

DE VORST

Wonen bij het groen van de Ackerdijkse plassen



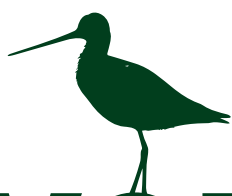


INHOUDSOPGAVE

05	LOCATIE EN VOORZIENINGEN
06	INSPIRATIE
08	VERKAVELINGSTEKENING
10	KAVELPASPOORTEN
26	GOED OM TE WETEN

BIJLAGEN:

- **VERKAVELINGSSTUDIE**
- **BEELDKWALITEIT**
- **VERGUNNINGVRIJ BOUWEN**



DE VORST

Wonen bij het groen van de Ackerdijkse plassen

Met zes prachtige woonkavels biedt De Vorst u de unieke kans om te komen wonen in het groen van de Ackerdijkse plassen en nabij de stedelijke omgeving.

Natuurlijk wonen op uw prachtige ruime kavel met weids uitzicht. U kijkt uit over de veenweide gebieden rondom natuurmonument de Ackerdijkse plassen.

Ruim wonen, wandelen, fietsen, vogels spotten en genieten van de natuur, het kan allemaal. Dit terwijl de plek uniek is. De skyline van de stad Rotterdam in uw achtertuin, maar ook Delft en Den Haag zijn vlakbij.

Wonen met weids uitzicht, dat is De Vorst.



ACKERDIJKSE Plassen

Aan de zuidzijde grenst de projectlocatie aan het historische riviertje de Oude Lee die door de Ackerdijkse plassen heen stroomt.

Het natuurmonument Ackerdijkse Plassen staat bekend als toevluchtsoord voor bedreigde vogelsoorten. Er leven weidevogels zoals de grutto, kievit en tureluur en ook prachtige broedvogels zoals de blauwborst, bosrietzanger en de spotvogel. Je vindt er doortrekkers zoals de witgat, kemphaan en groenpootruiter en overwintelaars zoals de smient en pijlstaart.

Vanaf de projectlocatie fietst u via het toekomstige fietspad zo naar uitkijksilo de Kluut of uitkijkpunt De Tureluur. De plekken om te genieten van het mooiste stukje natuur van de randstad.

LOCATIE EN VOORZIENINGEN

BEREIKBAARHEID

De kavels liggen op een mooie groene locatie, niettemin is de stad dichtbij.

Met de fiets rijdt u snel naar Pijnacker, Berkel en Rodenrijs en Delfgauw en via de N470 rijdt u via de A12/A13 binnen een kwartier naar Rotterdam, Delft en Den Haag. Ontsluiting op het landelijke en regionale openbaar vervoersnetwerk vindt u via de Randstadrail met twee stations op fietsafstand.

UW WEG

De Vorst is bereikbaar vanaf de Oude Leedeweg. Naast Oude Leedeweg 163 ligt de toegangsweg naar de kavels. De eigenaren van De Vorst worden gezamenlijk eigenaar van de toegangsweg.



INSPIRATIE

LAAT U INSPIREREN:

U bent vrij uw eigen ontwerp te realiseren. Uw villa bouwen start met het kiezen van een kavel. Hierna kunt u uw wensenlijstje voor uw villa uit gaan werken.

Hierbij dient u rekening te houden met de regels zoals vermeld in deze brochure, de verkavelingsstudie, het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf.

Er is in het buitengebied van Pijnacker een grote diversiteit van woningen gerealiseerd de afgelopen jaren. Rij een rondje door het buitengebied en laat u inspireren.



ARCHITECT:

Wij adviseren u een architect in handen te nemen voor het laten uitwerken van uw woonwensen. De volgende architecten hebben veel ervaring met de wensen en eisen van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Zij hebben op meerdere locaties woningen ontworpen op ruimte voor ruimte kavels.

Architectenburo Van Vliet

070-3271600

<https://architectenburovanvliet.nl/>

Houweling Architecten

010-5215922

<https://www.houweling-architecten.nl/>

Oosterlaan Architecten

010-5190078

<https://oosterlaan.com/>



VERKAVELINGSTEKENING



VERKAVELING:

De Vorst bestaat uit zes woonkavels, twee woonkavels aan de oostzijde en vier woonkavels aan de westzijde, allen met een tuin gericht op het zuiden / zuidwesten.

De kavels hebben een oppervlakte variërend tussen de circa 874 m² en 1712 m².

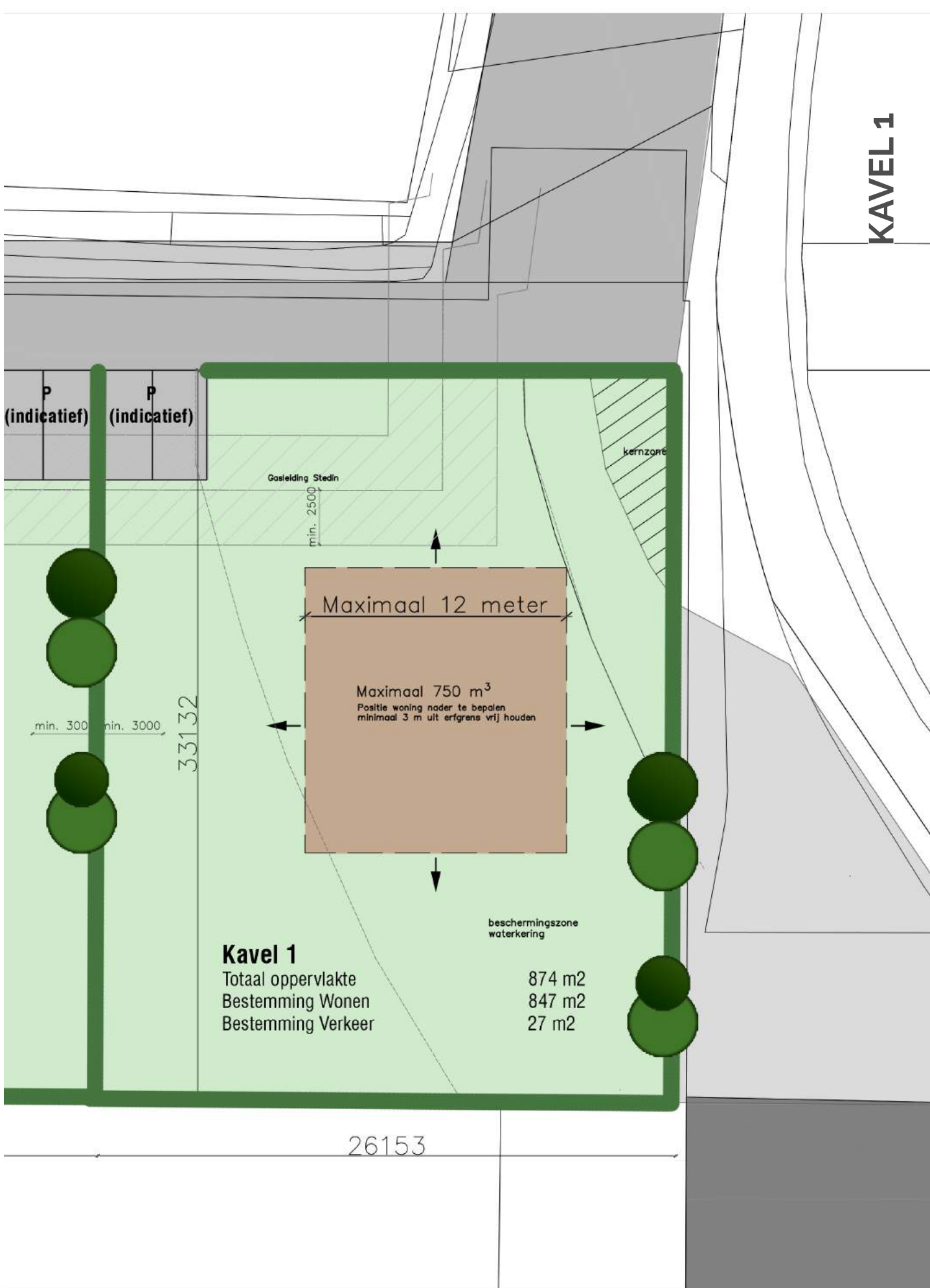
Bij de betreffende kavelpaspoorten staat vermeld wat de verdeling in oppervlakte met bestemming wonen, agrarisch of water is.

De bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw zijn voor alle kavels gelijk aan elkaar. De nuances verschillen in de mogelijkheden voor vergunningsvrije bouwwerken en de ligging van de kavels.

Als bijlage van de brochure vindt u ook de door de gemeente Pijnacker-Nootdorp verplicht gestelde verkavelingsstudie en beeldkwaliteitsparagraaf.

Kavel	Wonen	Weiland/Water	Totaal oppervlakte
1	847 m ²	27 m ² (Bestemming Verkeer)	874 m ²
2	1.070 m ²	-	1.070 m ²
3	976 m ²	-	976 m ²
4	987 m ²	149 m ² (waarvan 64 m ² water)	1.137 m ²
5	874 m ²	441 m ² (waarvan 118 m ² water)	1.315 m ²
6	1.150 m ²	562 m ² (waarvan 60 m ² water)	1.712 m ²





Kavel 1

Totaal oppervlakte	874 m ²
Bestemming Wonen	847 m ²
Bestemming Verkeer	27 m ²

KAVEL 1

Totaal oppervlakte	874 m ²
Bestemming Wonen	847 m ²
Bestemming Verkeer	27 m ²

BOUWMOGELIJKHEDEN:

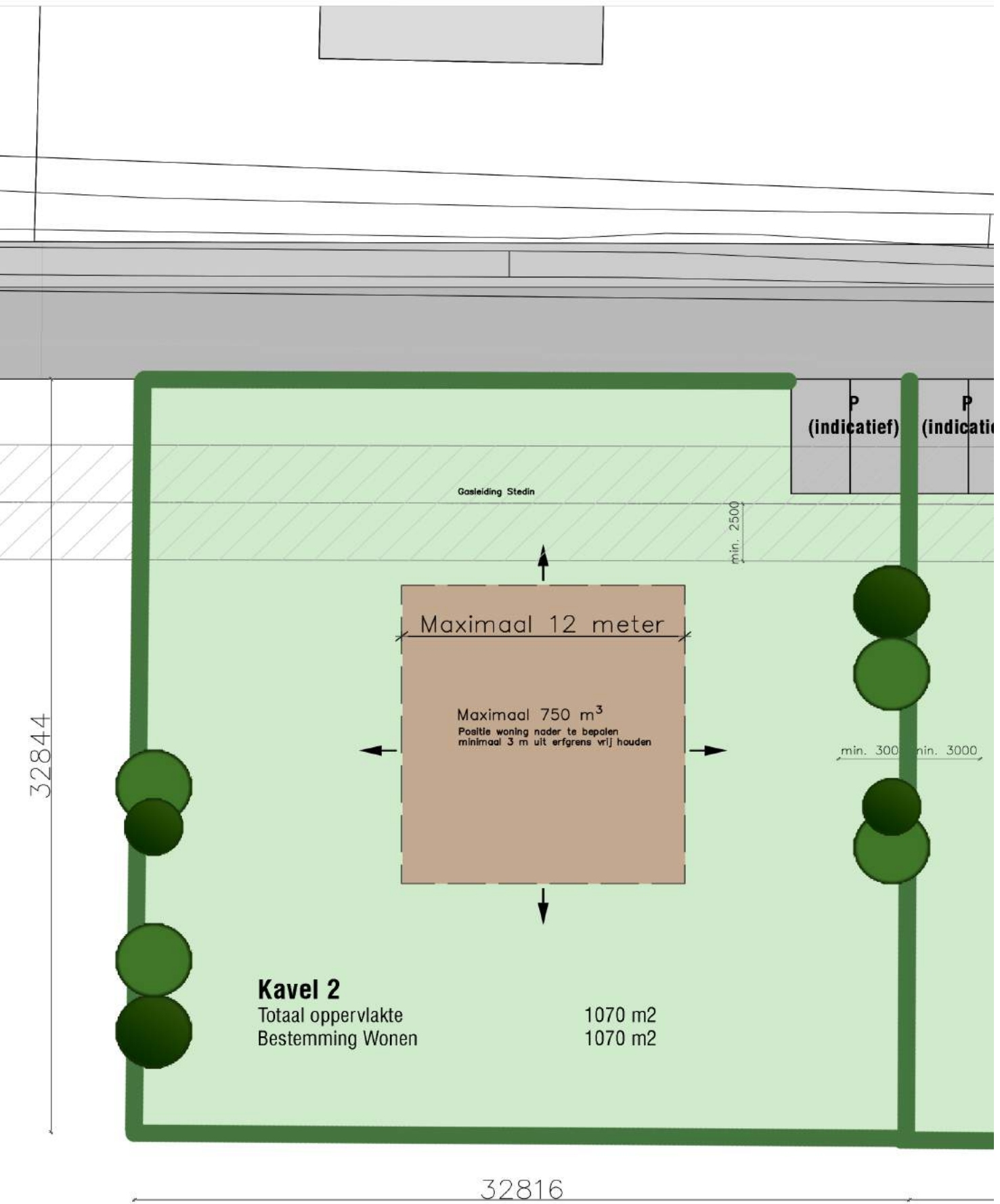
- De woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- De voorgevel dient in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.
- Het aantal woningen per bouwvlak is maximaal 1.
- De inhoud van een woning inclusief de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 750 m³ bedragen.
- De maximale breedte van een woning is 12 meter.
- De maximale goothoogte bedraagt 5 meter.
- De hellingshoek van de kap mag niet minder bedragen dan 30 graden.
- De afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 3 meter.
- Minimaal twee parkeerplaatsen op de eigen kavel.

