watergangen): Langs de Plasweg worden drie woonclusters gemaakt; 3 buurten. De maatvoering van deze clusters is in het masterplan Glasparel+ vastgelegd. Deze is gebaseerd op het grid van de Zuidplaspolder. De buurten worden begrensd met watergangen.

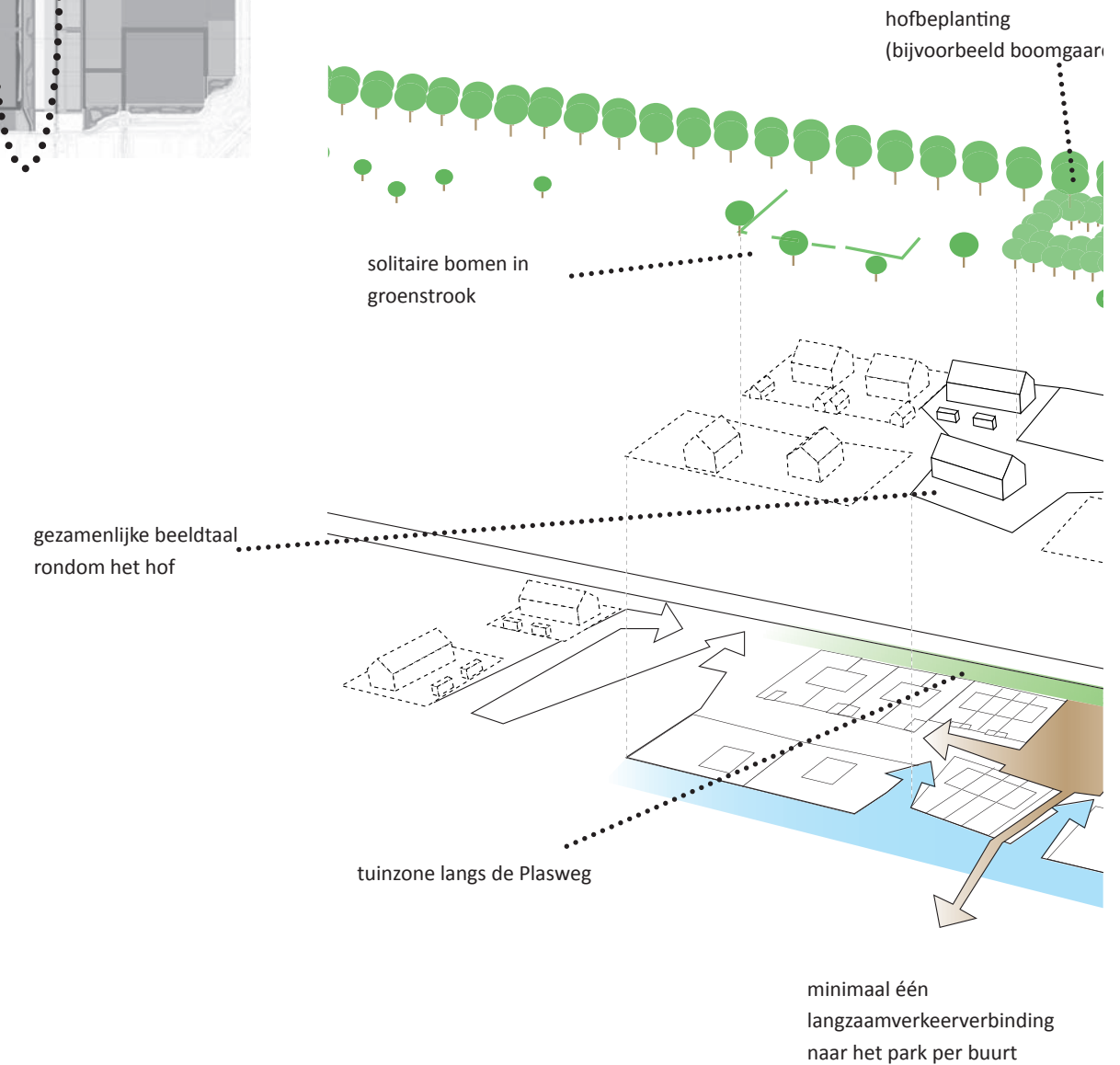
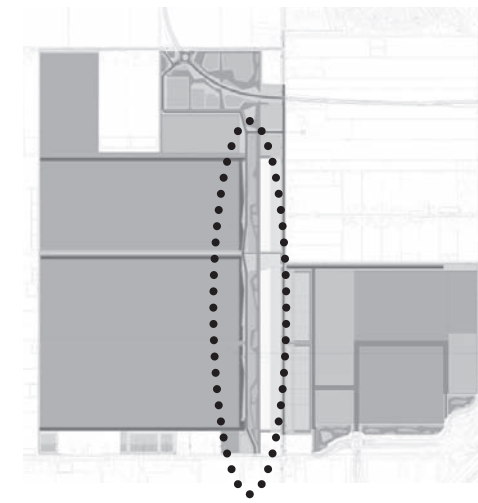
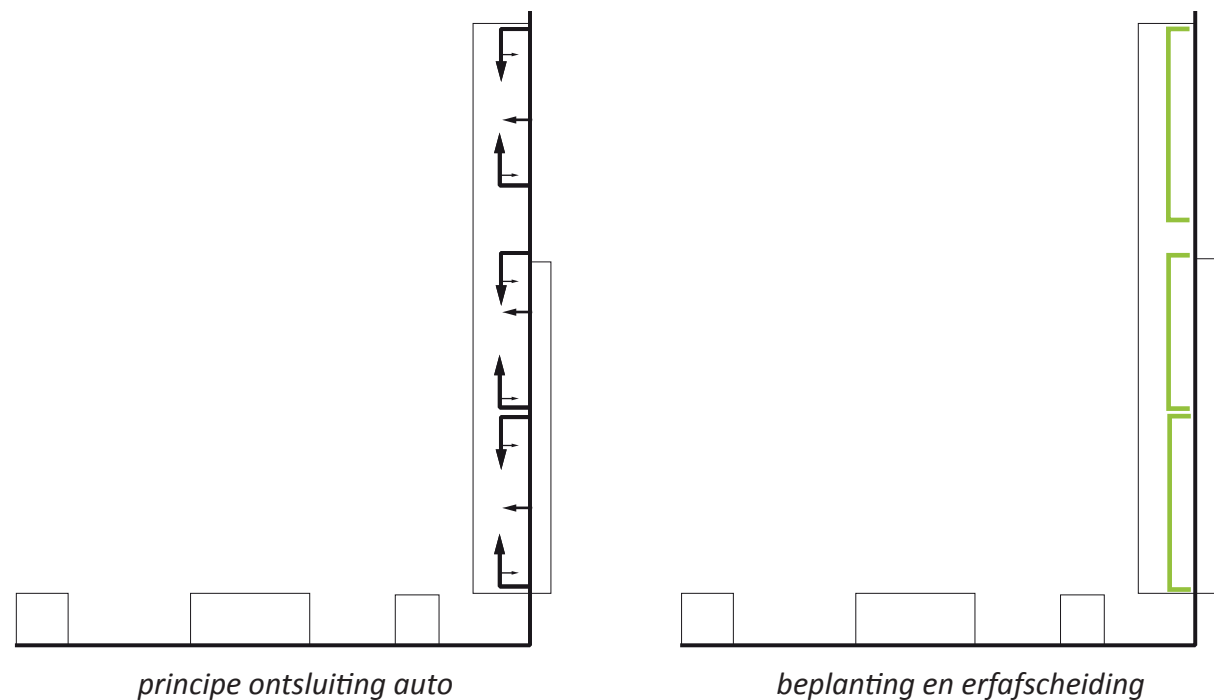
Hof (zie hoekwoningen en principe hoven): Centraal in de buurten wordt een collectieve ruimte ontworpen, die te typeren is als een hof. Hier is de mogelijkheid om rijwoningen te realiseren. De beeldkwaliteit van de woningen rondom deze collectieve ruimte is op elkaar afgestemd. De ruimte kan landschappelijk worden ingericht als een boomgaard.

