



Kavelpaspoorten

Parque Rodenrijsch, Berkel en Rodenrijs

Datum: 01-05-2022
Projectnummer: 20-0161

*Welkom thuis in
Parque Rodenrijsch*

Inhoud

Kaveloverzicht	4
Kavel 1	5
Kavel 2	6
Kavel 3	7
Kavel 4 (mandelige weg)	8
Ontwerpregels woning en (vrijstaande) bijgebouwen	9
Erfafscheiding	10
Bestemmingsplan	11
Waterschapvergunning	12
Inrichtingsplan openbaar gebied	15
Contact gegevens	18



Voorwoord

Het geheim van "kwaliteit" in een droomvilla bevindt zich in de locatie, het kavel, de tuin en uiteraard de villa. Architect René Heuvelink heeft 3 prachtige villa's met ieder een eigen karakteristieke waarde gecreëerd. Maar niet alleen in de villa's zit kwaliteit, ook in de kavels en in de inrichten van het openbaar gebied komt deze kwaliteit terug. Ruime kavels met een goede positie van de woning op het kavel, vrij van de zijdelingse erfgrenzen, waardoor de villa wijk ruim is in zijn opzet.

De erfgrenzen worden groen ingericht, hierdoor straalt Parque Rodenrijsch rust en kwaliteit uit. Ook de inrichting van het openbaar gebied is ruim in zijn opzet met voldoende algemene parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

In dit boek "kavelpaspoorten" vindt u alle benodigde informatie terug ten aanzien van de kavels.



Kaveloverzicht



1

2

3

Situatietekening

Parque Rodenrijsch

Kavel 1

Grondoppervlak: 532m²
Wateroppervlak: 52m²
Mandelige oppervlak: 241m²
Totaaloppervlak: 825m²

Kavel 3

Grondoppervlak: 539m²
Mandelige oppervlak: 241m²
Totaaloppervlak: 780m²

Kavel 2

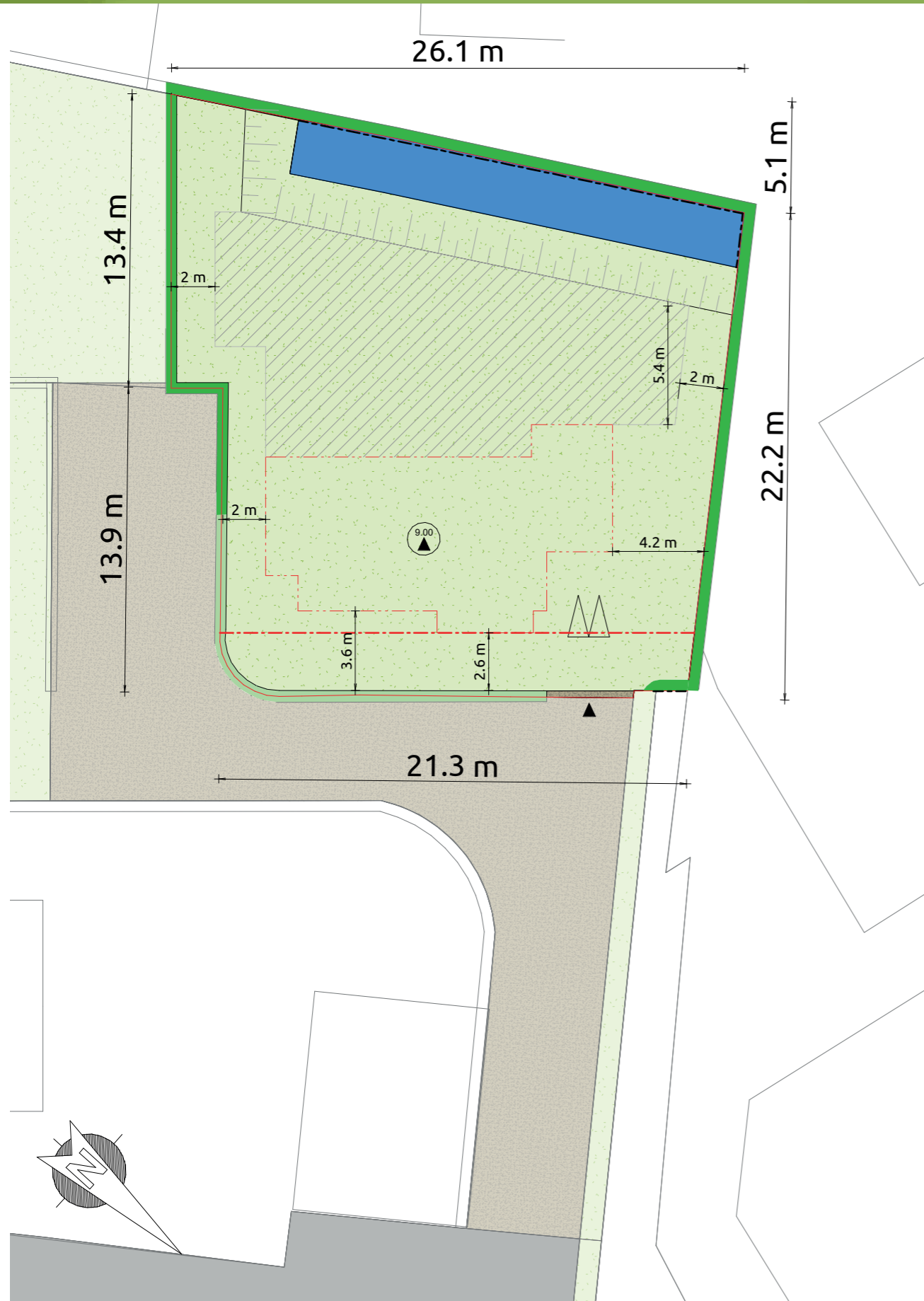
Grondoppervlak: 525m²
Mandelige oppervlak: 241m²
Totaaloppervlak: 766m²