VERGUNNINGSVRIJ BOUWEN:

- Op deze kavel kan niet vergunningsvrij gebouwd worden!

BIJZONDERHEDEN:

- Voor kavels 1 en 2 geldt de Waarde-Archeologie 1 in het bestemmingsplan. Verkoper heeft voor de kopers een archeologisch onderzoek laten verrichten. De kopers ontvangen een digitaal exemplaar van het onderzoek zodat u deze kunt overleggen bij uw vergunningaanvraag.
- In de voortuin, voor de toekomstige woning, loopt een gasleiding. U dient bij de aanleg van uw voortuin rekening te houden met de aanwezigheid van deze gasleiding. U mag binnen 2,5 meter van deze leiding geen palen in de grond slaan of diep wortelende bomen/struiken planten en u mag geen gesloten verharding (asfalt/beton) aanbrengen.
- Het bouwvlak van kavel 1 ligt in de beschermingszone van de waterkering. U dient hierdoor voor het bouwen van uw woning ook over een watervergunning van het Hoogheemraadschap Delfland te beschikken. Voor het bouwen van uw woning dient u te voldoen aan de beleidsregels medegebruik waterkeringen. U kunt deze vinden via <https://www.hhdelfland.nl/over-ons/regelgeving/beleidsregels/>
- De kassen tegenover kavels 1 en 2 worden in 2025 gesloopt, daar komen ook 2 bouw kavels.



KAVEL 2

Totaal oppervlakte	1.070 m ²
Bestemming Wonen	1.070 m ²

BOUWMOGELIJKHEDEN:

- De woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- De voorgevel dient in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.
- Het aantal woningen per bouwvlak is maximaal 1.
- De inhoud van een woning inclusief de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 750 m³ bedragen.
- De maximale breedte van een woning is 12 meter.
- De maximale goothoogte bedraagt 5 meter.
- De hellingshoek van de kap mag niet minder bedragen dan 30 graden.
- De afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 3 meter.
- Minimaal twee parkeerplaatsen op de eigen kavel.

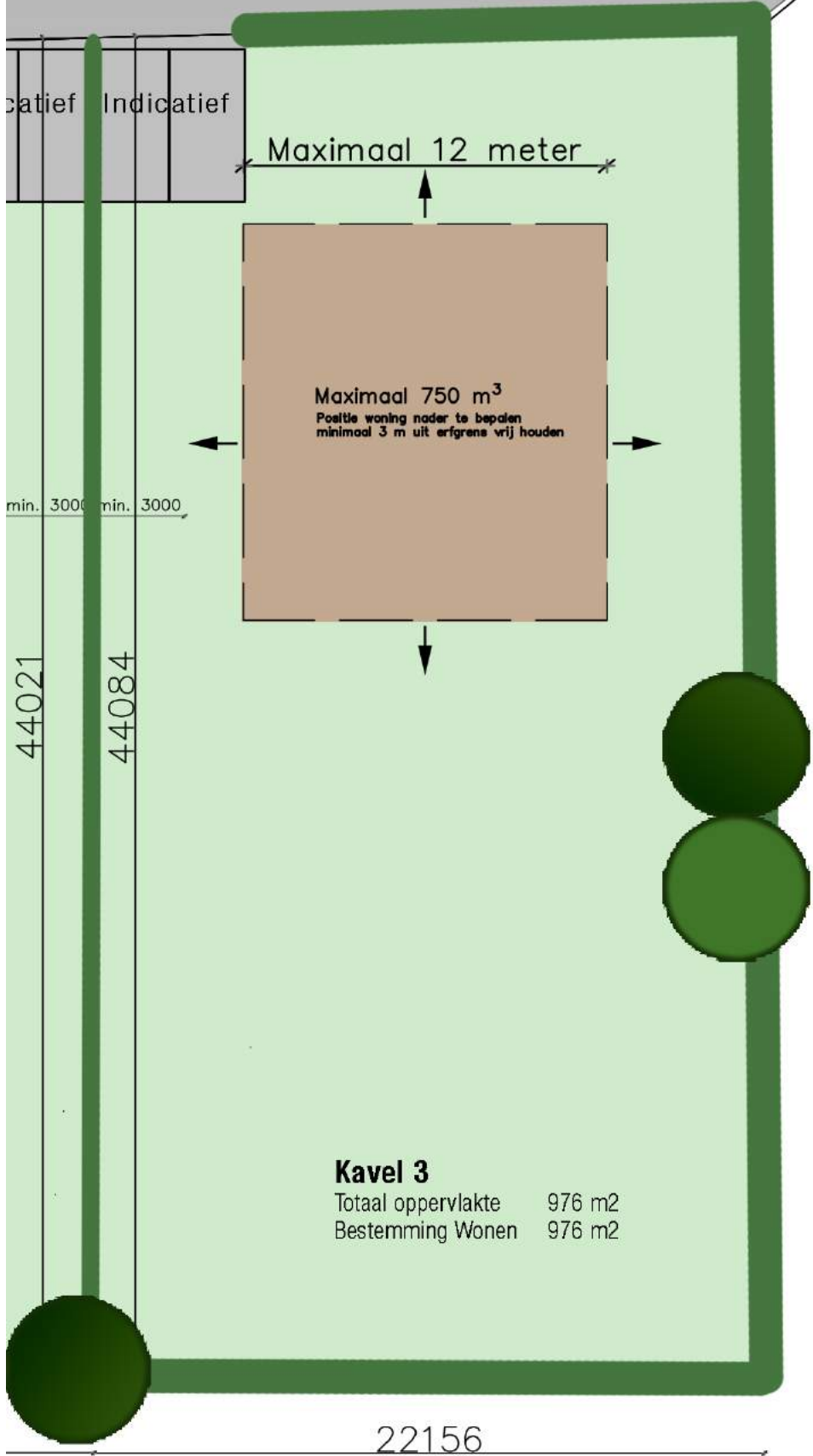
VERGUNNINGSVRIJ BOUWEN:

- Buiten de regelgeving van het bestemmingsplan kan er ook ruim vergunningsvrij gebouwd worden op de kavel. De oppervlakte van uw achtererfgebied en door u te bouwen vergunningsvrije bouwwerken is afhankelijk van de situering van uw woning. Volg hiervoor het stappenplan wat u terugvindt als bijlage in deze brochure en raadpleeg uw architect.

BIJZONDERHEDEN:

- Voor kavels 1 en 2 geldt de Waarde-Archeologie 1 in het bestemmingsplan. Verkoper heeft voor de kopers een archeologisch onderzoek laten verrichten. De kopers ontvangen een digitaal exemplaar van het onderzoek zodat u deze kunt overleggen bij uw vergunningaanvraag.
- In de voortuin, voor de toekomstige woning, loopt een gasleiding. U dient bij de aanleg van uw voortuin rekening te houden met de aanwezigheid van deze gasleiding. U mag binnen 2,5 meter van deze leiding geen palen in de grond slaan of diep wortelende bomen/struiken planten en u mag geen gesloten verharding (asfalt/beton) aanbrengen.
- De kassen tegenover kavels 1 en 2 worden in 2025 gesloopt, daar komen ook 2 bouw kavels.

catief	Indicatief
--------	------------



Kavel 3
 Totaal oppervlakte 976 m²
 Bestemming Wonen 976 m²

KAVEL 3

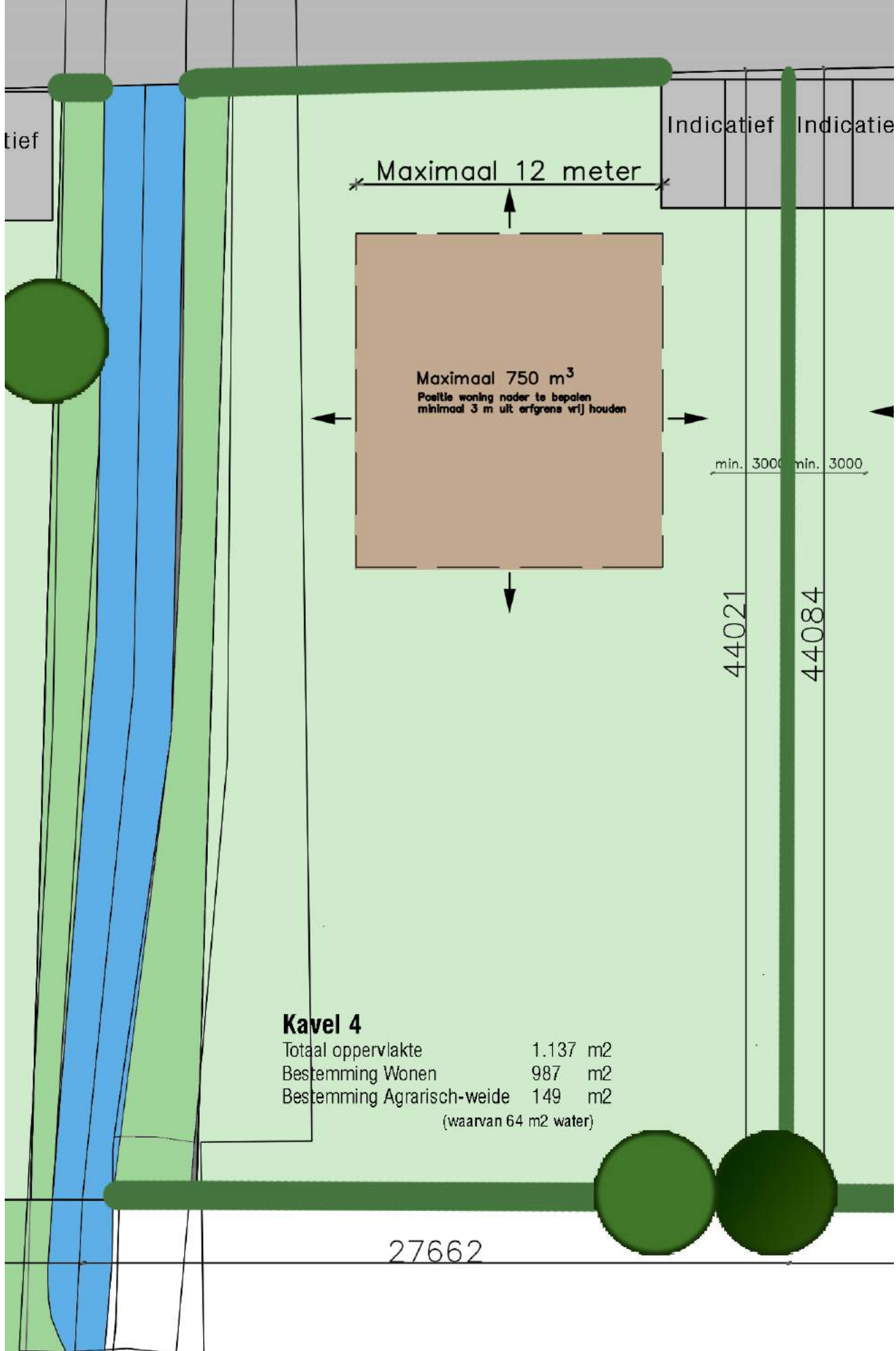
Totaal oppervlakte	976 m ²
Bestemming Wonen	976 m ²

BOUWMOGELIJKHEDEN:

- De woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- De voorgevel dient in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.
- Het aantal woningen per bouwvlak is maximaal 1.
- De inhoud van een woning inclusief de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 750 m³ bedragen.
- De maximale breedte van een woning is 12 meter.
- De maximale goothoogte bedraagt 5 meter.
- De hellingshoek van de kap mag niet minder bedragen dan 30 graden.
- De afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 3 meter.
- Minimaal twee parkeerplaatsen op de eigen kavel.