Ontsluiting auto (zie principe ontsluiting auto): De woningen worden ontsloten via een nieuw te realiseren weg, die parallel loopt aan de Plasweg. Het is toegestaan de hoven via een eigen toegang te ontsluiten op de Plasweg.

Ontsluiting voetganger: Het is toegestaan de woningen aan de Plaswegzijde te ontsluiten voor voetgangers. In dit geval dienen de kruisingen met de watergang te zijn vormgegeven met bruggen.

Hoekwoning (zie hoekwoningen en principe hoven): De hoekwoningen van de buurten dienen minimaal een tweezijdige oriëntatie te hebben.

Beplanting en erfafscheiding (zie beplanting en erfafscheiding): De achterzijde van de woonkavels en de zijtuinen van de hoekwoningen wordt voorzien van hoogwaardige 'gebouwde' groenvoorzieningen. Deze groenvoorzieningen vormen een ontworpen integraal beeld met de gebouwtjes in de 'hobbyzone'. Deze opgave is onderdeel van de werkzaamheden van de architect. Aangrenzend aan de erfafscheiding wordt een plantstrook gemaakt met solitaire bomen. Deze plantstrook wordt in overleg met de gemeente ingericht.



beeldkwaliteitsprincipes 'Aan de Plasweg' (west)



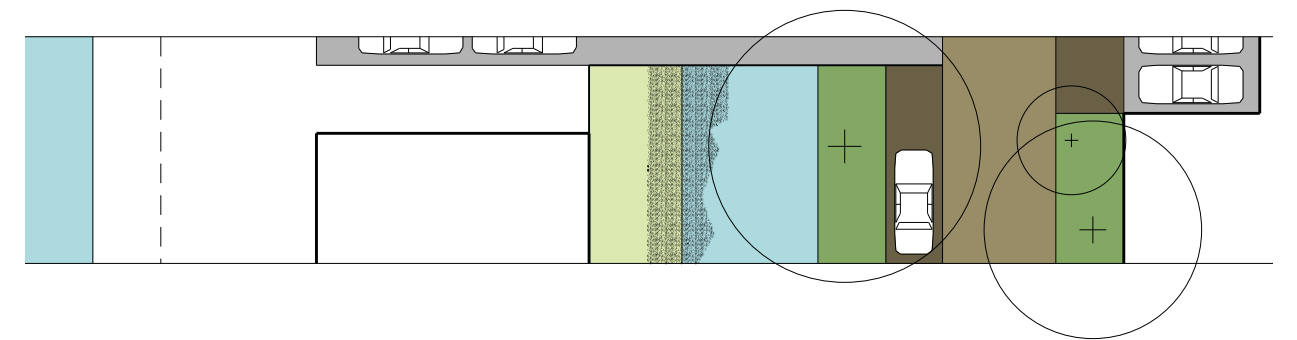
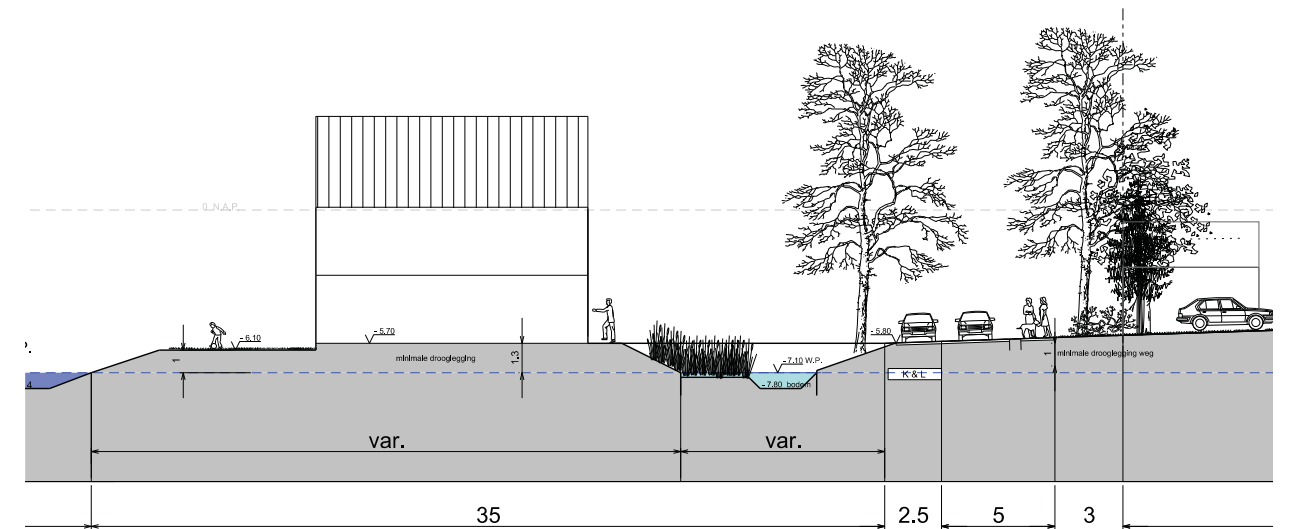
Beplantingstructuur