Kavel 4 (mandelig)















Grondoppervlak: 643m²
Wateroppervlak: 80m²
Totaal oppervlak: 723m²
Oppervlakte per kavel: 241m²

Kavel 1

Kavelpaspoort



Legenda

-  Kavel
-  Grens kavel
-  Bouwvlak hoofdgebouw
-  Zone bijgebouw
-  Watergang
-  Entreezijde kavel
-  1 parkeerplaats op eigen terrein
-  Max. bouwhoogte hoofdgebouw
-  Groene erfafscheiding laag
-  Groene erfafscheiding hoog
-  Beschoeiing
-  Voorgevellijn
-  Talud
-  Halfverharding
-  Asfalt

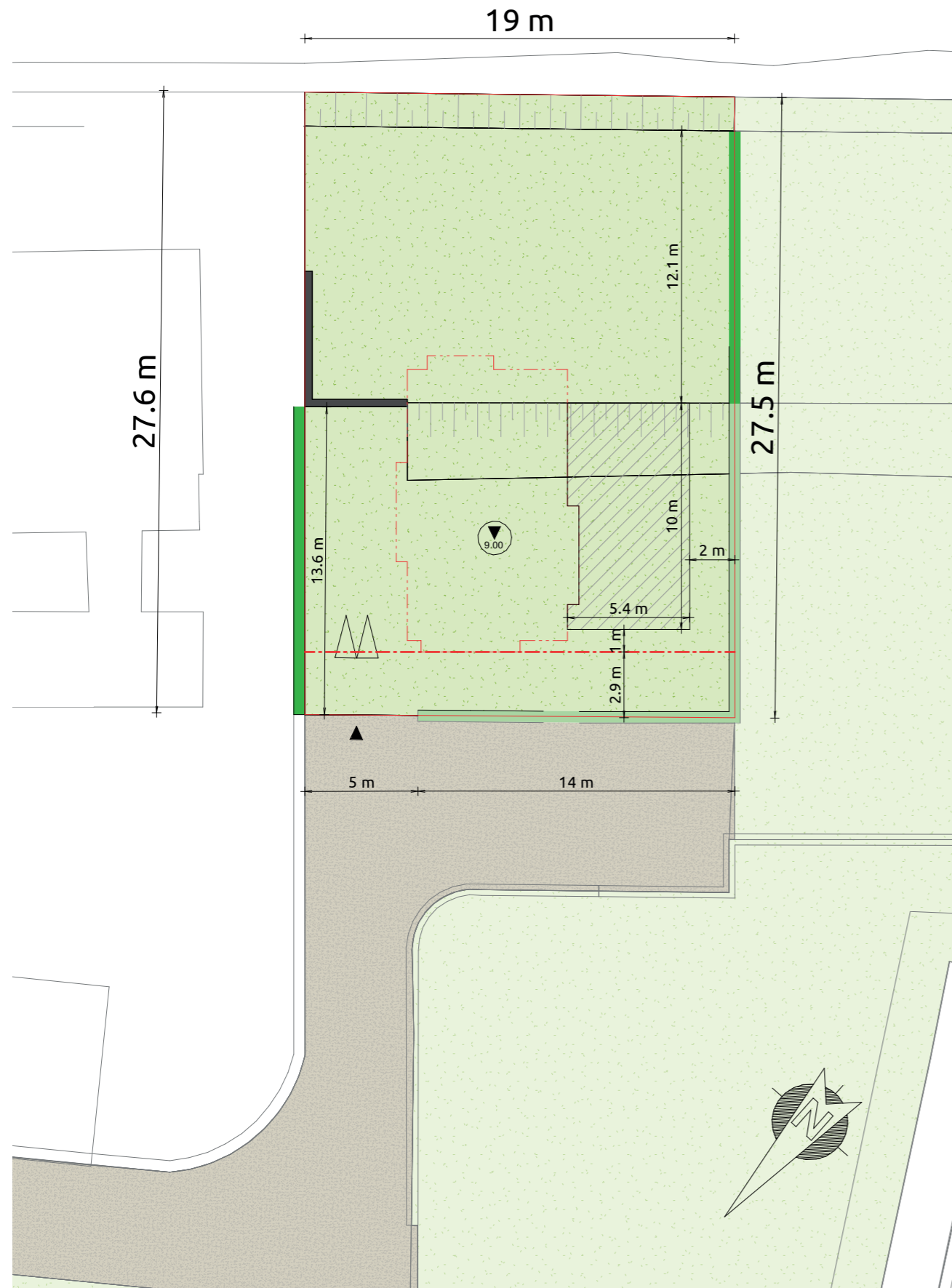
Kaveleigenschappen

Grondoppervlak:	532m ²
Wateroppervlak:	52m ²
Mandeligoppervlak:	241m ²
Totaaloppervlak:	825m ²











Kavel 2

Kavelpaspoort



Legenda

-  Kavel
-  Grens kavel
-  Bouwvlak hoofdgebouw
-  Zone bijgebouw
-  Watergang
-  Entreezijde kavel
-  1 parkeerplaats op eigen terrein
-  Max. bouwhoogte hoofdgebouw
-  Groene erfafscheiding laag
-  Groene erfafscheiding hoog
-  Beschoeiing
-  Voorgevellijn
-  Talud
-  Halfverharding
-  Asfalt