VERGUNNINGSVRIJ BOUWEN:

- Buiten de regelgeving van het bestemmingsplan kan er ook ruim vergunningsvrij gebouwd worden op de kavel. De oppervlakte van uw achtererfgebied en door u te bouwen vergunningsvrije bouwwerken is afhankelijk van de situering van uw woning. Volg hiervoor het stappenplan wat u terugvindt als bijlage in deze brochure en raadpleeg uw architect.



Kavel 4

Totaal oppervlakte	1.137 m ²
Bestemming Wonen	987 m ²
Bestemming Agrarisch-weide	149 m ²
	(waarvan 64 m ² water)

KAVEL 4

Totaal oppervlakte	1.137 m ²
Bestemming Wonen	987 m ²
Bestemming Agrarisch-weide	149 m ² (waarvan 64 m ² water)

BOUWMOGELIJKHEDEN:

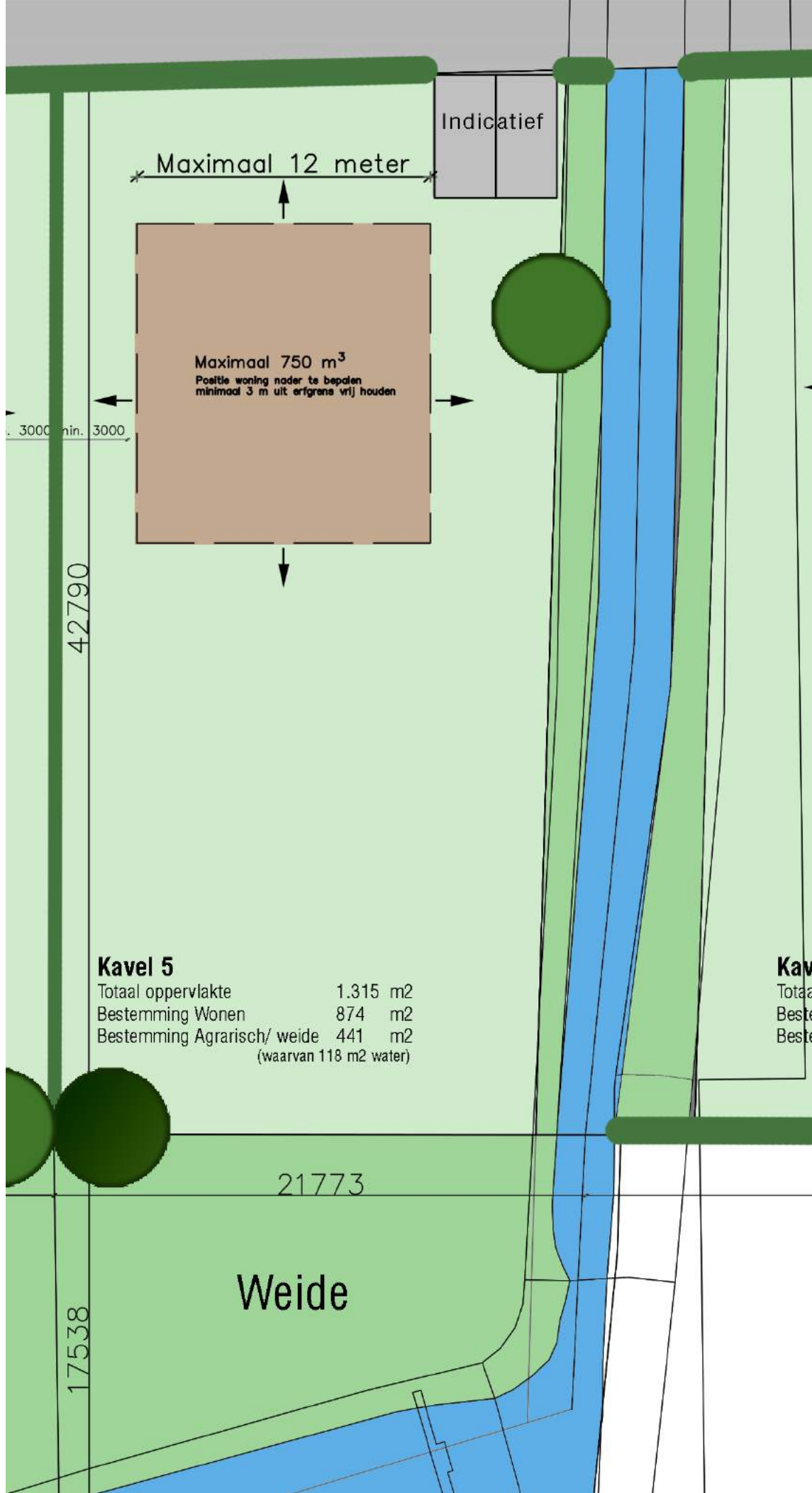
- De woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- De voorgevel dient in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.
- Het aantal woningen per bouwvlak is maximaal 1.
- De inhoud van een woning inclusief de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 750 m³ bedragen.
- De maximale breedte van een woning is 12 meter.
- De maximale goothoogte bedraagt 5 meter.
- De hellingshoek van de kap mag niet minder bedragen dan 30 graden.
- De afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 3 meter.
- Minimaal twee parkeerplaatsen op de eigen kavel.

VERGUNNINGSVRIJ BOUWEN:

- Buiten de regelgeving van het bestemmingsplan kan er ook ruim vergunningsvrij gebouwd worden op de kavel. De oppervlakte van uw achtererfgebied en door u te bouwen vergunningsvrije bouwwerken is afhankelijk van de situering van uw woning. Volg hiervoor het stappenplan wat u terugvindt als bijlage in deze brochure en raadpleeg uw architect.

BIJZONDERHEDEN:

- Circa 64 m² van de kavel vormt een deel van de westelijk gelegen watergang, dit deel heeft de bestemming Agrarisch Weide.
- Circa 85 m² van de kavel betreft weiland, dit deel heeft de bestemming Agrarisch Weide. Hobbymatig agrarisch gebruik is ter plaatse van het weiland toegestaan, er mogen geen gebouwen op worden gebouwd.



Kav
Totaal
Beste
Beste

KAVEL 5

Totaal oppervlakte	1.315 m ²
Bestemming Wonen	874 m ²
Bestemming Agrarisch-weide	441 m ² (waarvan 118 m ² water)

BOUWMOGELIJKHEDEN:

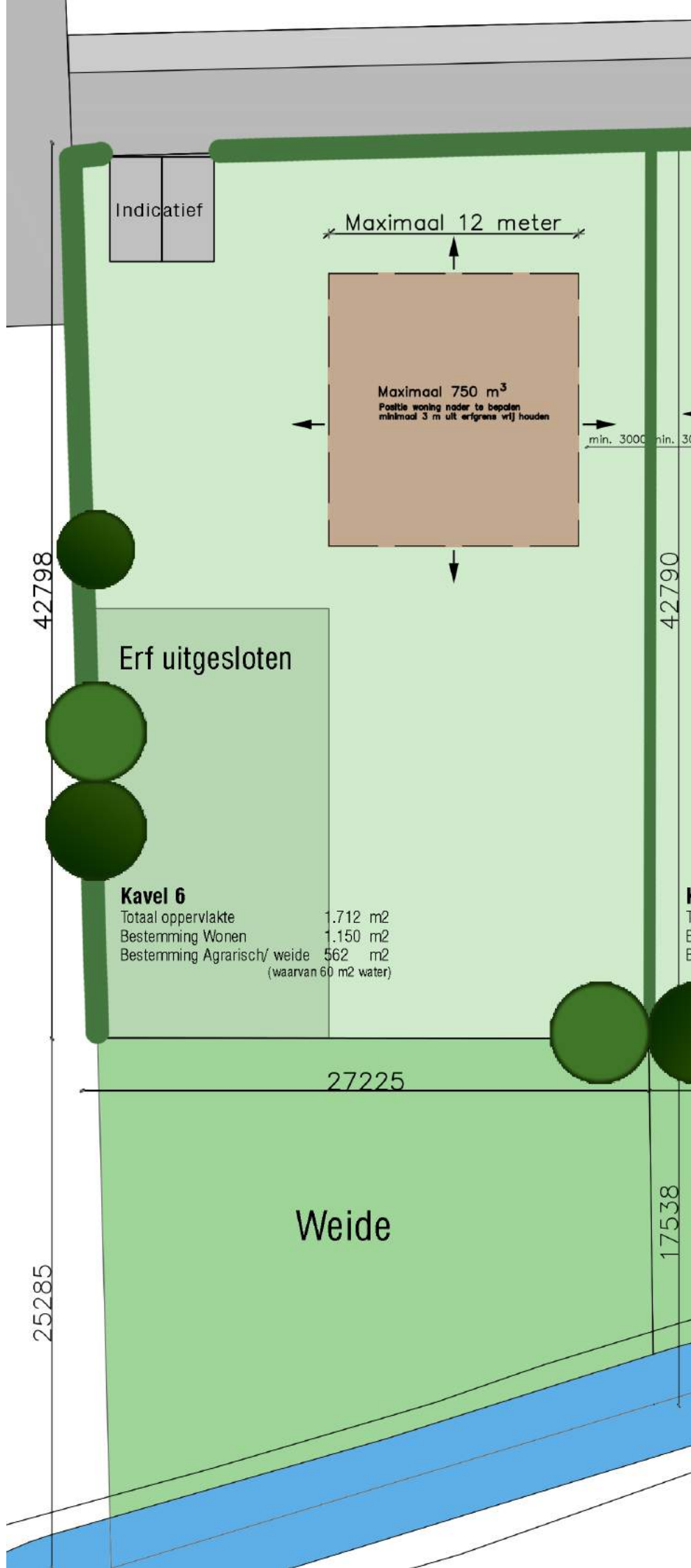
- De woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- De voorgevel dient in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.
- Het aantal woningen per bouwvlak is maximaal 1.
- De inhoud van een woning inclusief de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 750 m³ bedragen.
- De maximale breedte van een woning is 12 meter.
- De maximale goothoogte bedraagt 5 meter.
- De hellingshoek van de kap mag niet minder bedragen dan 30 graden.
- De afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 3 meter.
- Minimaal twee parkeerplaatsen op de eigen kavel.

VERGUNNINGSVRIJ BOUWEN:

- Buiten de regelgeving van het bestemmingsplan kan er ook ruim vergunningsvrij gebouwd worden op de kavel. De oppervlakte van uw achtererfgebied en door u te bouwen vergunningsvrije bouwwerken is afhankelijk van de situering van uw woning. Volg hiervoor het stappenplan wat u terugvindt als bijlage in deze brochure en raadpleeg uw architect.