Beeldkwaliteit gebouwen

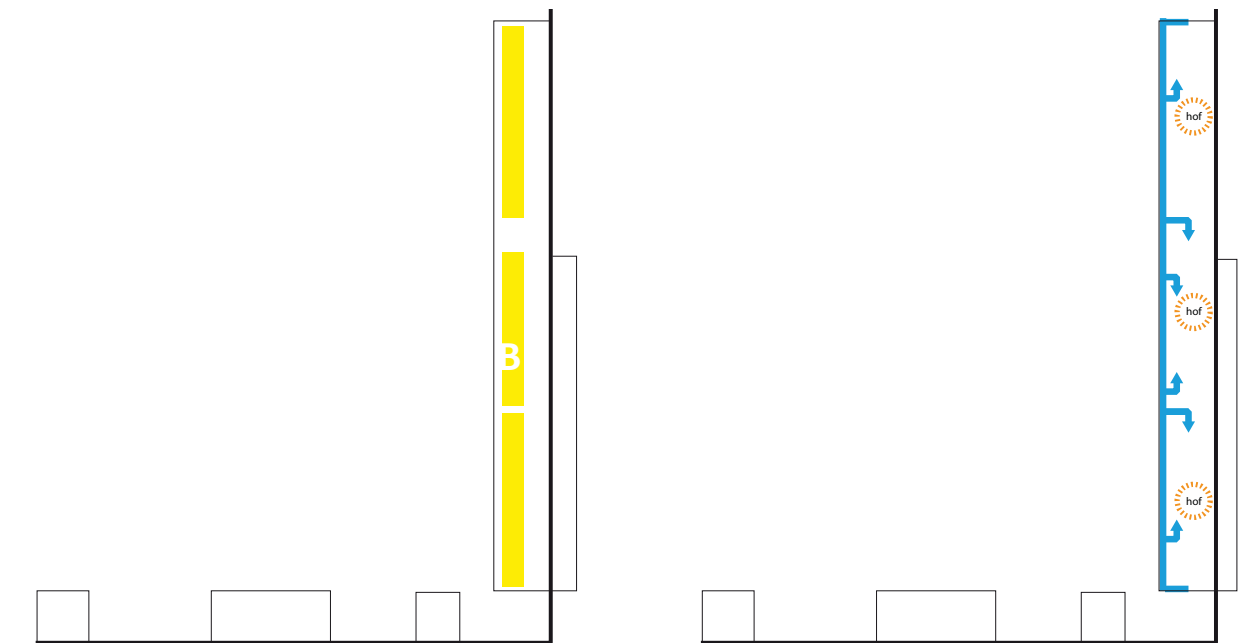
Water- en ontsluitingstructuur



sfeercollage hof 'Aan de Plasweg'



voorbeeldprofiel over woonkavel 'Aan de Plasweg' - west - parkzijde, met achterstraat



zone B

principe water en hoven

B. AAN DE PLASWEG - west - parkzijde

Voor zone B gelden enkel specifieke regels:

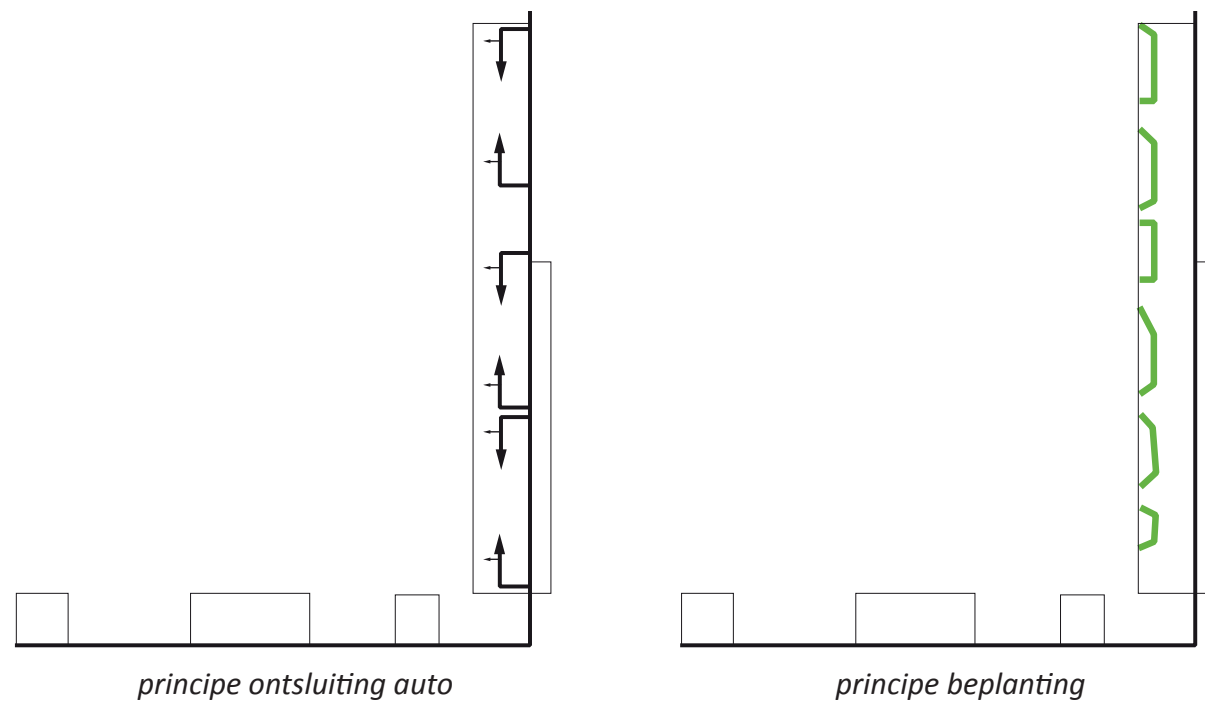
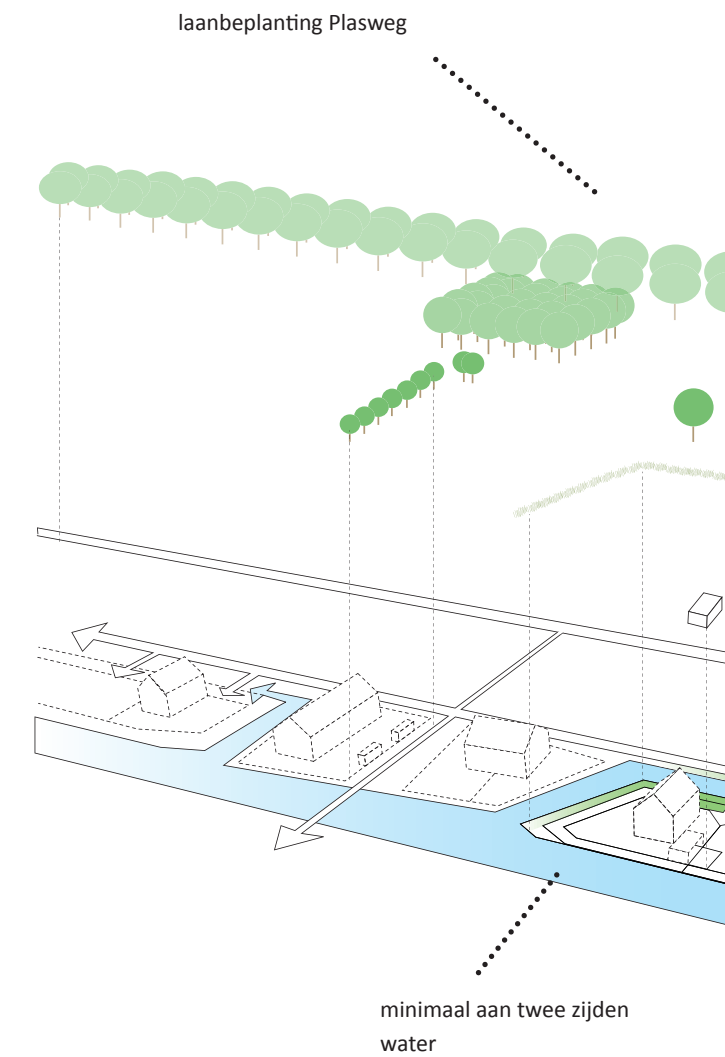
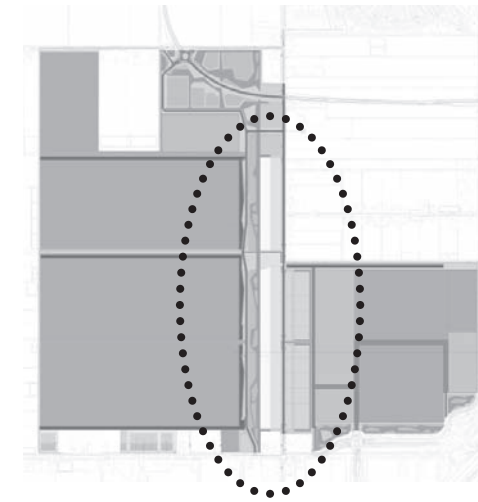
Aan het water (zie *principe water en hoven*): Woningen aan de parkzijde dienen optimaal gebruik te maken van het water. De opgave is om de woonkavels aan minimaal twee zijden aan het water of in directe relatie met het water via een openbare groenstrook, te realiseren.