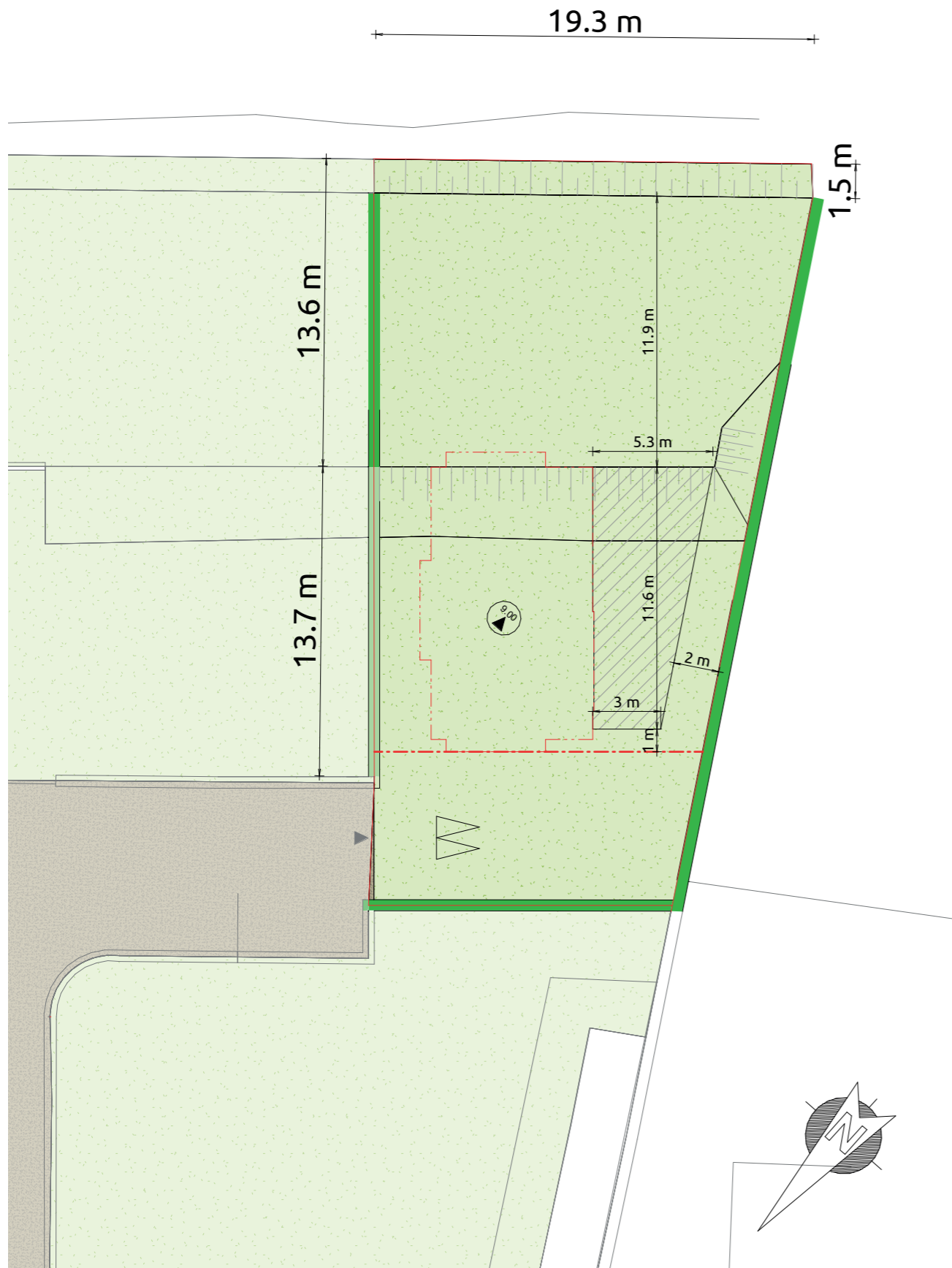
Kaveleigenschappen

Grondoppervlak:	525m ²
Mandeligoppervlak:	241m ²
Totaaloppervlak:	766m ²



Kavel 3

Kavelpaspoort



Legenda

- Kavel
- Grens kavel
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Zone bijgebouw
- Watergang
- Entreezijde kavel
- 1 parkeerplaats op eigen terrein
- 9.90 Max. bouwhoogte hoofdgebouw
- Groene erfafscheiding laag
- Groene erfafscheiding hoog
- Beschoeiing
- Voorgevellijn
- Talud
- Halfverharding
- Asfalt

Kaveleigenschappen

Grondoppervlak:	539m ²
Mandeligoppervlak:	241m ²
Totaaloppervlak:	780m ²



Kavel 4 (mandelige weg)

Kavelpaspoort



Legenda

- Kavel
- Grens kavel
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Zone bijgebouw
- Watergang
- Entreezijde kavel
- 1 parkeerplaats op eigen terrein
- 9.90 Max. bouwhoogte hoofdgebouw
- Groene erfafscheiding laag
- Groene erfafscheiding hoog
- Beschoeiing
- Voorgevellijn
- Talud
- Halfverharding
- Asfalt

Kaveleigenschappen

Grondoppervlak: 643m²
 Wateroppervlak: 80m²
 Totaaloppervlak: 723m²
 Oppervlak per kavel: 241m²

Kavel 1 mandelig: 241m²
 Kavel 2 mandelig: 241m²
 Kavel 3 mandelig: 241m²

Ontwerpregels woning en (vrijstaande) bijgebouwen

Hoofdgebouw

- De regels voor het hoofdgebouw staan beschreven in het bestemmingsplan Lint-Zuid 2017, Rodenrijseweg nabij 74
- De voorgevellijn is vastgelegd in het kavelpaspoort. De voorgevel dient op deze lijn te worden gesitueerd.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan de woning

- De regels voor het hoofdgebouw staan beschreven in het bestemmingsplan Lint-Zuid 2017, Rodenrijseweg nabij 74
- Het is niet toegestaan om vergunningsvrije bouwwerken te realiseren binnen 2.0m van de zijdelingse perceelsgrens.

Vrijstaande bijgebouwen achter in de tuin