BIJZONDERHEDEN:

- De grond die ten zuiden van de bestemming Wonen ligt valt onder het bestemmingsplan Lint Oude Leede 2 en is bestemd tot Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden.
- De grond die ten oosten van de bestemming Wonen ligt heeft de bestemming Agrarisch Weide.
- Hobbymatig agrarisch gebruik is ter plaatse van het weiland toegestaan, er mogen geen gebouwen op worden gebouwd.
- Circa 118 m² van de kavel vormt een deel van de oostelijk en zuidelijk gelegen watergang.
- De erfgrans ligt aan de oost -en zuidzijde in de watergang.



KAVEL 6

Totaal oppervlakte	1.712 m²
Bestemming Wonen	1.150 m²
Bestemming Agrarisch-weide	562 m² (waarvan 60 m² water)

BOUWMOGELIJKHEDEN:

- De woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- De voorgevel dient in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.
- Het aantal woningen per bouwvlak is maximaal 1.
- De inhoud van een woning inclusief de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 750 m³ bedragen.
- De maximale breedte van een woning is 12 meter.
- De maximale goothoogte bedraagt 5 meter.
- De hellingshoek van de kap mag niet minder bedragen dan 30 graden.
- De afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 3 meter.
- Minimaal twee parkeerplaatsen op de eigen kavel.

VERGUNNINGSVRIJ BOUWEN:

- Buiten de regelgeving van het bestemmingsplan kan er ook ruim vergunningsvrij gebouwd worden op de kavel. De oppervlakte van uw achtererfgebied en door u te bouwen vergunningsvrije bouwwerken is afhankelijk van de situering van uw woning. Volg hiervoor het stappenplan wat u terugvindt als bijlage in deze brochure en raadpleeg uw architect.
- Ter plaatse van de aanduiding 'erf uitgesloten' (ca. 233 m²) is het bouwen van (vergunningsvrije) bouwwerken niet toegestaan.

BIJZONDERHEDEN:

- De grond die ten zuiden van de bestemming Wonen ligt valt onder het bestemmingsplan Lint Oude Leede 2 en is bestemd tot Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden.
- Hobbymatig agrarisch gebruik is ter plaatse van het weiland toegestaan, er mogen geen gebouwen op worden gebouwd.
- Circa 60 m² van de kavel vormt een deel van de zuidelijk gelegen watergang.
- De erfgrans ligt aan de zuidzijde in de watergang.

MANDELIGE WEG:

De toegang naar de kavels loopt vanaf de Oude Leedeweg via een eigen weg naar uw kavel toe. Op de Molendijk wordt een paaltje geplaatst zodat de Molendijk alleen toegankelijk is voor wandelaars, fietsers en hulpdiensten.

De weg is circa 3,85 m. breed en zal gedurende de bouwperiode met repak verhard zijn. Na realisatie van de woningen zal de weg bestraat worden met betonklinkers. Het deel door het weiland naar de Oude Leedeweg zal van een meer groene uitstraling worden voorzien.

Ten noorden van de mandelige weg komt een kabel en leidingen tracé te liggen.

EIGENAREN MANDELIGHEID:

In de mandeligheid zullen ook het kabels en leidingen tracé, de groenstrook ten noorden van kavel 5 en 6, de groenstrook ten westen van de wegdeel naar de Oude Leedeweg en de brandweer opstelplaatsen worden opgenomen.

De weg wordt als mandeligheid uitgegeven aan de eigenaren van de zes bouwkavels in dit project, de twee toekomstige bouwkavels ten noorden van kavel 1 en 2 en de eigenaar van het omliggende weiland. Totaal zullen er 9 mandelige eigenaren zijn.

De bouwperiode voor de woningen staat gepland van het najaar van 2024 tot eind 2026. Kaveleigenaren kunnen in de bouwperiode gebruik maken van de bouwweg.

In het voorjaar van 2027, afhankelijk van de weeromstandigheden en de voortgang van de bouw, wordt de weg bestraat en opgeleverd aan de mandelige kaveleigenaren.

De eigenaar van de verschillende percelen weiland krijgt ook een erfdienstbaarheid van weg.

Dit betekent dat de toekomstige kosten van onderhoud voor de gehele mandeligheid zal worden verdeeld over de 9 eigenaren.

FIETSPAD:

De gemeente heeft tot 2043 een koopoptie om een deel van de mandelige weg aan te kopen en in te richten als openbaar fietspad. Dit fietspad verbindt dan het fietspad langs de Ackerdijkse plassen via de Molendijk naar de Onderweg. Dit betreft het deel van de mandelige weg ten oosten van kavel 3 tot aan de Molendijk.

KOSTEN MANDELIGE WEG:

De kosten voor de aanleg van de bouwweg zijn voor rekening van verkoper.

De kosten voor het onderhoud gedurende de bouwperiode, bijvoorbeeld de kosten van herstel van de weg door bouwverkeer of het tijdelijk aanbrengen van rijplaten komen voor rekening van de mandelige eigenaren.

De kosten voor de aanleg van de bestrating na de bouwperiode, tot het moment van oplevering aan de mandelige eigenaren, komen voor rekening van de verkoper.

Indien kaveleigenaren later dan de bouwperiode gaan bouwen, zijn zij verplicht rijplaten op de mandelige weg aan te brengen te-neinde schade aan de weg te voorkomen, deze kosten en eventuele schade aan de mandelige weg komen alsdan voor rekening van de betreffende eigenaren.

GEBRUIKSREGELS MANDELIGHEID:

Voor het gebruik van de mandelige weg zullen een aantal gebruiksregels gaan gelden, waaronder;

- Er dient rustig gereden te worden (max 25 km per uur) op de weg en stapvoets nabij de bouwkavels.
- Het is verboden goederen op te slaan of voertuigen te parkeren op de mandeligheid.
- Het is verboden te parkeren op de brandweer opstelplaatsen.
- Het is verboden palen en/of voorwerpen in de grond te drijven.
- De kosten voor onderhoud van de mandeligheid wordt in onderling overleg aanbesteed en uitgevoerd.

OPLEVERING KAVELS:

Kavel 1 wordt ter plaatse van de bestemming wonen door verkoper opgehoogd tot circa -2.80 m NAP. Uw woning dient u op kavel 1 op -2.12 m NAP niveau te bouwen.

Kavel 2 wordt ter plaatse van de bestemming wonen door verkoper opgehoogd tot circa -2.80 m NAP. Uw woning dient u op kavel 2 op -2.42 m NAP niveau te bouwen.

De kavels 3 t/m 6 worden ter plaatse van de bestemming wonen door verkoper opgehoogd tot circa -3.20 m NAP. Uw woning dient u op kavel 3 t/m 6 op -2.52 m NAP niveau te bouwen.

In de verkavelingsstudie van de gemeente staan de verplichte gestelde peilhoogtes voor uw woonkavel.

De kavels worden grof gevlakt en ingezaaid opgeleverd. De koper is verantwoordelijk voor het onderhoud na juridische levering.



BODEMONDERZOEKEN:

Verkoper zal bij ondertekening van de koopovereenkomst de bodemonderzoeken overleggen waaruit blijkt dat de kavels geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

NUTSVOORZIENINGEN:

Door de netbeheerders worden hoofdleidingen voor elektra, water en data aangelegd in een kabel en leidingen tracé.

De aanleg van de hoofdleidingen voor water en elektra is aangevraagd bij de gezamenlijke netbeheerders. Zij hebben aangegeven in het voorjaar van 2025 de hoofdleidingen aan te leggen.

Werkzaamheden van netbeheerders lopen regelmatig vertragingen op. Verkoper kan niet in staan voor deze planning.

Indien u snel wil starten met de bouw van uw woning dan dient uw aannemer er rekening mee te houden dat er gebruik gemaakt dient te worden van een aggregaat en waterreservoir tijdens de bouw van uw woning. Verkoper zal u ook de mogelijkheid bieden om tegen betaling van de gebruikskosten gebruik te maken van de bestaande water- en elektra-aansluiting op zijn voormalige bedrijf ten behoeve van de bouw van uw woning.

De huisaansluitingskosten voor water, elektra en data komen voor rekening van de kaveleigenaren en zijn niet in de koopsom inbegrepen.

De koper is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een huisaansluiting op de nutsvoorzieningen bij de betreffende nutsbedrijven.

Alle aansluitingen voor elektra, water en data kunt u in één keer aanvragen via www.mijnaansluiting.nl. Ook voor de aanvraag van bouwstroom en bouwwater kan u daar terecht. Voor wat betreft de wateraansluiting heeft Dunea aangegeven dat er ruimte is voor een basisaansluiting van 1,5 m³ per uur. Houdt hiermee rekening bij uw aanvraag.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp legt een persrioolleiding met bijbehorende pompputten aan. Het onderhoud hiervan wordt verzorgd door de gemeente. Tot aan de erfgrans wordt een afvoering aangelegd. De kaveleigenaren sluiten op hun eigen kosten hun rioolafvoer hierop aan. De huisaansluiting van uw woning op het drukriool geschiedt pas nadat de kabel en leidingensleuf is voorzien van alle benodigde kabels en leidingen.

Voor een data aansluiting wordt overleg gevoerd met het glasvezelnetwerk van Deltafiber. De aanvraag kan bij Deltafiber pas opgestart worden nadat de omgevingsvergunningen voor de te bouwen woningen zijn verleend. De aanleg van een glasvezelverbinding kan door deze werkwijze van de netbeheerder hierdoor vertraging oplopen.

De exacte ligging van de kabels, leidingen, trafo en pompputten wordt bepaald door de netbeheerders en de gemeente. Het kan hierbij voorkomen dat (de randen) van uw kavel hier voor een heel klein deel voor gebruikt moeten worden. De kopers ontvangen, zodra de ligging bekend is, de bijbehorende tekeningen voor hun aannemer. Voor de aanleg van de hoofdleidingen van elektra, water, riool en data wordt een zakelijk rechtsstrook gevestigd voor het kabel en leidingen tracé. Ook worden opstalrechten gevestigd voor de plaatsing van de trafo(s) en de rioolpompputten.

GOED OM TE WETEN

BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast heeft het Bbl regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk. U vindt deze terug via: <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/inhoud/besluit-bouwwerken-leefomgeving/>

BESTEMMINGSPLAN

Het geldende bestemmingsplan Verzamelplan Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkelingen 2023 van de gemeente Pijnacker-Nootdorp vormt het juridische kader voor de bouw van de zes vrijstaande woningen. In dit bestemmingsplan zijn de regels voor de bebouwde omgeving vastgelegd. Deze spelregels dienen als uitgangspunt voor de omvang en plaatsing van de woningen. Voor de delen met de agrarische bestemming van kavels 5 en 6 geldt het bestemmingsplan Lint Oude Leede 2.

Bestemmingsplannen zijn in te zien via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Ter verduidelijking en illustratie zijn de regels in de kavelpaspoorten verwerkt.

BOUWVERKEER

Voor de verkeersafwikkeling tijdens de bouwperiode is het noodzakelijk dat de bouwers hun bouwketen, vervoersmiddelen en bouwmaterialen uitsluitend op uw eigen bouw perceel plaatsen.

BOUWPERIODE

De bouwperiode voor de woningen staat gepland van het najaar van 2024 tot aan eind 2026.

Kaveleigenaren kunnen in de bouwperiode gebruik maken van de bouwweg.

Indien kaveleigenaren later dan de bouwperiode gaan bouwen, zijn zij verplicht rijplaten op de mandelige weg aan te brengen teneinde schade aan de weg te voorkomen, deze kosten en eventuele schade aan de mandelige weg komen alsdan voor rekening van de betreffende eigenaren.

BRANDWEER OPSTELPLAATS

In het plan, voor kavel 1 en voor kavel 3 en 4 is een brandweer opstelplaats opgenomen. Deze opstelplaats zal voorzien worden van grasbetontegels en dient ten allen tijde vrij gehouden te worden. Er mag niet op geparkeerd worden.