Hof (zie *principe water en hoven*): De woningen in zone B die direct aan de hof grenzen, dienen in eenzelfde beeldkwaliteit te worden gerealiseerd als de woningen aan dezelfde hof, in zone A.

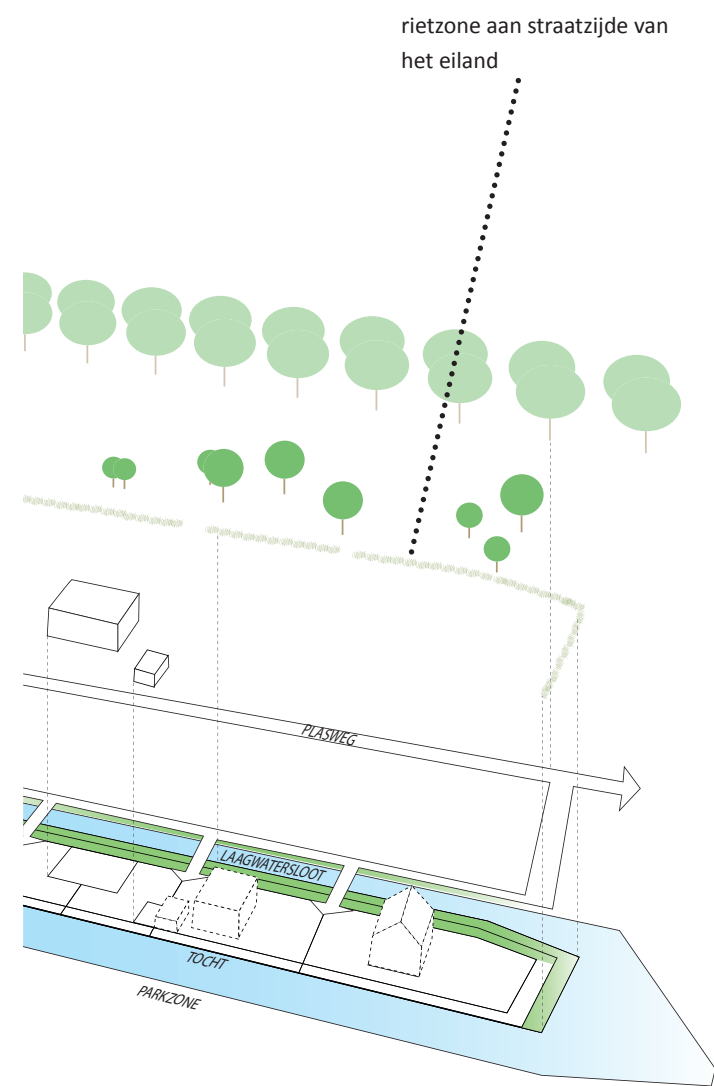
Ontsluiting auto (zie *principe ontsluiting auto*): De woningen worden ontsloten via een nieuwe te realiseren weg, die parallel loopt aan de Plasweg.

Beplanting (zie *principe beplanting*): De woonkavels worden voorzien van een natuurlijke oever, aan de zijde van de nieuwe, interne ontsluiting van het woongebied.

Kappen: In zone B is het toegestaan om plat afgedekte woningen te realiseren.