- De regels voor het hoofdgebouw staan beschreven in het bestemmingsplan Lint-Zuid 2017, Rodenrijseweg nabij 74
- Het vrijstaande bijgebouw mag alleen geplaatst worden in de zone zoals aangegeven op het kavelpaspoort.
- De afstand van het vrijstaande bijgebouw tot de perceelgrenzen dient minimaal 500 mm te bedragen, waardoor de groene erfafscheiding doorloopt ter plaatse van een bijgebouw.



6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal drie woningen, al dan niet in combinatie met beroep aan huis;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeer voorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

6.2.2 Hoofdgebouwen

6.2.2 Hoofdgebouwen

- a. het hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen bouwvlakken met de bouwaanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande eengezins woningen worden gebouwd;
- c. het hoofdgebouw, inclusief gevelverspringingen, erkers e.d., dient in c.q. op de aangegeven gevel lijn te worden gebouwd;
- d. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en/of 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouw hoogte in meters niet meer bedragen dan is aangegeven;

6.2.3 Dakkapellen

Dakkapellen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. **Situering**
Een dakkapel mag in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
 2. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok,
 3. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak, en
 4. er is geen dakkapel aanwezig in het betreffende dakvlak;
- b. **Maatvoering**
 1. de hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, bedraagt maximaal 1,75 m;
 2. de breedte van de dakkapel bedraagt maximaal 3 m;
- c. **Overige criteria:**
 1. dakkapellen zijn niet toegestaan in daken met een dakhelling van minder dan 30 graden;
 2. een dakkapel heeft een plat dak.