GEGEVENS VAN ANDERE KOPERS

Bij aankoop geeft u toestemming om uw naam, telefoonnummer en e-mailadres te delen met de andere kavelkopers in het project. Zo kunt u kennismaken met uw toekomstige burens en waar mogelijk samenwerken.

GEOTECHNISCH ONDERZOEK

Voor de heipalen, het palenplan en de constructieve berekening dient de koper van een kavel een sondering uit te laten voeren.

HEMELWATERAFVOER

Kaveleigenaren dienen het hemelwater in beginsel op de eigen kavel op te vangen. Op de website van het Hoogheemraadschap vindt u hier tips voor; <https://www.hhdelfland.nl/ontdek-werk/klimaat/regenwater-tuin/>

OEVERS EN WATERGANGEN

De kavels 4, 5 en 6 grenzen aan het water. De oevers worden onbewerkt opgeleverd. Eventuele beschoeiing is voor rekening van de kopers. Bij aanleg van beschoeiing dient rekening gehouden te worden met de Legger van het Hoogheemraadschap Delfland en een watervergunning voor te worden aangevraagd.

Indien uw kavel grenst aan een watergang of een deel van uw kavel bestaat uit oppervlaktewater dan dient u zorg te dragen voor het onderhoud van de watergang. Hiervoor gelden de regels van het waterschap. Zie hiervoor <https://www.hhdelfland.nl/ontdek-werk/juiste-waterpeil/wonen-aan-water/wonen-water-plichten/>

Op de leggerkaart van het Hoogheemraadschap Delfland staat ook de minimale breedte van de watergang vermeld. U vindt deze via <https://www.hhdelfland.nl/over-ons/regelgeving/legger/>

PARKEREN

Op elke kavel moeten minimaal twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd en als zodanig in stand gehouden.

RESTZETTINGEN

Verkoper heeft ten behoeve van de aanleg van de infrastructuur een geotechnische zettingsanalyse laten uitvoeren. Vanwege de aanwezige veengrond zal de aan te leggen weg over een periode van 30 jaar een zetting hebben van circa 0,24 m. Voor de kabel en leidingenstrook is een restzetting berekend van 0,16 m. Verkoper kan niet in staan voor de restzettingen na aanleg van de toegangsweg en nutsvoorzieningen.

UITZETTEN KAVEL EN INMETEN ERFGRENS

De eigendomsgrens van de kavel wordt eenmalig uitgezet door Anker Landmeetkunde. De hoekpunten van de kavel worden door de landmeter zichtbaar gemaakt in het terrein d.m.v. piketpaaltjes. Daar waar de eigendomsgrens in het water is gelegen worden grensmarkeringspalen aangebracht. Op basis van de coördinaten vastgesteld door de landmeter worden percelen voorlopig kadastraal gesplitst door de notaris.

Na het passeren van de akte van levering komt het Kadaster enige tijd later langs om de grenzen definitief in te meten en te registreren. Hiervan krijgt u automatisch een uitnodiging van het Kadaster met daarin een datum en tijdstip van "aanwijs". Leidend voor de aanwijs zijn de coördinaten zoals opgenomen op de kaveltekeningen. Eventuele onder- en/of overmaat wordt niet verrekend.

VERGUNNINGSVRIJE BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

Buiten de regelgeving van het bestemmingsplan kan er ook ruim vergunningsvrij gebouwd worden op grote bouwkavels.

Via onderstaande link kunt u ook alle informatie hierover terugvinden: <https://iplo.nl/thema/bouw/bouwen-vergunning-melding/bijbehorende-bouwwerken/>

Gebruik het stappenplan voor het bepalen van hoeveel u vergunningsvrij kunt bouwen op uw kavel

<https://iplo.nl/thema/bouw/bouwen-vergunning-melding/bijbehorende-bouwwerken/stappenplan-bepaling-vergunningvrij-bouwen/#h7f1385d8-b2fb-49da-adb5-0536f49b0fo>

Het stappenplan vindt u als bijlage terug in de brochure.

VERZAMELING VAN AFVAL

De afvalverzameling in Pijnacker-Nootdorp wordt uitgevoerd door Avalex. De containers moeten op eigen terrein worden gestald. In overleg met Avalex zal een verzamelplaats worden bepaald. Omdat u woont aan een eigen weg zal deze verzamelplaats zich waarschijnlijk gaan begeven aan de Oude Leedeweg of aan de Molendijk.

VOLMACHT AAN DE NOTARIS

In de akte van levering geeft de verkoper onherroepelijk volmacht aan de notaris voor het:

- vestigen van zakelijke rechten en/of opstalrechten ten behoeve van de aanleg van de kabels en leidingen van de nutsvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen zoals trafo's en pompputten.
- uitgifte van de mandeligheid conform de regels zoals gesteld in deze brochure.
- vestigen van een kwalitatieve verplichting waarin u verplicht wordt de regels van het verkavelingsplan te volgen.
- vestigen van een kwalitatieve verplichting waarin de koopoptie voor de gemeente wordt opgenomen voor de toekomstige realisatie van het fietspad en u volmacht geeft voor deze verkoop.

WELSTAND

De woningen dienen te voldoen aan de Welstandsnota 2013 van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Deze is terug te vinden via <https://openpdc.pijnacker-nootdorp.nl/wp-content/uploads/2021/01/Welstandsnota-Gemeente-Pijnacker-Nootdorp-2013.pdf>

Ook is deze terug te vinden via <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR324570/1>

WESTMAAS MAKELAARDIJ

Westmaas Makelaardij is als verkoopmakelaar betrokken bij dit project. Westmaas Makelaardij treedt uitsluitend voor de verkoper op. Wij adviseren u bij aankoop een eigen ter zake deskundige in de hand te nemen, denkt u bijvoorbeeld aan een aankoopmakelaar en een architect.

In een afzonderlijk document vindt u de verkoopvoorwaarden, vraagprijzen en verkoopprocedure.

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee de brochure is opgesteld, is het mogelijk dat er onjuistheden in gemeld staan. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.



od205
een ander perspectief

Ruimte voor Ruimte Verkavelingsstudie

MOLENDIJK 3
PIJNACKER-NOOTDORP

21 november 2023



Contact

contactpersonen: Judit Gaasbeek Janzen
mail: judit.gaasbeekjanzen@od205.nl
projectnummer: 044-RR-03
versie: 2
datum: november 2023

Inhoudsopgave

HUDIGE SITUATIE		03
KARAKTERISTIEKEN OMGEVING		04
UITGANGSPUNTEN EN WENSEN		05
VERKAVELINGSSTUDIE		06
GEWENSTE BEELDKWALITEIT		08

Colofon



Schiehavenkade 158-160

3024 EZ Rotterdam
tel 010 303 1277
www.od205.nl



Oranjeplein 1

2641 EZ Pijnacker
tel 14 015
www.pijnacker-nootdorp.nl

Huidige situatie



Karakteristieken

Algemeen

Het Oude Leedegebied is een karakteristiek open weidelandschap, waar de agrarische functie een belangrijke rol speelt.

- Een landschap van weilanden, sloten en een hoofdvaart met af en toe een bezienswaardigheid waarin de watergangen en de linten structuurbepalend zijn.
- De bebouwing is zeer divers langs het polderlint van de Zuideindseweg en het dijklint van de Oude Leedeweg met bovenlinten en onderlinten (Wilgenweg, Onderweg). Er staan grote en kleine (vrijstaande) woningen en dichte bebouwing wordt

afgewisseld met een weids polderlandschap aan weerszijden van het lint. Doorzichten geven een gevoel van ruimte en openheid, maar zorgen ook voor oriëntatie.

In de basis oogt het gebied authentiek en oud-Hollands met als kernkwaliteit de openheid van het landschap. Maar: dit landschap van Oude Leede staat onder druk. Versnippering en verrommeling eisen hun tol.

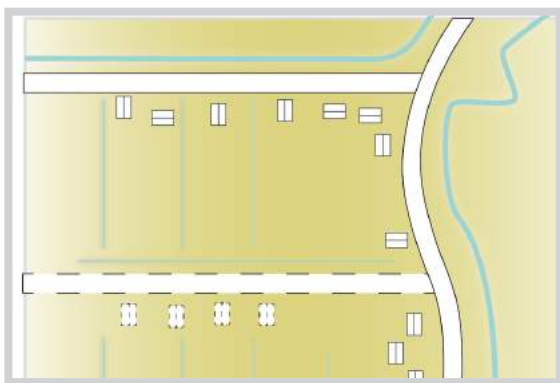
Sommige recentelijk aangelegde natuur- en recreatiegebieden voegen zich niet goed in de oorspronkelijke structuur. Nieuwe bouwkundige ontwikkelingen weten zich vaak geen raad met het cultuurlandschap.

Molendijk 3

Tussen Polder Oude Leede en de Ackerdijsche Polder ligt de eeuwenoude Molendijk. Sinds begin jaren 40 van de vorige eeuw is hier een ontsluitingsweg die een aantal kavels ontsluit.

Een doodlopende weg die vanaf de Oude Leedeweg aftakt. Het karakter ervan is rommelig en voor een groot deel door kassen en bedrijfsbebouwing gekenmerkt.

Ten westen van het perceel is een onderlint in ontwikkeling. Dit is door de gemeente ingezet. Het lint loopt aan de oostzijde dood op de kassenbebouwing van Molendijk 3.



Aanleggen van een onderlint



Doodlopende dijk met bebouwing aan het uiteinde

Uitgangspunten en wensen

Wensen initiatiefnemer:

- Saneren van de kassen
- Toevoegen van 6 woningen
- Behoud van bestaande woning

Randvoorwaarden Gemeente:

De verdere groei in Pijnacker-Nootdorp moet dusdanig evenwichtig zijn, dat juist die karakteristieken die aanleiding vormen tot deze vestigingsplaatskeuze niet verloren gaan, maar worden bewaard en versterkt. In de toekomstvisie is er voor gekozen om het groene buitengebied voorop te stellen als belangrijkste onderscheidende kwaliteit en de recreatieve gebruiksfunctie verder vorm te geven. Pijnacker-Nootdorp streeft naar één groen recreatief buitengebied als deel van een regionaal geheel.

Hoewel het buitengebied aaneengesloten is, is het nog geen geheel. Daarvoor zijn er nog te veel barrières te overwinnen en ontbreken er nog teveel schakels tussen en met de verschillende gebieden.

Randvoorwaarden vanuit de Lintenvisie:

Structuur:

- Zichtlijnen om de 100 meter.
- Verkaveling haaks, sluit aan bij bestaande verkaveling
- Voorerf 15-30 m

Doorzicht:

zicht over het erf en zicht langs kavelsloten

Ontsluiting:

- Erven direct ontsloten vanaf het lint via een brug of toegangsweg met verharding.
- Geen duikers of hekwerken
- Oprit max 5 meter breed

Bebouwing:

- voorgevel representatief
- lage dakgoot, aansluitend bij de karakteristieken van het lint
- dak is 1 vlak met een neutrale kleur
- zadeldak of wolfdak, geen plat dak
- 2 hoog en een kap, goothoogte maximaal 5m
- lengte-breedte verhouding 1:1,5
- nokrichting wisselend, verhouding langs lint ongeveer 3/4 langs, 1/4 haaks
- oppervlak is max. 225m² en de inhoud max. 750m³

Randvoorwaarden Provincie:

De locatie valt binnen het 'Gebiedsprofiel middendelfland'. De belangrijkste kenmerken van voor deze locatie zijn:

Linten blijven linten:

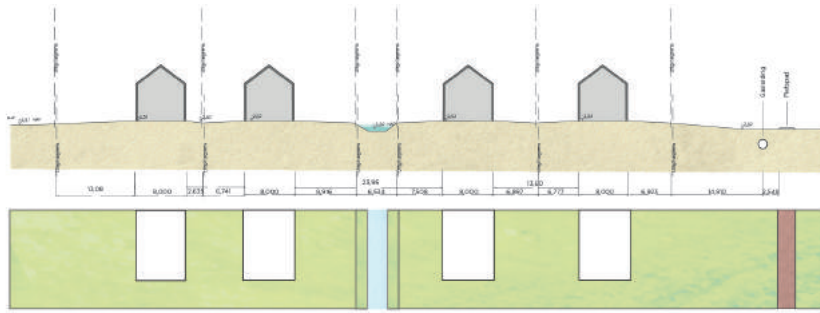
- Linten blijven als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van het lint richtinggevend.
- Ontwikkelingen in de linten mogen geen belemmering vormen voor het beheer, onderhoud en de waterkerende functie van de kade/dijk.