beeldkwaliteitsprincipes 'Aan de Plasweg' -west - parkzijde

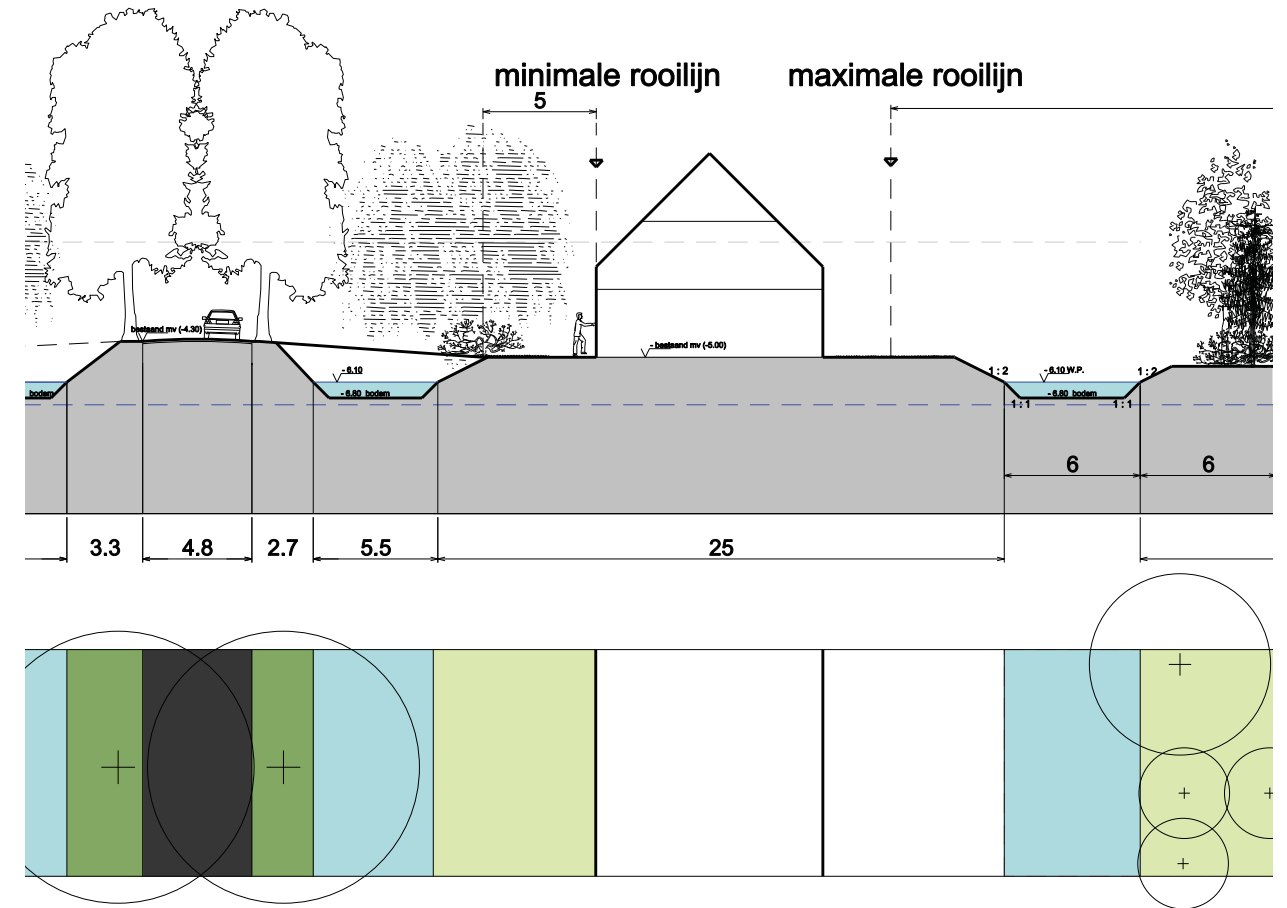


Beplantingstructuur

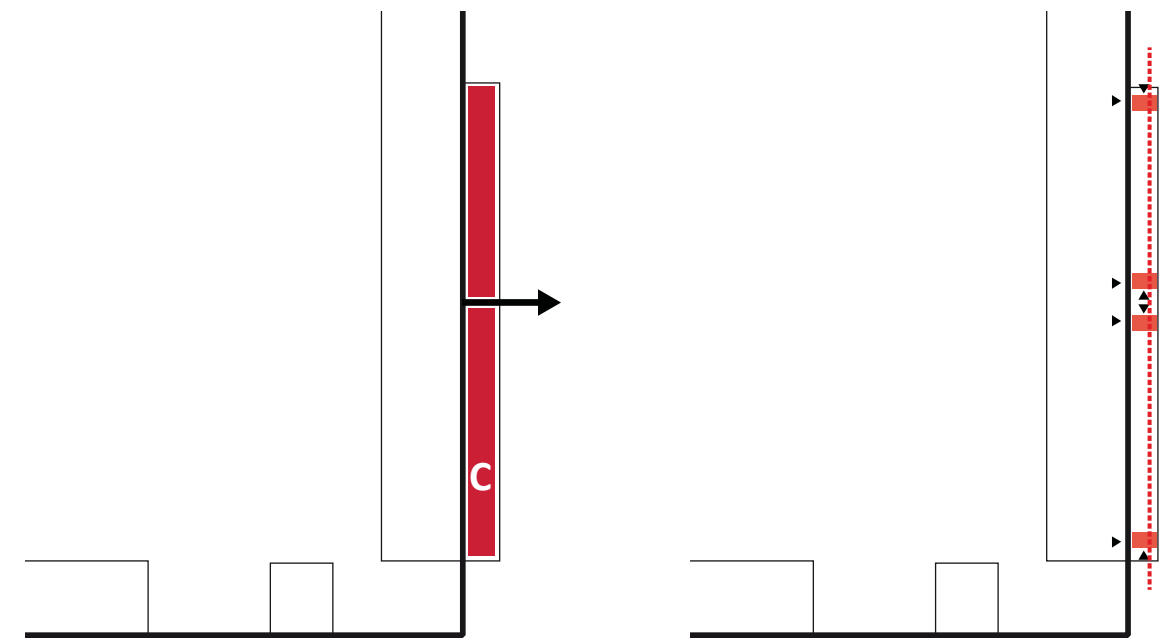
Beeldkwaliteit gebouwen

Water- en ontsluitingstructuur





profiel over woonkavel 'Aan de Plasweg' - oost - lintzijde



zone C met langzaam verkeersroute

hoekwoning en rooilijn

C. AAN DE PLASWEG - oost - lintzijde

Aanvullend aan de algemene regels zijn er specifieke regels voor zone C:

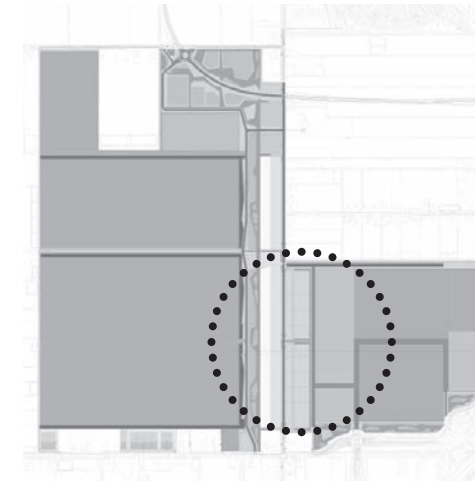
Langzaam verkeer (zie zone C met langzaam verkeersroute): De woonzone C wordt in twee delen verdeeld door het realiseren van een langzaam verkeersroute, die het achterliggende bedrijventerrein ontsluit. Deze route is aan weerszijden voorzien van een watergang.

Rooilijn (zie hoekwoning en rooilijn): Aan de achterzijde van de woningen is een rooilijn (naast de in de algemene regels beschreven rooilijn). Deze rooilijn mag niet worden overschreden. Deze rooilijn is gebaseerd op milieuhinderwetgeving.