6.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

- a. bij ieder hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, waarbij:
 0. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
 1. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
 2. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen mag niet minder bedragen dan 2 m bedragen, tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m;
- b. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien:
 0. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
 1. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
 2. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m² bedraagt;

en het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd (bijbehorende bouwwerken én andere bouwwerken).

6.2.5 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd (bijbehorende bouwwerken én andere bouwwerken), en waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

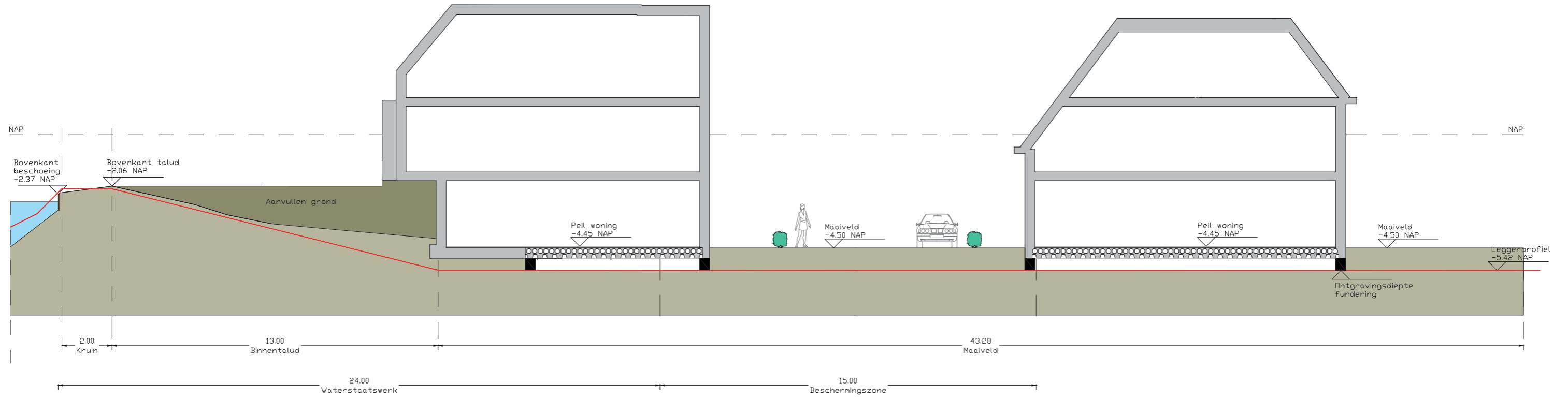
- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
- c. 3 m voor overige andere bouwwerken;

mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

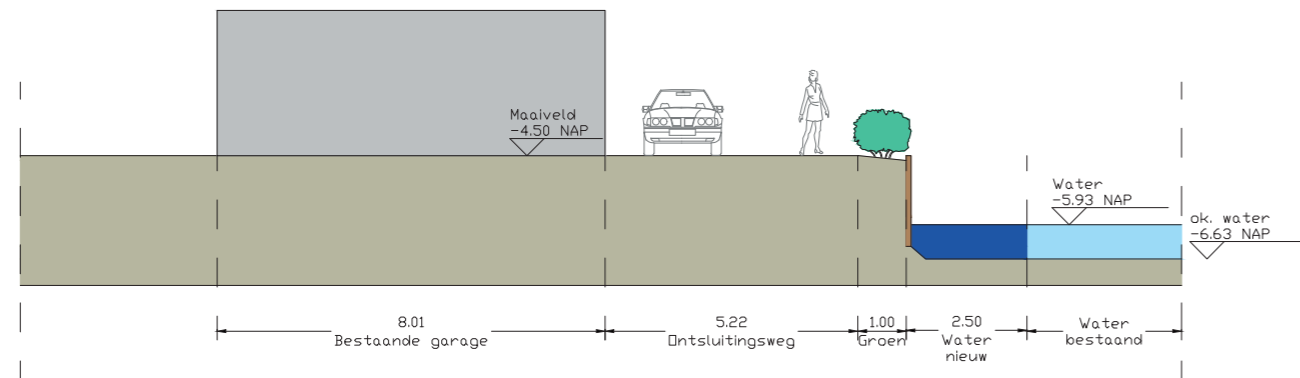
6.2.6 Voorwaardelijke verplichting

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de functies vermeld in artikel 6 is uitsluitend toegestaan indien is voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de gemeentelijke parkeernota.
- b. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan pas worden verleend nadat is voorzien in ten minste 133 m² extra waterberging binnen het plangebied ten opzichte van hetwa teroppervlak op het moment van inwerkingtreding van dit uitwerkingsplan, met dien verstande dat de waterbeheerder moet instemmen met de voorgestelde waterberging. Tenzij in overleg met de waterbeheerder anders overeengekomen wordt.