Ontwikkelprincipe Onderlint

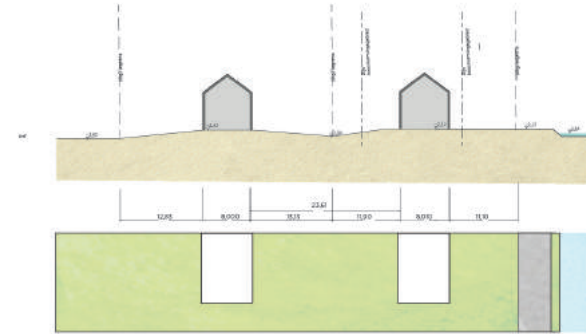
- verkavelingsprincipe van stroken in noord-zuidrichting respecteren en terugbrengen
- verdichting in eerste instantie op plekken waar in de lijn al verdichting is
- de oost- en westzijde van een cluster kavels begeleiden met een waterloop en inheemse soorten opgaand groen (bijv wilgen), om het strokenpatroon te accentueren en het onderscheid te versterken tussen woonkavels en open weide.
- oriëntatie voorgevel op de ontsluitingsweg (Onderweg, danwel nieuwe ontsluitingsweg)
- rooilijnen nieuwe woningen langs de Onderweg haaks op de verkavelingsrichting en landschappelijke hoofdlijnen leggen

Profielen

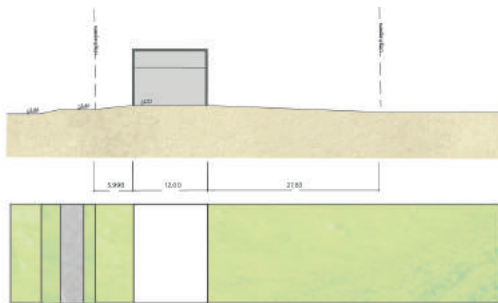
A



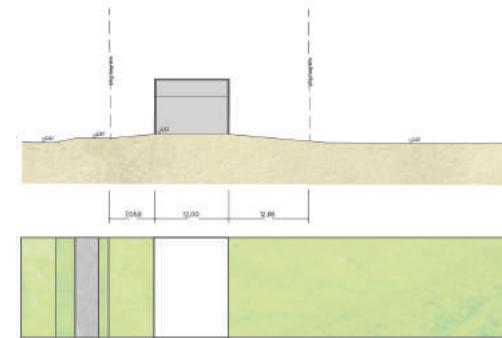
C



B



D



6

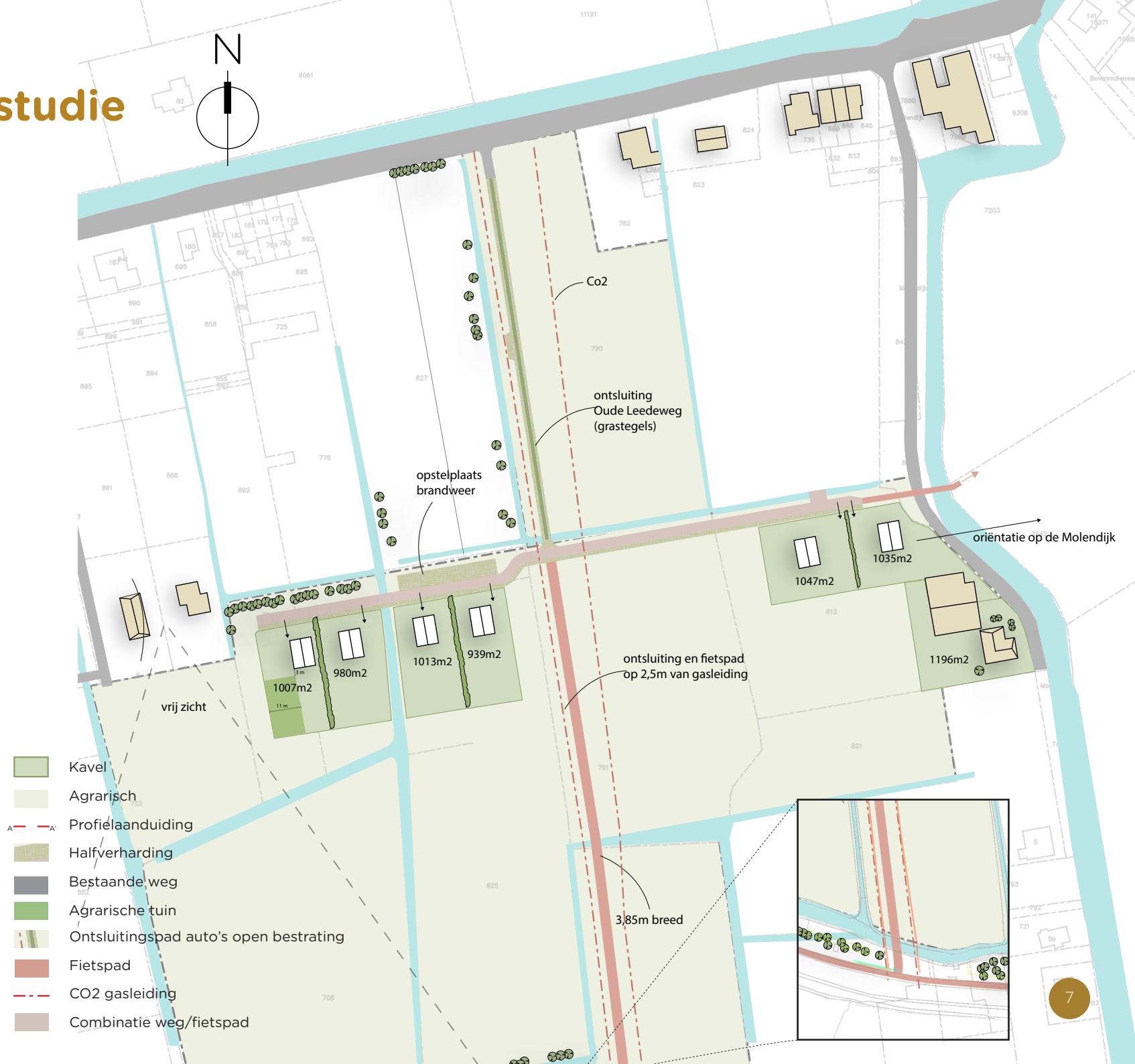
1 : 1000

Verkavelingsstudie

Door het saneren van de kassen ontstaat er de mogelijkheid om het in ontwikkeling zijnde onderlint af te maken. Hierbij wordt de relatie tussen lintbebouwing (bovenlint en onderlint) en droogmakerij versterkt.

- Op het grote perceel aan de oostkant (Molendijk) is ruimte voor twee woningen op ruime kavels. Eén georiënteerd op de Molendijk en één op het nieuwe onderlint. Het saneren van de kassen betekent hier grote landschappelijke meerwaarde.
- Ten westen sluit een onbebouwde groene zone aan die doorzichten tussen bovenlint (Oude Leedeweg) en droogmakerij garandeert. Er wordt rekening gehouden met kabels en leidingen met bijbehorende beschermingszones. Aan de westzijde is ruimte voor vier woningen, aansluitend aan de reeds ingezette ontwikkeling. Het lint wordt hier verlengd en sluit vervolgens aan de Molendijk aan.

1 : 2000



Beeldkwaliteit Dijklinten

Naast de inbreng van uw architect waarborgen de basisregels dat de gewenste kwaliteit en de beoogde sfeer van het gebied gerealiseerd gaan worden. Elke kavel heeft zijn eigen (bouw) regels.

Ligging:

Het karakter van de lintbebouwing dient te worden behouden en versterkt. Hiertoe dienen onderstaande punten in acht genomen te worden:

- de afstand van de voorgevel tot de voorste erfgrrens bedraagt minimaal 5 meter [eis];
- gebouwen zijn met de voorgevel of representatieve zijde gericht op het lint of passend bij de omliggende (nieuwe) bebouwing [eis];
- de gebouwen op het achtererf volgen allen het orthogonale patroon, haaks op de aanliggende weg [eis];
- de afstand van bebouwing tot het naastgelegen perceel dient minimaal 3 meter te zijn, tenzij er 2 woningen middels een carport verbonden

worden [eis];

- doorzichten dienen behouden te worden en indien mogelijk versterkt [eis];

Massa:

- de bebouwing heeft één of twee bouwlagen met een kap [eis];
- per kavel is er sprake van één duidelijk en eenduidig rechthoekig bouwvolume [eis];
- bijgebouwen worden geïntegreerd in het hoofd bouwvolume [eis];
- de maximale goothoogte bedraagt 5 meter [eis];
- dakhelling is minimaal 30 graden [eis];
- hoofdgebouwen en bijgebouwen hebben een zadeldak of wolfdak [eis];
- bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 4,5 meter [eis];
- bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgelrooilijn te worden gerealiseerd [eis];

Architectonische uitstraling:

- de bebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing; architectuur kent een landelijk karakter met zadel- of wolfdak en de maat en schaal zijn kleinschalig [rl];
- de voorste bebouwing is representatief naar het lint, de entree is naar het lint toe en de begane grondlaag van het gebouw is afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel [rl];
- zorgvuldige en gevarieerde detaillering wordt benadrukt in kleine elementen als bijvoorbeeld gootklossen en siermetselwerk [rl];
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal dienen zorgvuldig te worden afgestemd op het hoofdvolume [rl];
- dakoverstekken zijn minimaal 20 cm aan alle zijden [rl];
- kozijnen hebben een verdiepte profilering, gebaseerd op traditionele Hollandse houten kozijnen [rl];

- de vormgeving van de bijgebouwen vormt onderdeel van de architectuur van het de woning [rl];
- bouwvolumes zijn afwisselend en individueel [rl];

Materiaal- en kleurgebruik:

- materiaal- en kleurgebruik is traditioneel; natuurlijke materialen, hout, steen, glas [rl];
- gevels zijn van metselwerk in rode of gele kleur [rl];
- kleuren zijn terughoudend en contrasteren niet met de omliggende omgeving [rl];
- de kap is bedekt met keramische pannen [rl];
- indien zonnepanelen worden toegepast dienen deze te worden geïntegreerd in het dakvlak [rl];

Inrichting terrein:

- representatief groen voorerf (voortuin) bestaande uit een siertuin; solitairen, weide of boomgaard; fruitbomen, leibomen op het zuiden gericht; soorten die passen bij het polderlandschap zijn zwarte els, grijze els, zachte berk, schietwilg en lijsterbes [rl];
- overgang naar het landschap door middel van streekeigen beplanting; knotwilgen, elzen en essen [rl];
- geen dominant kleur- en materiaalgebruik bestrating [rl];
- parkeren uit het zicht [rl].



BEELDKWALITEITSPARAGRAAF “Ruimte voor ruimte 2023”

Versie - 18 oktober 2022

Aanleiding

De stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van (de linten in) het buitengebied is één van de identiteitsdragers van onze gemeente. De ambitie is om deze bestaande kwaliteiten te beschermen en te versterken. Deze beeldkwaliteitsparagraaf is bevat geen nieuwe ambities, maar is er op gericht om de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische inpassing van woningen in het buitengebied beter te omschrijven. Zo heeft de gemeente als plantoetsers (inclusief haar onafhankelijke adviseur in de vorm van de welstandscommissie) duidelijkere handvatten om in gesprek te gaan met de aanvragers en daarmee om te sturen op de ruimtelijke kwaliteit. Voor aanvragers is het voordeel dat inzichtelijker wordt op welke aspecten de welstandscommissie zal toetsen. Zij kunnen dit dan gebruiken bij het ontwerpen van de woning.

Deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt als bijlage opgenomen bij de Regels van het bestemmingsplan ‘Ruimte voor ruimte 2023’ en is van toepassing op alle in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen. Ook wordt deze vastgesteld door de raad als aanvulling op de welstandsnota van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

UITGANGSPUNTEN:

1. Conform de gebiedsvisie en lintenvisie wordt op de voormalige agrarische kavels langs het (onder)lint de bestaande lintstructuur versterkt;
2. Nieuwe woningen worden niet in doorzichten geplaatst;
3. Nieuwe woningen worden direct ontsloten vanaf het (onder)lint;
4. Nieuwe woningen versterken de kenmerken van het lint met een representatief voorerf, zijn georiënteerd op het (onder)lint waarbij voorgevelrooilijnen ten opzichte van elkaar verspringen;
5. Nieuwe woningen liggen op duidelijk individuele kavels met voldoende ruimte ten opzichte van de bebouwing op het naastgelegen perceel.

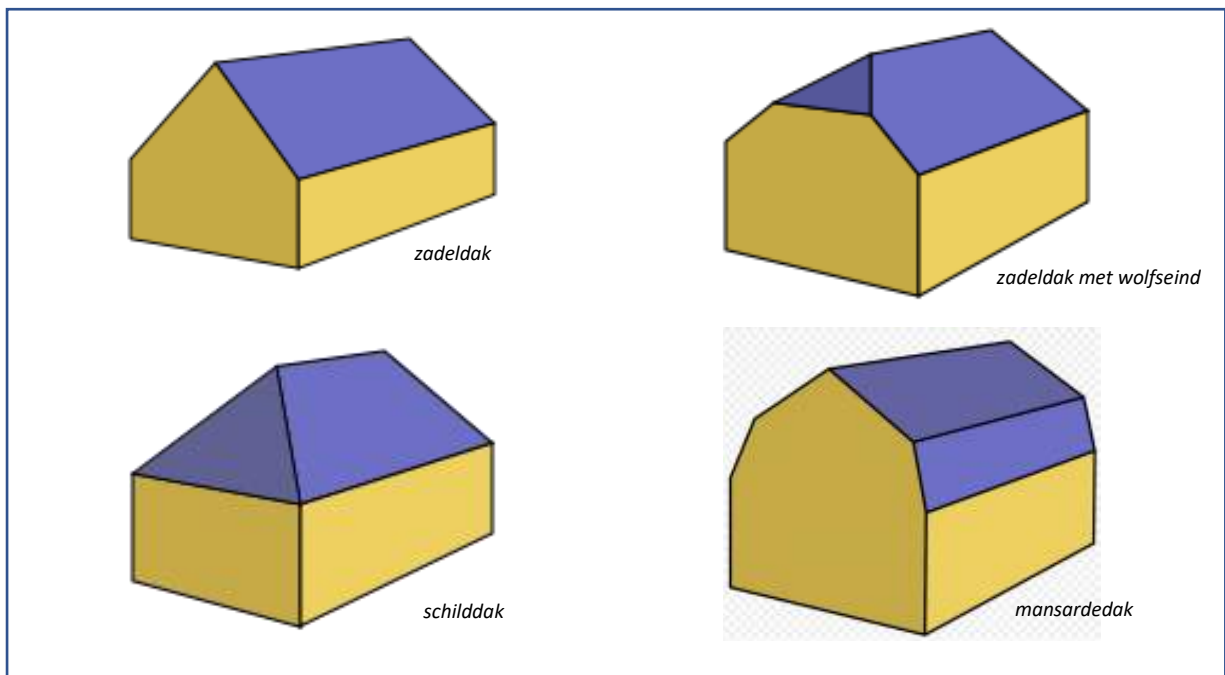
STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

A: Ligging:

1. De voorgevel dient de representatieve zijde te zijn;
2. Gebouwen zijn met de voorgevel en entree gericht op het lint;
3. Doorzichten dienen behouden te worden en waar mogelijk versterkt en toegevoegd;
4. (Voorgevel)rooilijnen volgen de verkavelingsrichting;
5. (Voorgevel)rooilijnen liggen niet op één lijn maar verspringen ten opzichte van elkaar.

B: Massa:

1. Per kavel is er sprake van één duidelijk en eenduidig rechthoekig bouwvolume;
2. Zowel de woning (hoofdgebouw) als de (vergunningsvrije) bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) zijn voorzien van een zadeldak (eventueel met wolfseind), schild- of mansardedak.



Illustratieve verbeelding mogelijke dakvormen

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

A: voorerf:

1. Ontsluiting direct op het lint door middel van karakteristieke brug waarbij het water zichtbaar doorloopt, zonder steunpunten, duikers of hekwerken op de brug;
2. Het bestaande maaiveld wordt niet of nauwelijks opgehoogd;
3. Het voorerf is representatief en groen ingericht met een siertuin, weide of een boomgaard;

4. Beplanting in de vorm van gebiedseigen beplanting zoals zwarte els, grijze els, zachte berk, schietwilg en lijsterbes bij polderlinten;
5. Beplanting in de vorm van gebiedseigen beplanting zoals veldesdoorn, es, grijze abeel, lijsterbes, iep en zweedse meelbes bij dijklinten;
6. Verharding is ondergeschikt en het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en terughoudend;
7. Parkeren vindt uit het zicht plaats.

B: overgang naar het landschap:

1. Het bestaande maaiveld wordt niet of nauwelijks opgehoogd;
2. Overgangen in hoogte van het maaiveld worden zorgvuldig uitgewerkt;
3. Overgang naar het landschap door middel van gras en streekeigen beplanting: knotwilgen, elzen en essen;
4. Bestaande en kenmerkende waterstructuren blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt dan wel teruggebracht;
5. Watergangen zijn bij voorkeur voorzien van natuurlijke oevers. Indien beschoeiingen noodzakelijk zijn dan zijn deze niet hoger dan 30 cm boven het waterpeil.

OVERIGE WELSTANDSCRITERIA

A: Architectonische uitstraling:

1. De gebouwen (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) hebben een landelijk karakter en zijn qua maat en schaal kleinschalig;
2. De bouwvolumes zijn afwisselend en individueel dus niet seriematig;
3. De gebouwen zijn zorgvuldig en gevarieerd gedetailleerd, wat wordt benadrukt in kleine elementen en aansluit bij de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel;
4. Toevoegingen moeten qua stijl, maat en schaal zorgvuldig worden afgestemd op het hoofdvolume;
5. De gootlijn maakt onderdeel uit van de hoofdvorm en wordt niet doorbroken door architectonische elementen als entrees, dakkapellen en erkers;
6. (Vergunningsvrije) bijbehorende bouwwerken moeten onderdeel zijn van de architectuur van de woning.

B: Materiaal- en kleurgebruik:

1. Materiaalgebruik is traditioneel en van natuurlijke materialen als hout, steen en glas;
2. Gevels zijn van metselwerk;
3. Kleurgebruik is traditioneel en terughoudend in overwegend gedekte tinten en contrasteert niet met de omgeving en omliggende bebouwing.

Stappenplan bepaling vergunningvrij bouwen bijbehorende bouwwerken voor ruimtelijk deel

Of een bijbehorend bouwwerk vergunningvrij voor het ruimtelijk deel bij een hoofdgebouw is toegestaan, hangt af van verschillende factoren.

Toelichting

Eerst moet duidelijk zijn op welk gedeelte van het erf vergunningvrij mag worden gebouwd. Met de omvang van dat erfgedeelte is te berekenen hoeveel daarop mag worden gebouwd. Daarbij is de omvang van het oorspronkelijke hoofdgebouw van belang, maar ook de omvang van de bebouwing die er later is bijgekomen. Verder is de hoogte en het gebruik van het bijbehorend bouwwerk gebonden aan regels.

De stappen

In stappen kan bepaald worden waar en hoeveel bebouwing is toegestaan. Het is handig daarbij een plattegrond van het perceel te gebruiken, met daarop de bebouwing en een rekenmachine te gebruiken.

De stappen zijn als volgt:

Stap 1: Bepaal het achtererfgebied.

Stap 2: Bepaal de omvang van het bebouwingsgebied.

Stap 3: Bereken de maximaal toelaatbare oppervlakte.

Stap 4: Bereken hoeveel er nog mag worden bijgebouwd.

Stap 5: Ga na hoe hoog gebouwd mag worden.

Stap 6: Check het gebruik van het bijbehorend bouwwerk.

We leggen deze stappen hieronder uit.

Stap 1: Bepaal het achtererfgebied

Er mogen alleen in het achtererfgebied bijbehorende bouwwerken vergunningvrij worden gebouwd (artikel 22.27, onder a, bruidsschat omgevingsplan). Voor bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied is altijd een vergunning nodig.

Wat is het achtererfgebied?

Het achtererfgebied is het gebouwerf dat begint op 1 meter achter de voorkant van het hoofdgebouw. Als het gebouwerf niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied, dan loopt deze lijn vanaf de zijkant van het hoofdgebouw door tot aan de perceelgrens met het naastgelegen perceel.

Grenst het gebouwerf wel aan openbaar gebied, dan loopt de lijn vanaf de zijkant van het hoofdgebouw parallel met het aangrenzend openbaar gebied.

De lijn mag hierbij het hoofdgebouw of het gebouwerf achter het hoofdgebouw niet doorkruisen. In zo'n geval zal de lijn rechtdoor in het verlengde van de zijkant van het hoofdgebouw moeten lopen (zie tekening Voorbeeld 1.) Het gebouwerf recht achter het hoofdgebouw is altijd achtererfgebied.

Voorbeeld 1

- Bij een tussenwoning is de achtertuin het achtererfgebied.
- Bij een hoekhuis waarvan de tuin niet aan openbaar toegankelijk gebied grenst, is de gehele tuin (gerekend vanaf 1 meter achter de voorkant) achtererfgebied.



Voorbeeld 1

Bepalend voor het leggen van deze lijn is het hoofgebouw, de woning of een ander gebouw, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar gebied.

Dit geldt als:

- op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn, die noodzakelijk zijn voor het verrichten van toegestane activiteiten op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit
- het hoofgebouw geen woning is, maar op het perceel wel 1 of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn

Voor een tussenwoning is dit eenvoudig. De grond die achter de woning ligt, is het achtererfgebied. Voor 2-onder-1-kapwoningen, vrijstaande woningen en woningen in een hoeksituatie moet de ligging van het achtererfgebied worden bepaald voor het aan de zijkant van een woning gelegen erf. Dit wordt hieronder met tekeningen verduidelijkt.

Om een goed beeld te krijgen van het bepalen van het achtererfgebied, kunt u deze 3 videofilmpjes bekijken:

[Achtererfgebied: voorkant bepalen](https://player.vimeo.com/video/175203091?portrait=0)  (https://player.vimeo.com/video/175203091?portrait=0)

[Achtererfgebied: openbaar toegankelijke grond of water](https://player.vimeo.com/video/175203201?portrait=0)  (https://player.vimeo.com/video/175203201?portrait=0)

[Achtererfgebied: tekenen van de lijn](https://player.vimeo.com/video/175203677?portrait=0)  (https://player.vimeo.com/video/175203677?portrait=0)

Voorbeeld 2

Betreft het een hoekhuis en grenst de tuin aan openbaar toegankelijk gebied, dan loopt het achtererfgebied vanuit de zijgevel van het huis evenwijdig daaraan.



Voorbeeld 2

Voorbeeld 3

Betreft het een hoekhuis en grenst de tuin aan openbaar toegankelijk gebied, dan loopt het achtererfgebied vanuit de zijgevel van het huis evenwijdig daaraan.