Hoekwoning (zie hoekwoning en rooilijn): De op de kaart aangegeven hoekwoningen dienen minimaal een tweezijdige oriëntatie te hebben.

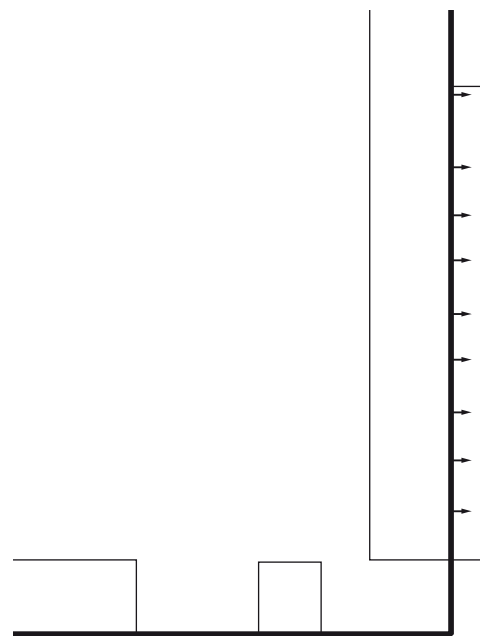
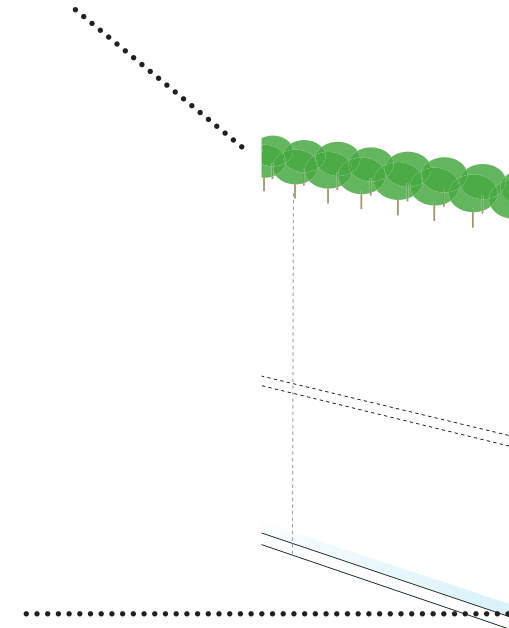
Ontsluiting auto (zie principe ontsluiting auto): De woningen worden ontsloten via de Plasweg.

Aan het water (zie principe wenselijke watergangen): Het is wenselijk de woonkavels te begrenzen met een watergang.