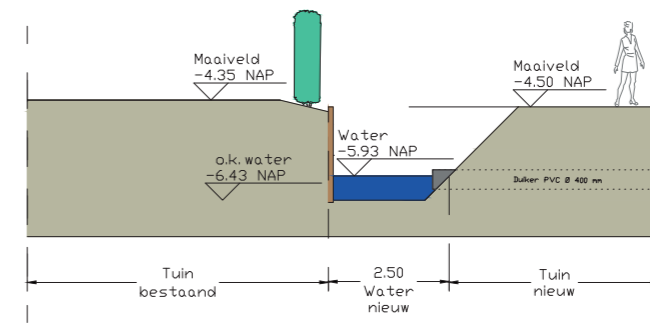
Waterschapvergunning



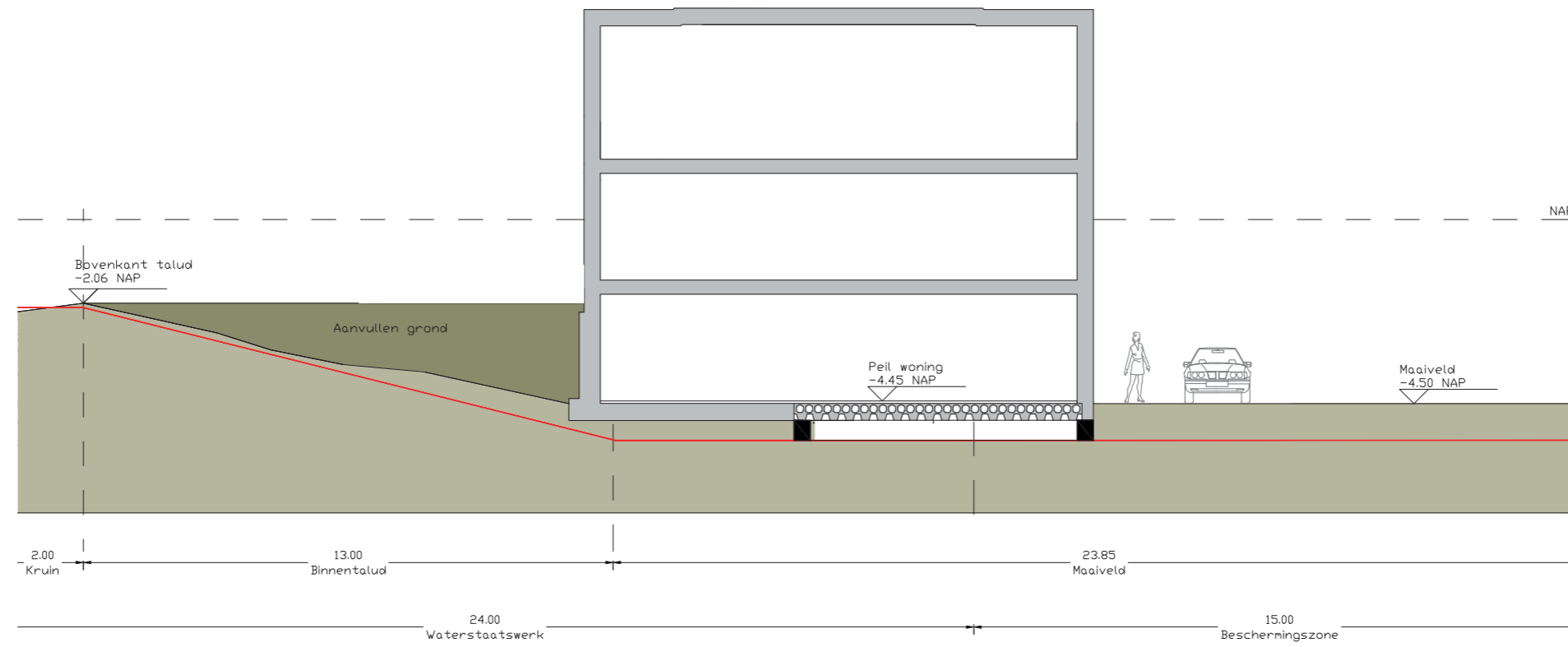
Profiel A



Profiel B

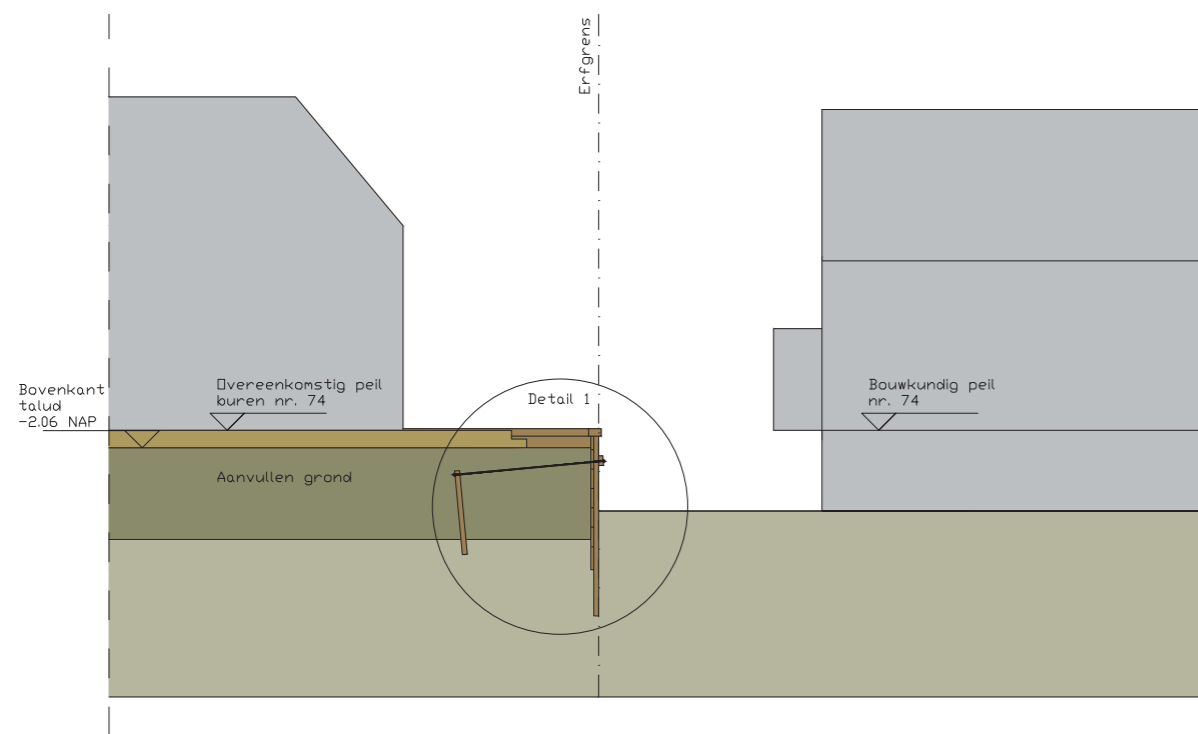


Profiel C

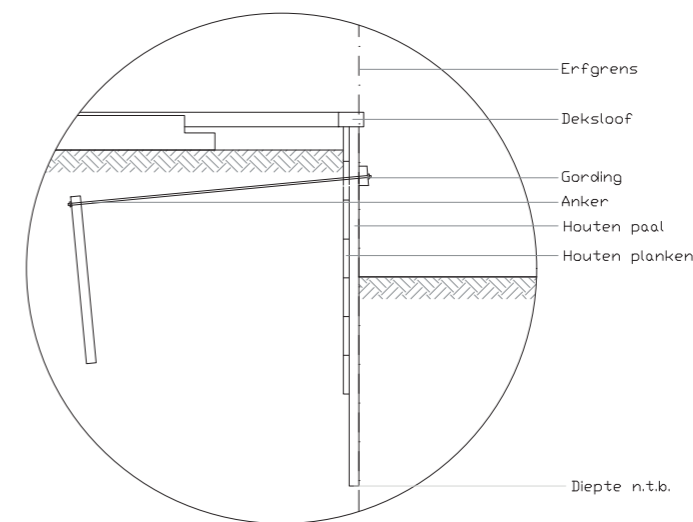


Profiel D

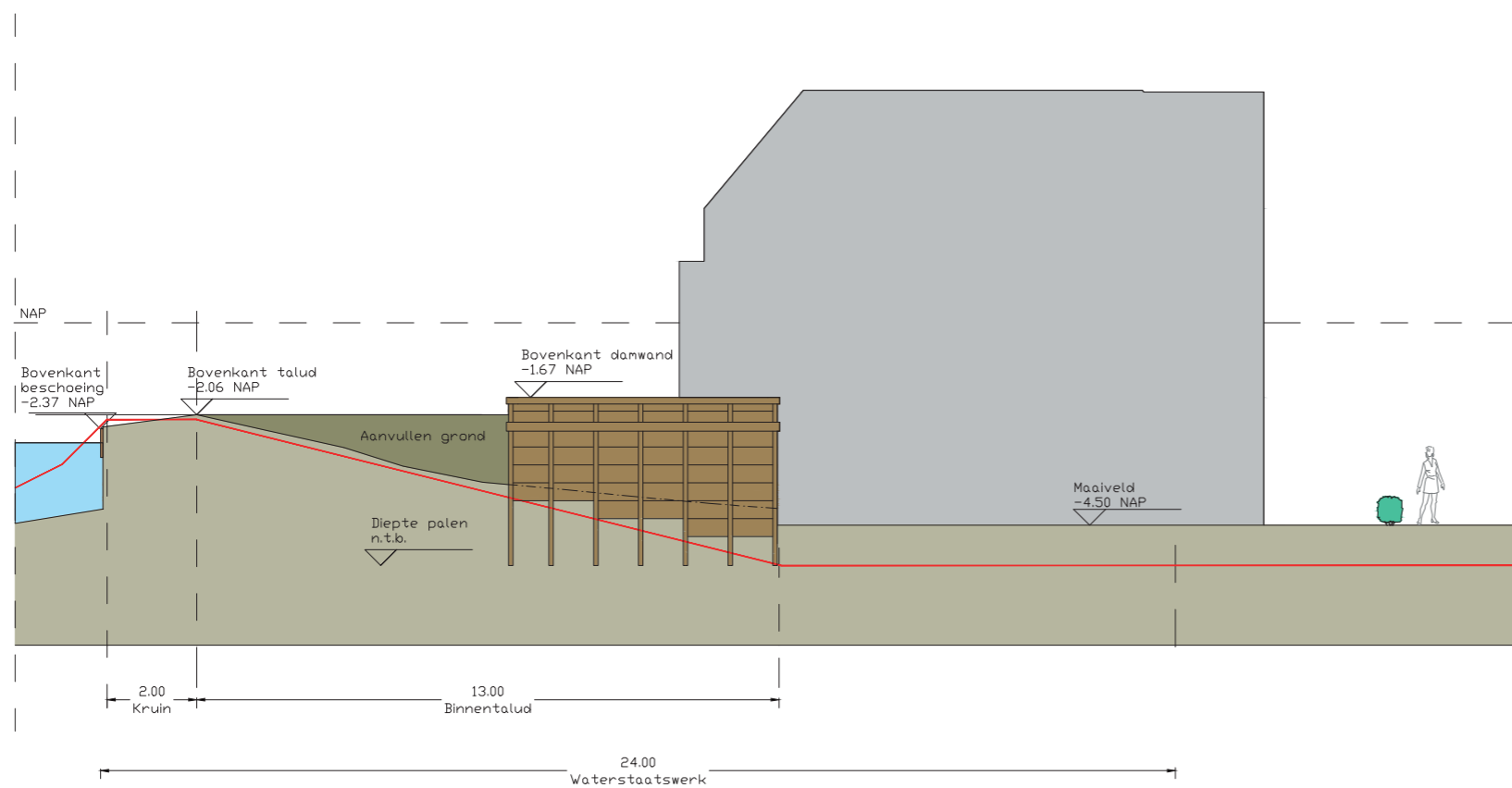




Profiel D



Detail 1



Profiel E

Inrichtingsplan openbaar gebied



Parque Rodenrijsch te Berkel en Rodenrijs bevat 3 unieke kavels en met daarop 3 nieuwe ontwerpen.

Bijgaande kaart geeft de principe-opzet weer.

De oppervlaktes staan per kavel aangegeven. Het park wordt ontsloten middels een bestaande brug via een mandelige weg.

De kavels worden ontsloten door een buurtweg met een erfachtig, groen karakter. Hierlangs kan plaatselijk worden geparkeerd.

Parkeren kan ook op eigen terrein plaatsvinden (2pp per kavel) en elke kavel heeft zijn eigen oprit.





Contact gegevens

Telefoon: 076 573 5735
Mail: info@livingstone.org
Website: www.livingstone.org

Telefoon: 010-5219660
Mail: info@lagerweij-fonk.nl
Website: www.lagerweij-fonk.nl