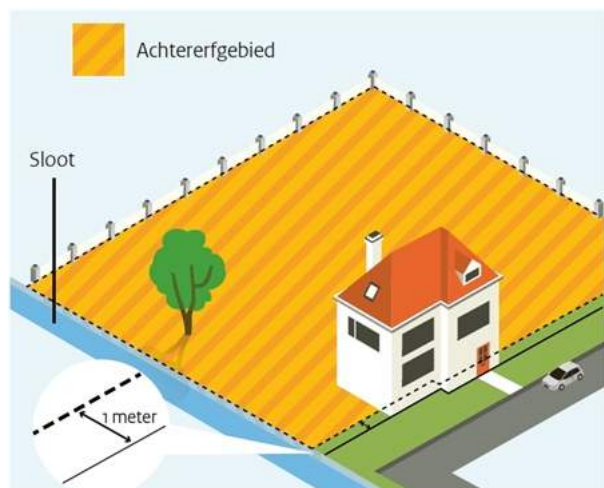
Let erop dat de lijn het hoofdgebouw niet opnieuw mag doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw mag komen. In hoeksituaties kan dat betekenen dat de lijn niet evenwijdig met het openbaar gebied loopt, maar langs de zijgevel van het hoofdgebouw en in het verlengde daarvan naar achteren loopt.



Voorbeeld 3

Voorbeeld 4

Betreft het een hoekhuis en grenst de tuin aan een sloot, dan loopt het achtererfgebied tot aan de sloot. Een sloot is namelijk geen openbaar toegankelijk gebied.



Voorbeeld 4

Belangrijk om te weten

Weet dat...

- het hoofdgebouw het belangrijkste gebouw op een perceel is, waarvoor de functie uit het omgevingsplan geldt. Bij een woonfunctie is dat de woning met alle ruimten die daarbij horen, zoals de woonkamer, slaapkamers, keuken, inpandige bergruimte en bijkeuken. Bij een detailhandelfunctie is dat de winkel. Bij een bedrijfsfunctie is dat bijvoorbeeld het productiegebouw. Een tegen een hoofdgebouw aangebouwde functioneel ondergeschikte ruimte (bijvoorbeeld een garage of berging) maakt geen onderdeel uit van het hoofdgebouw. Ook al is deze toegankelijk vanuit het hoofdgebouw. Alleen als deze functioneel ondergeschikte ruimte geheel is geïntegreerd in het hoofdgebouw en niet bouwkundig daarvan is te onderscheiden, wordt deze (net als een inpandige bergruimte) wel gerekend tot het hoofdgebouw.
- de voorkant bepaald wordt door de gevel van de hoofdmassa van het hoofdgebouw die het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied. Ondergeschikte aan- of uitbouwen aan de voor- of zijgevel, zoals een erker of een serre, bepalen niet de voorkant. Deze blijven dus buiten beschouwing bij het bepalen van de voorkant van een hoofdgebouw. Ook een kelder is niet van belang voor het bepalen van de voorkant.
- het erf dat tussen het verlengde van de zijgevels achter het hoofdgebouw ligt, altijd achtererfgebied is.
- de actuele omvang van het hoofdgebouw bepalend is voor het achtererfgebied. Ga dus uit van de actuele situatie zoals die is op het moment waarop gebouwd gaat worden.
- soms een deel van een omvangrijk perceel in het (tijdelijk deel van) het omgevingsplan een andere functie kan hebben dan het hoofdgebouw. Hierdoor is het verboden deze gronden te gebruiken en in te richten ten dienste van het hoofdgebouw. Bijvoorbeeld als een deel van het perceel een natuur- of bosfunctie of agrarische functie heeft. Dat gedeelte van het perceel geldt dan niet als 'erf', waardoor er niet vergunningvrij kan worden gebouwd.

Stap 2: Bepaal de omvang van het bebouwingsgebied

Een achtererfgebied mag niet helemaal worden volgebouwd. Als dit bebouwingspercentage bij elke vergroting van het hoofdgebouw opnieuw zou worden toegepast, kan een achtererfgebied alsnog worden volgebouwd. Daarom geldt een zogenoemde 'nulsituatie'. Deze wordt bepaald door het oorspronkelijke hoofdgebouw, zoals dat indertijd volgens de verleende vergunning is gebouwd. Hierdoor telt niet alleen het achtererfgebied mee bij het berekenen van de toelaatbare bebouwingsoppervlakte, maar ook de vierkante meters van de uitbreidingen die later aan het hoofdgebouw zijn toegevoegd. Het achtererfgebied en de grond onder de aan het hoofdgebouw toegevoegde aan- en uitbouwen is het 'bebouwingsgebied'.

Stap 3: Bereken de maximaal toelaatbare oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken

Een percentage van het bebouwingsgebied mag worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken (artikel 22.36, onder a, bruidsschat).

Het toelaatbare aantal vierkante meters voor bijbehorende bouwwerken in een bebouwingsgebied kan berekend worden met behulp van onderstaande tabel.

Maximaal toelaatbare oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken

bebouwingsgebied	maximale bebouwing	plus:
kleiner of gelijk aan 100 m ²	50% van het bebouwingsgebied	-
groter dan 100 m ² en kleiner of gelijk aan 300 m ²	50 m ²	20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m ²
groter dan 300 m ²	90 m ²	10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m ² , tot een maximum van in totaal 150 m ² (de 90 m ² plus hetgeen er extra bijkomt mag bij elkaar dus maximaal 150 m ² zijn)

Stap 4: Bereken hoeveel er nog mag worden bijgebouwd

Zolang de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij het oorspronkelijke hoofdgebouw de berekende limiet niet overschrijdt, kan er nog worden bijgebouwd. Hoeveel er nog bijgebouwd kan worden, kan worden berekend door de oppervlakte van de al bij het oorspronkelijk hoofdgebouw aanwezige bijbehorende bouwwerken af te trekken van de maximum toelaatbare oppervlakte, zoals berekend in stap 3. De oppervlakte die overblijft, kan nog worden bijgebouwd binnen het bebouwingsgebied.

Stap 5: Ga na hoe hoog gebouwd mag worden

Er is een onderscheid in de maximaal toelaatbare bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 4 meter vanaf het oorspronkelijk hoofdgebouw en daarbuiten. Dit onderscheid is namelijk:

- binnen een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw en
- meer dan 4 meter er vandaan

Binnen een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw

Binnen een afstand van 4 meter mag er niet hoger worden gebouwd dan 30 cm boven de hoogte van de vloer van de eerste bouwlaag. Heeft het hoofdgebouw maar 1 bouwlaag (bijvoorbeeld bij een bungalow), dan mag binnen de afstand van 4 meter het bijbehorende bouwwerk niet hoger zijn dan het hoofdgebouw.

Verder geldt altijd de eis dat er zonder vergunning nooit hoger gebouwd mag worden dan 5 meter (artikel 22.36, onder a, bruidsschat). De afstand van 4 meter wordt loodrecht uit het hoofdgebouw gemeten (artikel 2.24, lid 1a, bruidsschat).

Op een afstand van meer dan 4 meter van het hoofdgebouw

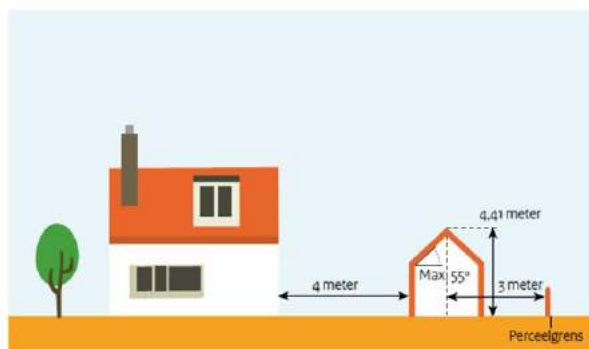
Bijbehorende bouwwerken verder dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw mogen altijd 3 meter hoog zijn. Indien hoger gebouwd gaat worden dan 3 meter, gelden specifieke eisen voor de dakvorm en de bouwhoogte ten opzichte van naburige percelen. Dit is om te voorkomen dat daar te veel zonlicht wordt weggenomen. Hierbij geldt dat het dak ten minste 2 schuine dakvlakken moet krijgen. De dakvoet (het laagste punt van het schuine dak) mag niet hoger zijn dan 3 meter. De hellingshoek van de dakvlakken mag niet meer zijn dan 55°. De hoogte van de daknok (het hoogste punt van het schuine dak) mag in ieder geval maximaal 5 meter hoog zijn, en wordt verder in hoogte begrensd volgens de formule:

(afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3 = max. daknokhoogte [m] (artikel 22.36, onder a, 2° i, bruidsschat).

Rekenvoorbeeld

Stel, de afstand tussen de daknok en de perceelsgrens is 3 meter.

Dan wordt de formule $(3 \text{ m} \times 0,47) + 3 = 4,41 \text{ m}$. Er mag dus maximaal 4,41 m hoog gebouwd worden, mits voldaan wordt aan bovenstaande voorwaarden.



Stap 6: Check het gebruik van het bijbehorend bouwwerk

Binnen een afstand van 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw moet het gebruik van een bijbehorend bouwwerk gelijk of ondergeschikt zijn aan dat van het hoofdgebouw. Bij een woning mag dus binnen 4 meter een (bij)keuken, slaapkamer, berging, garage, serre of uitbouw van de woonkamer worden gebouwd.

Bij een bijbehorend bouwwerk verder dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw moet er sprake zijn van een ondergeschikt gebruik (artikel 22.36, onder a, 2° ii, bruidsschat). Dat betekent dat bij een woning er bijvoorbeeld alleen sprake mag zijn van een berging, garage of plantenkas.

Voor een ruimte die zowel binnen als buiten een afstand van 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw is gelegen, geldt dat deze in zijn geheel ondergeschikt moet worden gebruikt (artikel 22.37, lid 1, bruidsschat).

Mantelzorgwoning

Huisvesting bestemd voor mantelzorg in of bij een woning kan onder voorwaarden ook vergunningvrij zijn. Om de medische behoefte aan mantelzorg te laten onderbouwen, kan de gemeente vragen om een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere instantie.

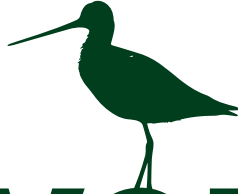
Om mantelzorg mogelijk te maken, mag een bestaand bouwwerk bij een woning aangepast worden door woonvoorzieningen, zoals een keuken, badkamer en sanitaire voorzieningen aan te brengen (artikel 22.36, onder c, bruidsschat).

Beëindiging mantelzorgwoning

Na beëindiging van de mantelzorgbehoefte moeten deze voorzieningen weer worden verwijderd. Er mag ook een mantelzorgvoorziening in het achtererfgebied worden gebouwd volgens de voorwaarden voor bijbehorende bouwwerken. Alleen de eis dat het gebruik van een bijbehorend bouwwerk (buiten een afstand van 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw) functioneel ondergeschikt moet zijn aan de woning, vervalt als sprake is van huisvesting in verband met mantelzorg (artikel 22.36, onder a, 2° ii, bruidsschat).

Buiten de bebouwde kom

Buiten de bebouwde kom mag ook worden afgeweken van de eis voor de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij het oorspronkelijke hoofdgebouw. Voorwaarde is dan wel dat het gaat om een geheel of in delen verplaatsbare mantelzorgvoorziening, die niet groter is dan 100 m² (artikel 22.37, bruidsschat). Na de beëindiging van de mantelzorgbehoefte moet de verplaatsbare mantelzorgvoorziening weer worden verwijderd.



DE VORST

Wonen bij het groen van de Akerdijkse plassen

Westmaas Makelaardij
Laakweg 4
2631 PJ Nootdorp

015 - 310 88 73

www.westmaasmakelaardij.nl
info@westmaasmakelaardij.nl

Westmaas Makelaardij
 makelaardij, onteigeningszaken
taxaties en projectontwikkeling

 **VBO**
Vereniging van
makelaars en taxateurs