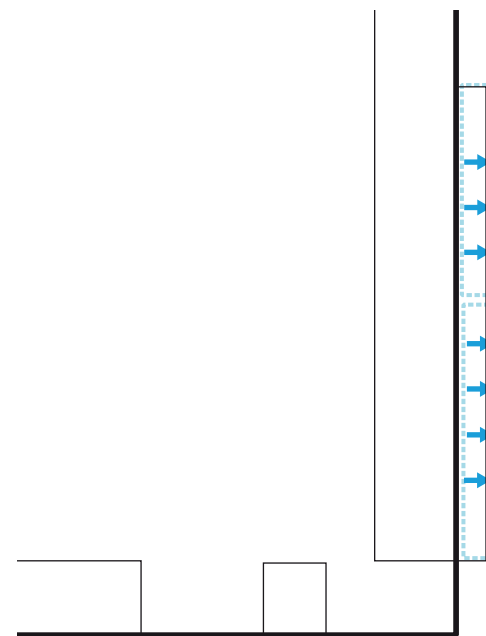


laanbeplanting Plasweg

hoogwatersloten rondom woonkavel

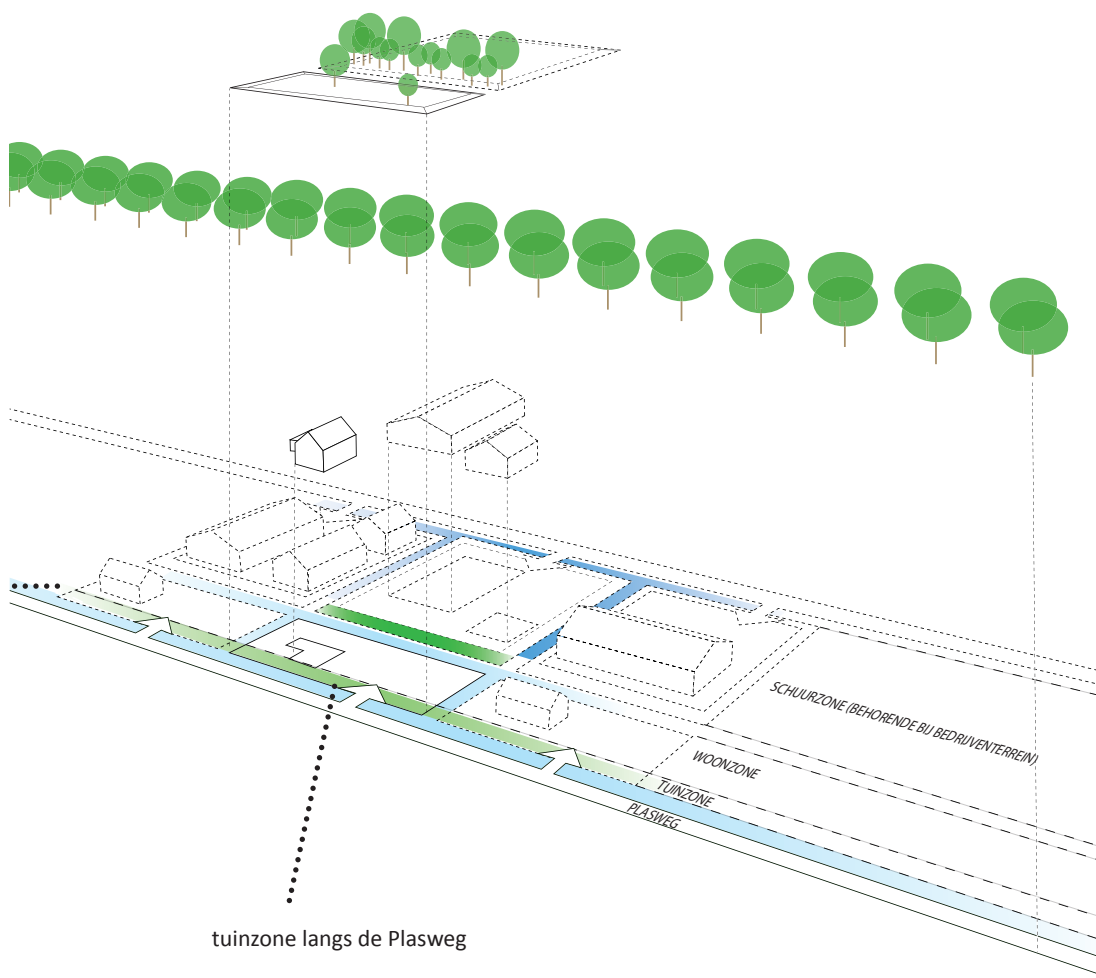


principe ontsluiting auto



principe wenselijke watergangen

beeldkwaliteitsprincipes 'Aan de Plasweg' - oost - lintzijde



Beplantingstructuur

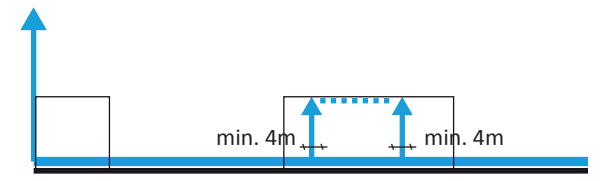
Beeldkwaliteit gebouwen

Water- en ontsluitingstructuur

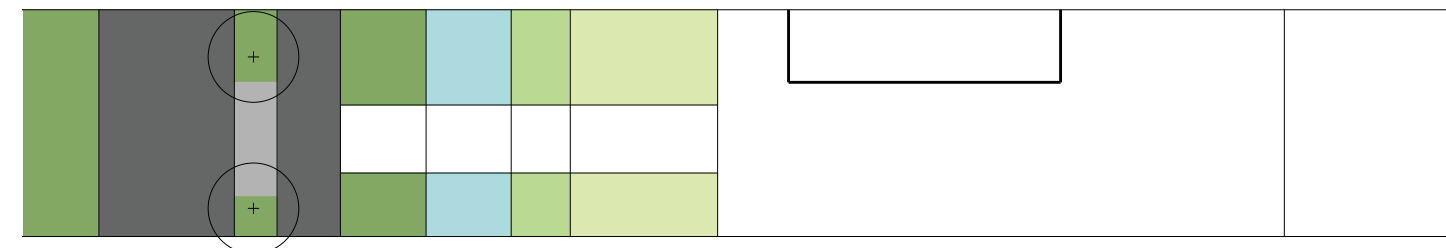
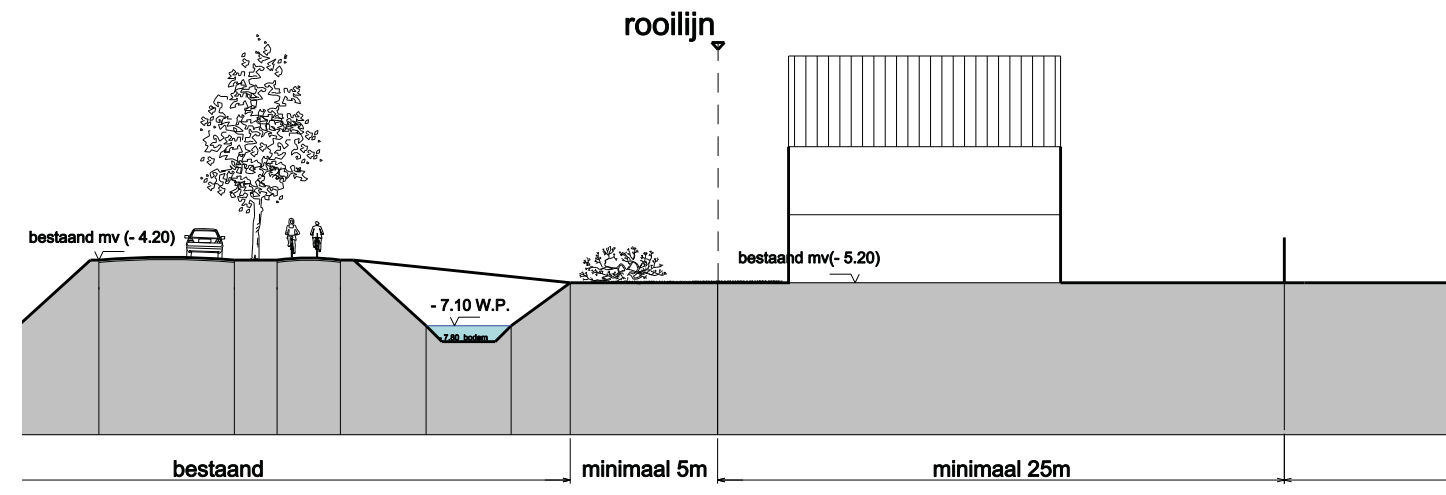
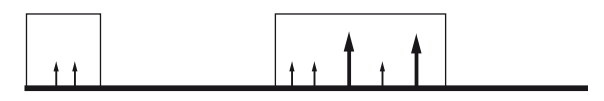
zone D met woon- en werkzone



watergangen



principe ontsluiting auto



profiel over woon - werkkavel Bredeweg

D. AAN DE BREDEWEG

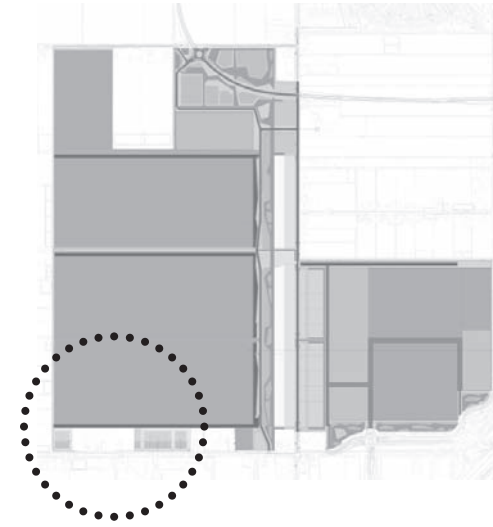
Aanvullend aan de algemene regels zijn er specifieke regels voor zone D:

Woon- werkkavel (zie zone D met woon- en werkzone): Het karakter van de Bredeweg wordt bepaald door de grote kavels waarop gewoond en gewerkt wordt. De nieuwbouwkavels aan de Bredeweg in de Glasparel+ bestaan daarom uit een woonzone en uit een werkzone.

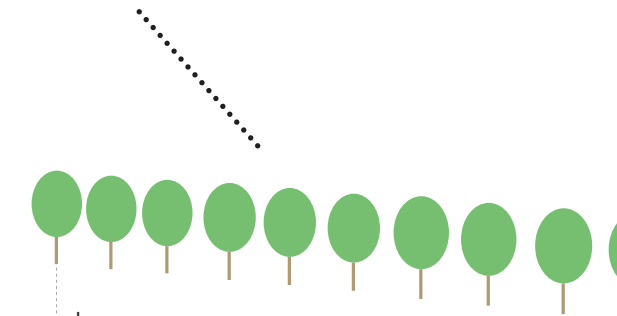
Watergangen (zie watergangen): De maatvoering van de kavels wordt ingegeven door het grid van de Zuidplaspolder. Volgend op dit grid dienen minimaal een drietal watergangen, haaks op de Bredeweg te worden gerealiseerd, dan wel te worden gehandhaafd (zie watergangen). Deze watergangen hebben een minimale breedte van 4 meter.

Werkzone: De werkzones mogen collectief worden ontwikkeld.

Ontsluiting auto (zie principe ontsluiting auto): De woningen worden ontsloten via de Bredeweg. De toeritten worden waar mogelijk gecombineerd.



laanbeplanting Bredeweg (bestaand)

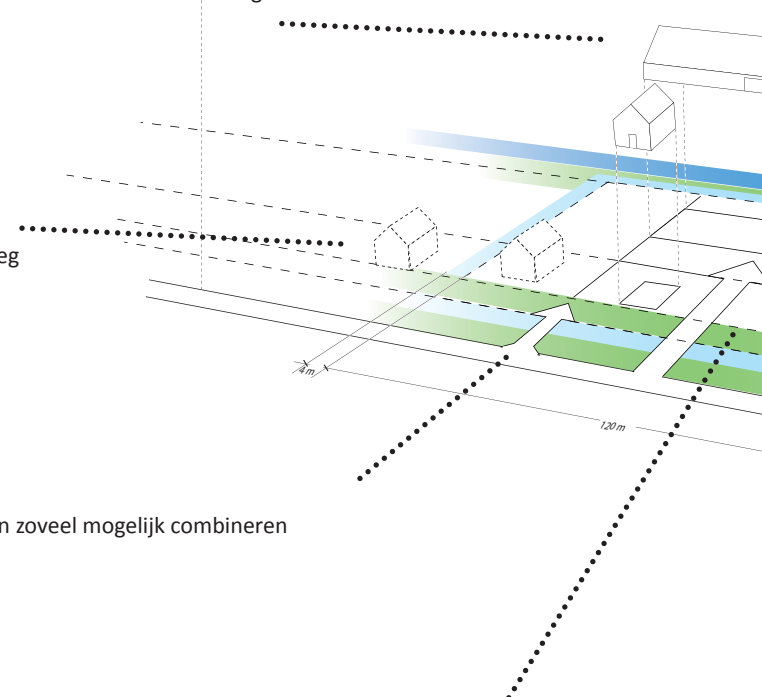


achter de woningen kunnen schuren, loodsen en kleine kassen worden gebouwd.

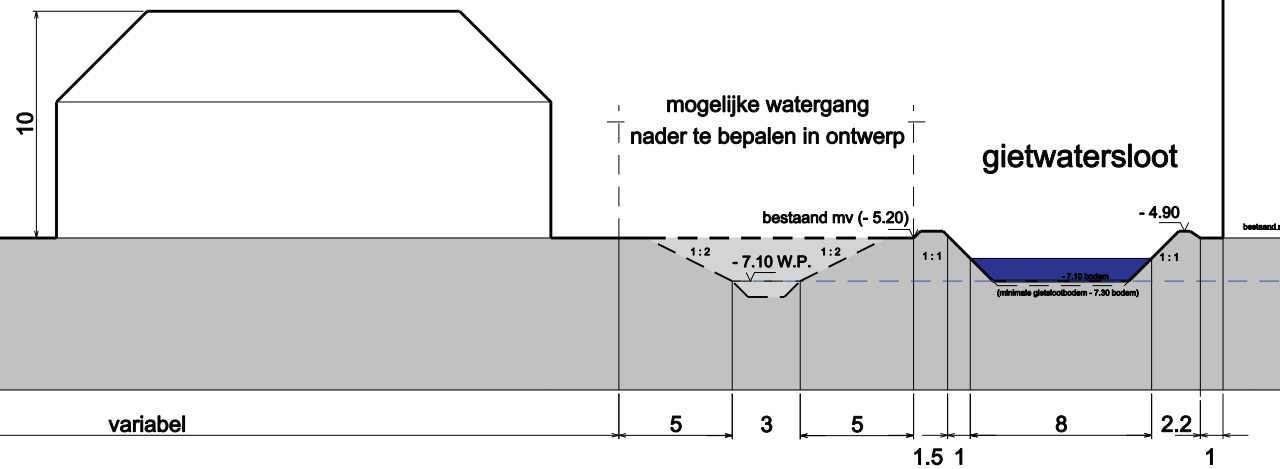
de woningen oriënteren zich met de voorzijde van de woning op de Bredeweg

inritten zoveel mogelijk combineren

voortuinen langs de Bredeweg



rooilijn

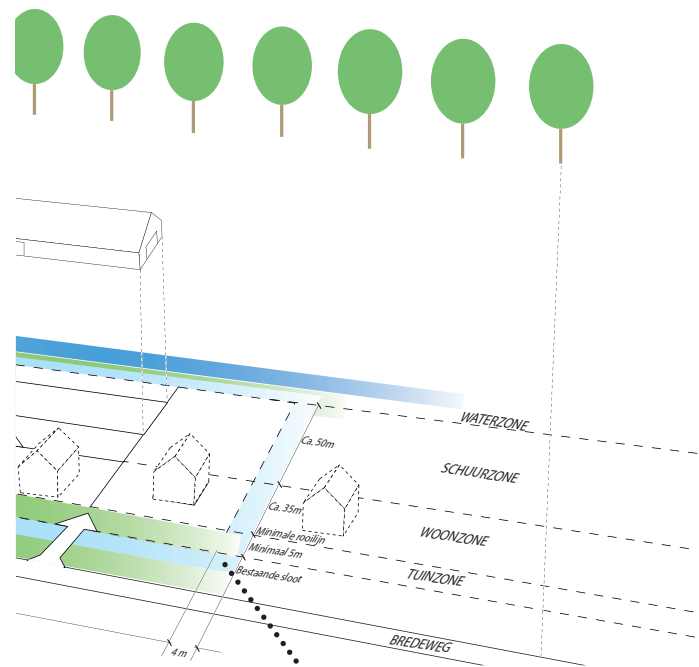


beeldkwaliteitsprincipes 'Aan de Bredeweg'

Beplantingstructuur

Beeldkwaliteit gebouwen

Waterstructuur en ontsluiting



op het grid van de Zuidplaspolder
worden de waterstructuren
inzichtelijk gemaakt



Makelaar



Zuidplaslaan 196
2743 CP Waddinxveen
0182 - 63 60 21
info@gouwestadmakelaardij.nl

Vrij wonen aan de Plasweg is een ontwikkeling van:

