



*Welkom thuis in
Residence Westeinder*

Kavelpaspoorten

Residence Westeinder

Datum: 01-09-2022
Projectnummer: 22-0166

Inhoud

Kaveloverzicht

Kavel 1

Kavel 2

Kavel 3

Kavel 4

Kavel 5

Kavel 6

Kavel 7

Kavel 8 (mandelig)

Ontwerpregels woning en (vrijstaande) bijgebouwen

Bestemmingsplan

Inrichtingsplan openbaar gebied

Contact gegevens

4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
17
19



Voorwoord

Het geheim van "kwaliteit" in een droomvilla bevindt zich in de locatie, het kavel, de tuin en uiteraard de villa. De 7 prachtige villa's hebben ieder een eigen karakteristieke waarde. 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 Residence Westeinder 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



Situatietekening

Residence Westeinder

Kavel 1

Grondoppervlak: 316m²
Wateroppervlak: 0m²
Mandelige weg: 77m²
Totaaloppervlak: 393m²

Kavel 2

Grondoppervlak: 335m²
Wateroppervlak: 0m²
Mandelige weg: 77m²
Totaaloppervlak: 412m²

Kavel 3

Grondoppervlak: 601m²
Wateroppervlak: 36m²
Mandelige weg: 77m²
Totaaloppervlak: 714m²

Kavel 4

Grondoppervlak: 575m²
Wateroppervlak: 45m²
Mandelige weg: 77m²
Totaal oppervlak: 697m²

Kavel 5

Grondoppervlak: 601m²
Wateroppervlak: 44m²
Mandelige weg: 77m²
Totaaloppervlak: 722m²

Kavel 6

Grondoppervlak: 546m²
Wateroppervlak: 88m²
Mandelige weg: 77m²
Totaal oppervlak: 711m²

Kavel 7

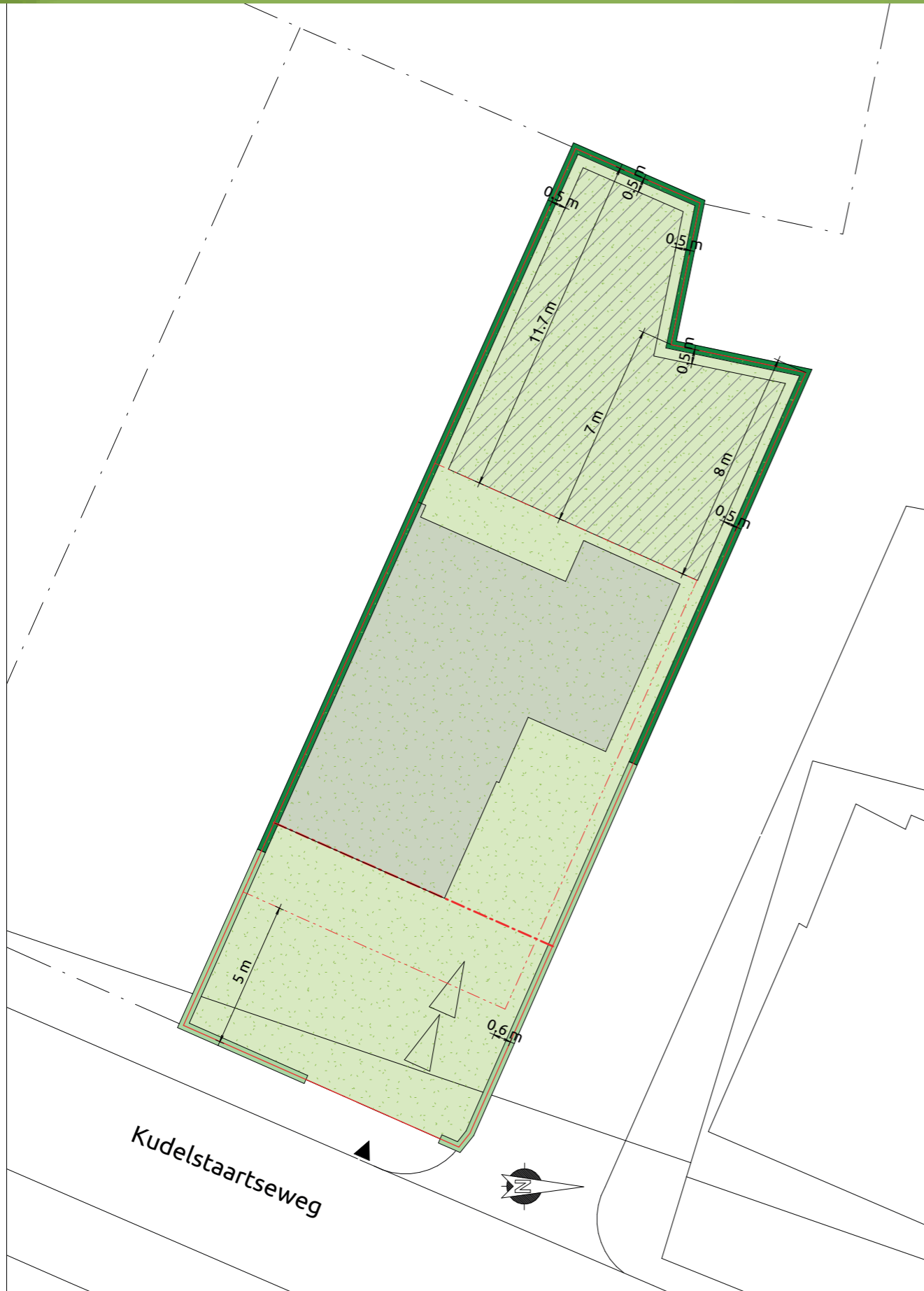
Grondoppervlak: 558m²
Wateroppervlak: 178m²
Mandelige weg: 77m²
Totaal oppervlak: 813m²

Kavel 8 (mandelig)

Grondoppervlak: 536m²
Wateroppervlak: 0m²
Totaal oppervlak: 536m²

Kavel 1

Kavelpaspoort



Legenda

-  Kavel
-  Grens kavel
-  Bouwvlak hoofdgebouw
-  Contouren bebouwing
-  Zone bijgebouw
-  Watergang
-  Entreezijde kavel
-  Parkeerplaats op eigen terrein
-  Groene erfafscheiding laag
-  Groene erfafscheiding hoog
-  Beschoeiing
-  Voorgevellijn
-  Talud

Kaveleigenschappen

Grondoppervlak:	316m ²
Wateroppervlak:	0m ²
Mandeligoppervlak:	77m ²
Totaaloppervlak:	393m ²



Kavel 2

Kavelpaspoort



Legenda

- Kavel
- Grens kavel
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Contouren bebouwing
- Zone bijgebouw
- Watergang
- Entreezijde kavel
- Parkeerplaats op eigen terrein
- Groene erfafscheiding laag
- Groene erfafscheiding hoog
- Beschoeiing
- Voorgevellijn
- Talud

Kaveleigenschappen

Grondoppervlak:	335m ²
Wateroppervlak:	0m ²
Mandeligoppervlak:	77m ²
Totaaloppervlak:	412m ²



Kavel 3

Kavelpaspoort



Legenda

- Kavel
- Grens kavel
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Contouren bebouwing
- Zone bijgebouw
- Watergang
- Entreezijde kavel
- Parkeerplaats op eigen terrein
- Groene erfafscheiding laag
- Groene erfafscheiding hoog
- Beschoeiing
- Voorgevellijn
- Talud

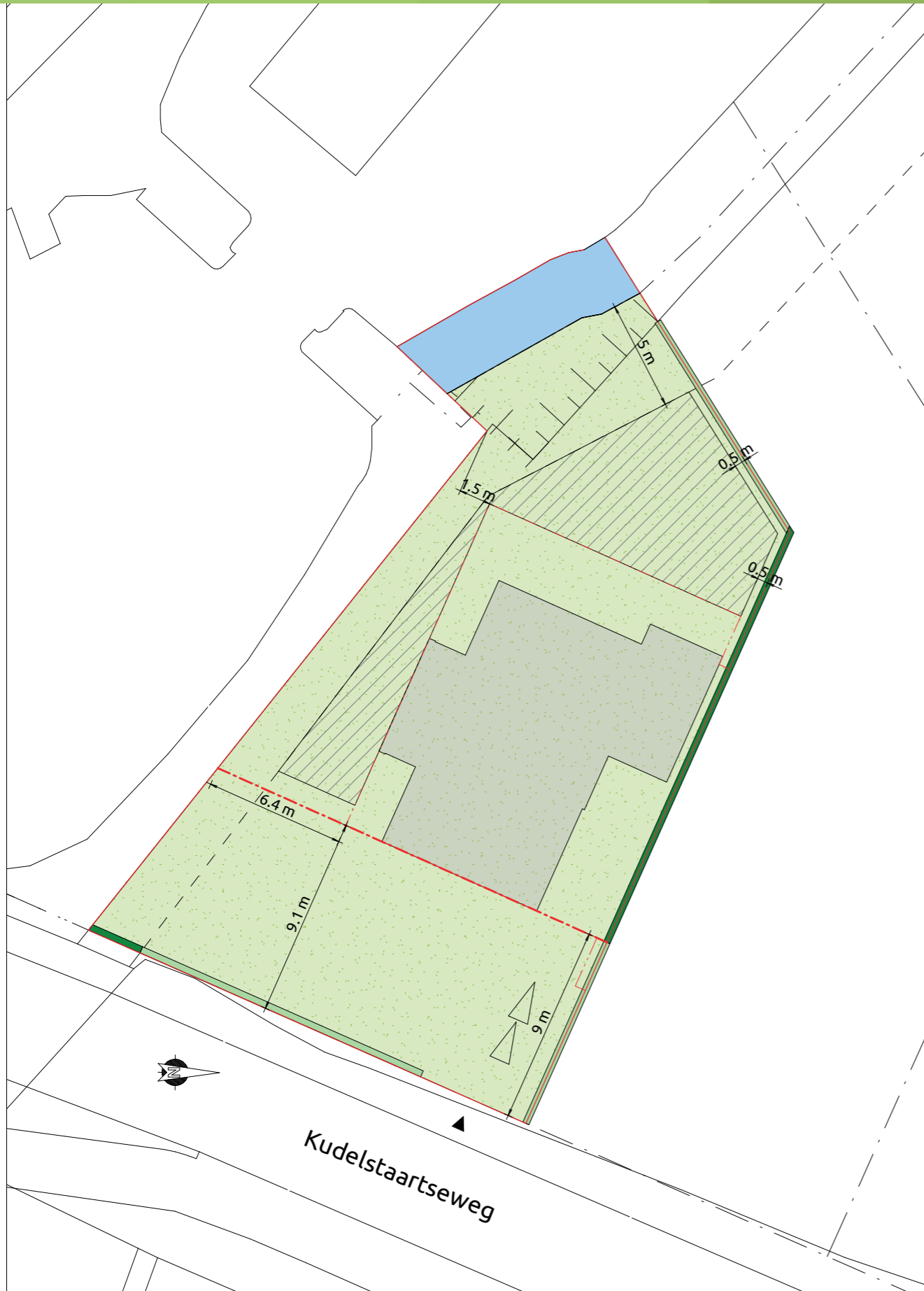
Kaveleigenschappen

Grondoppervlak:	601m ²
Wateroppervlak:	36m ²
Mandeligoppervlak:	77m ²
Totaaloppervlak:	714m ²



Kavel 4

Kavelpaspoort



Legenda

- Kavel
- Grens kavel
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Contouren bebouwing
- Zone bijgebouw
- Watergang
- Entreezijde kavel
- Parkeerplaats op eigen terrein
- Groene erfafscheiding laag
- Groene erfafscheiding hoog
- Beschoeiing
- Voorgevellijn
- Talud

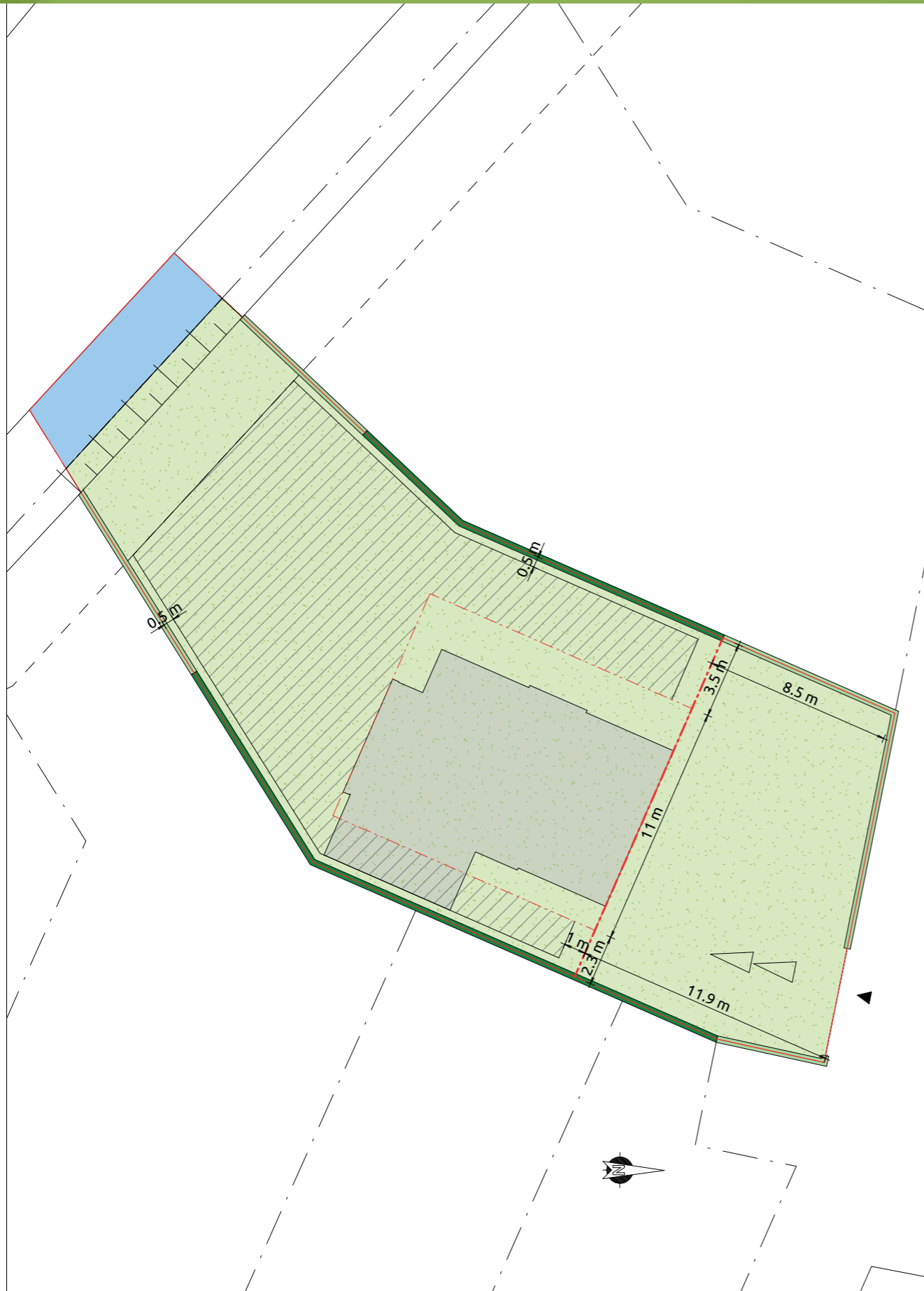
Kaveleigenschappen

Grondoppervlak:	575m ²
Wateroppervlak:	45m ²
Mandeligoppervlak:	77m ²
Totaaloppervlak:	697m ²



Kavel 5

Kavelpaspoort



Legenda

- Kavel
- Grens kavel
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Contouren bebouwing
- Zone bijgebouw
- Watergang
- Entreezijde kavel
- Parkeerplaats op eigen terrein
- Groene erfafscheiding laag
- Groene erfafscheiding hoog
- Beschoeiing
- Voorgevellijn
- Talud

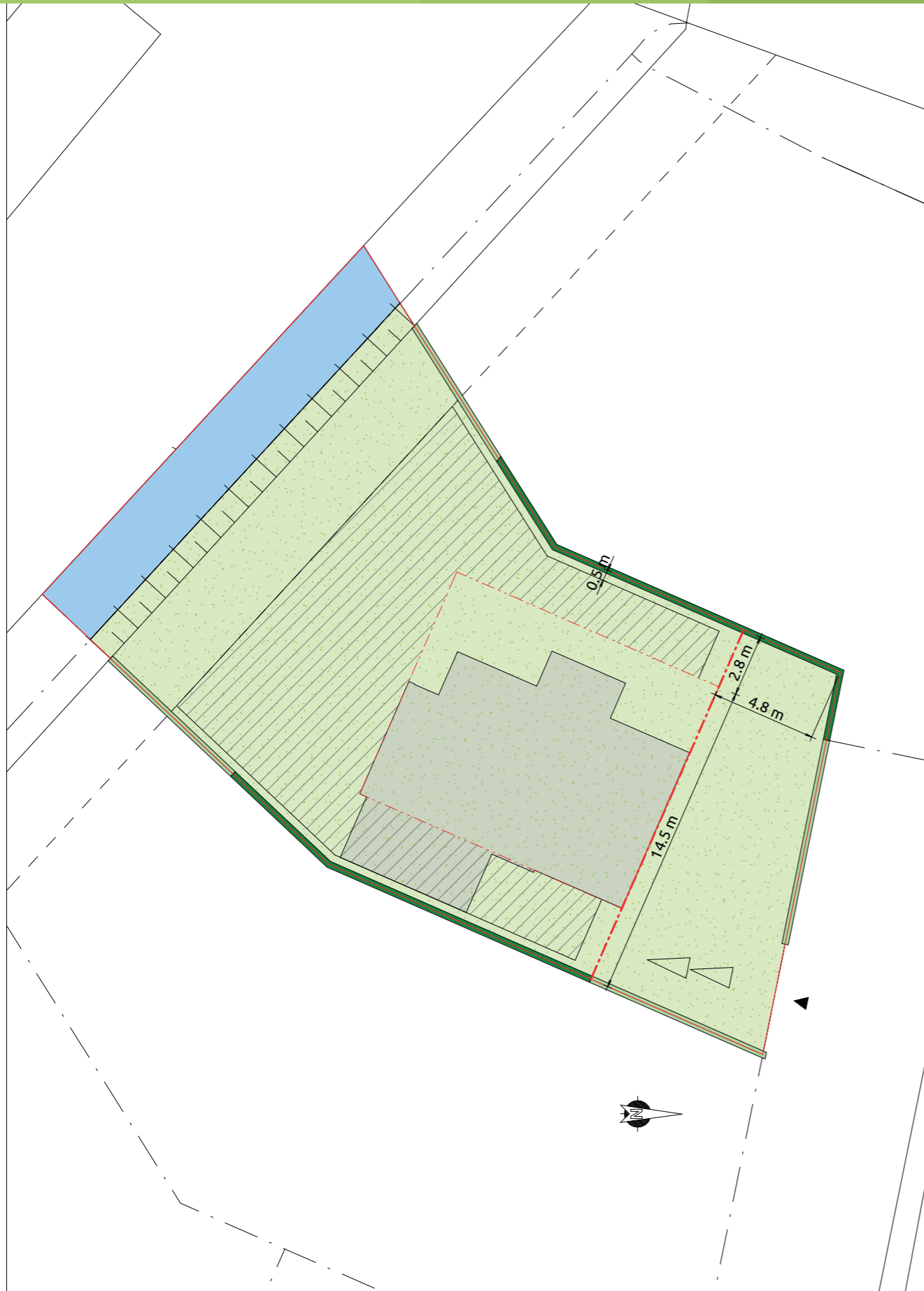
Kaveleigenschappen

Grondoppervlak:	601m ²
Wateroppervlak:	44m ²
Mandeligoppervlak:	77m ²
Totaaloppervlak:	722m ²



Kavel 6

Kavelpaspoort



Legenda

- Kavel
- Grens kavel
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Contouren bebouwing
- Zone bijgebouw
- Watergang
- Entreezijde kavel
- Parkeerplaats op eigen terrein
- Groene erfafscheiding laag
- Groene erfafscheiding hoog
- Beschoeiing
- Voorgevellijn
- Talud

Kaveleigenschappen

Grondoppervlak:	546m ²
Wateroppervlak:	88m ²
Mandeligoppervlak:	77m ²
Totaaloppervlak:	711m ²



Kavel 7

Kavelpaspoort

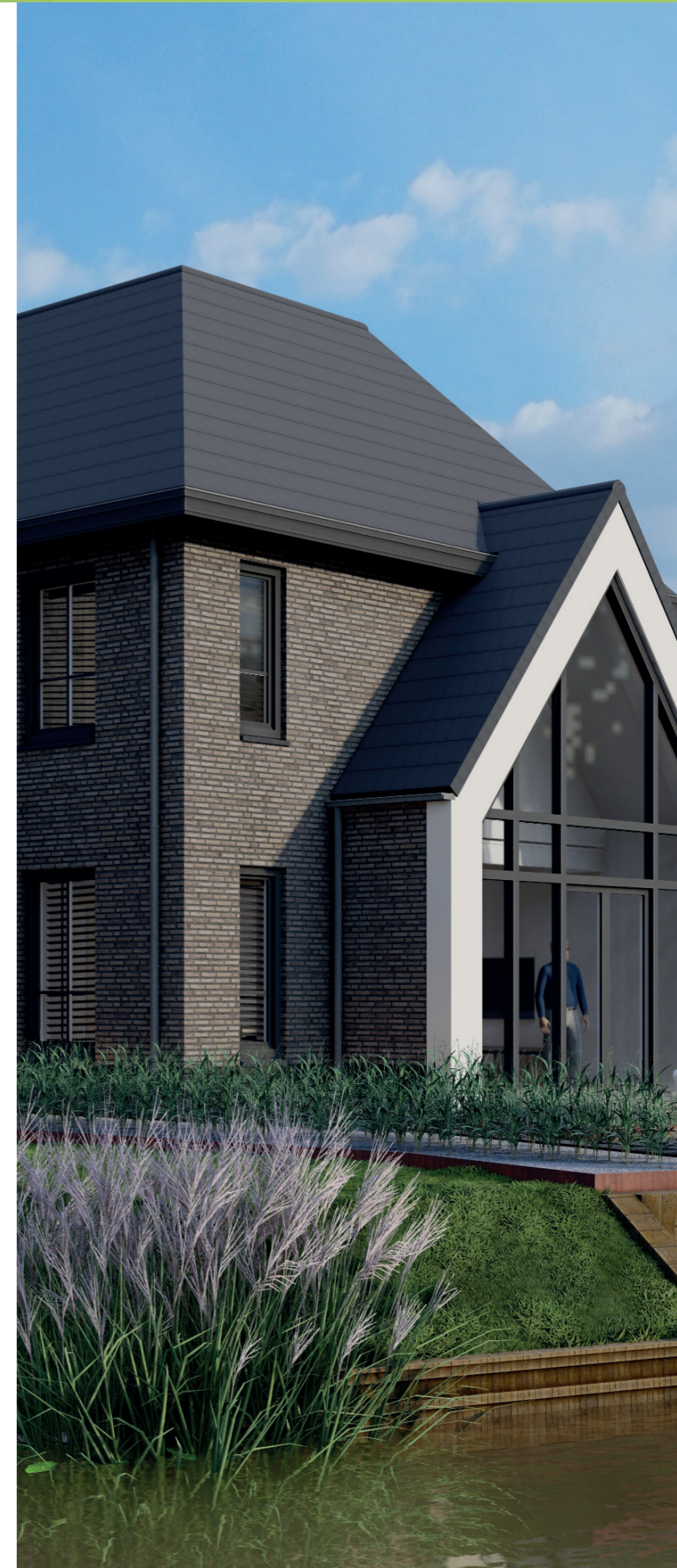


Legenda

- Kavel
- Grens kavel
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Contouren bebouwing
- Zone bijgebouw
- Watergang
- Entreezijde kavel
- Parkeerplaats op eigen terrein
- Groene erfafscheiding laag
- Groene erfafscheiding hoog
- Beschoeiing
- Voorgevellijn
- Talud

Kaveleigenschappen

Grondoppervlak:	558m ²
Wateroppervlak:	178m ²
Mandeligoppervlak:	77m ²
Totaaloppervlak:	813m ²



Kavel 8 (mandelig)

Kavelpaspoort

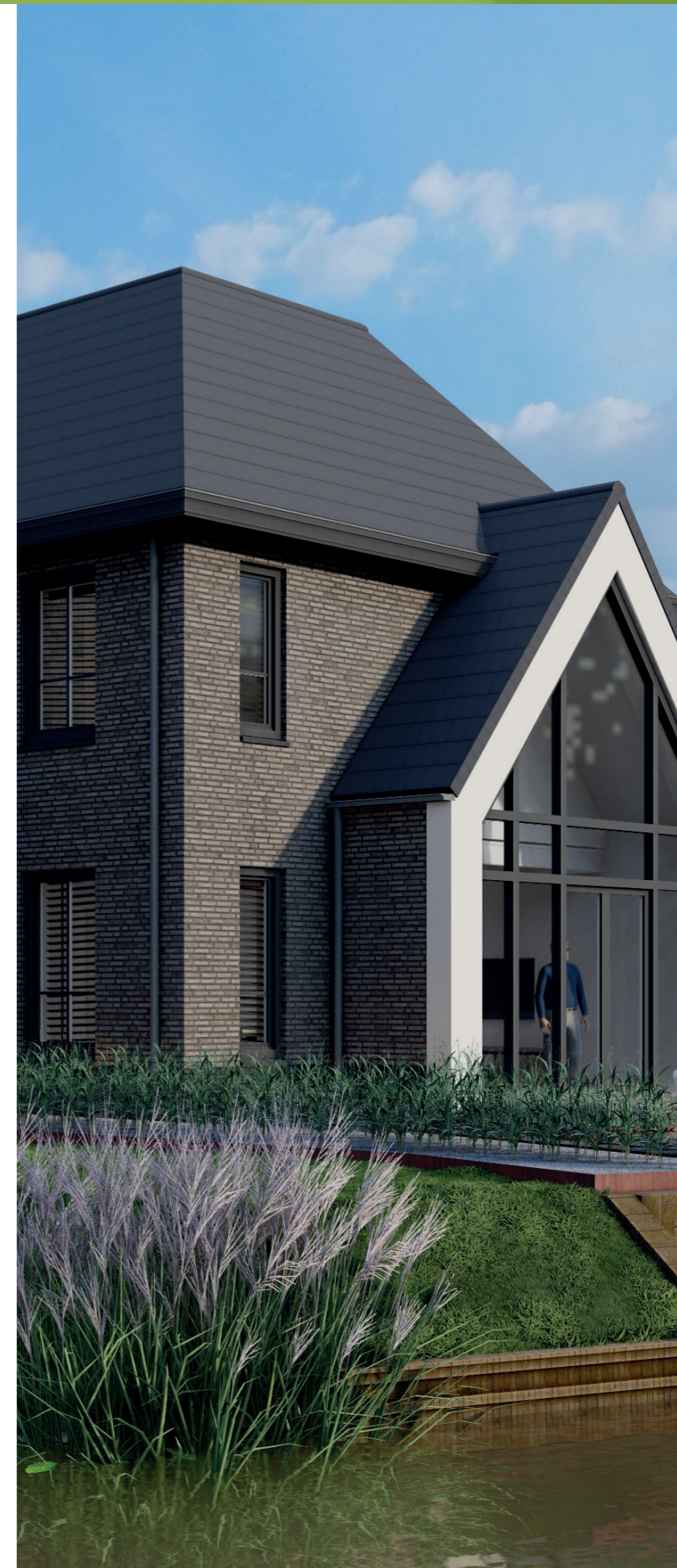


Legenda

- Kavel
- Grens kavel
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Contouren bebouwing
- Zone bijgebouw
- Watergang
- Entreezijde kavel
- Parkeerplaats op eigen terrein
- Groene erfafscheiding laag
- Groene erfafscheiding hoog
- Beschoeiing
- Voorgevellijn
- Talud

Kaveleigenschappen

Grondoppervlak:	536m ²
Wateroppervlak:	0m ²
Totaaloppervlak:	536m ²



Ontwerpregels woning en (vrijstaande) bijgebouwen

Hoofdgebouw

- De regels voor het hoofdgebouw staan beschreven in het bestemmingsplan Uiterweg Plasoever 2021
- 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 aan- en uitbouwen staan beschreven in het bestemmingsplan Uiterweg Plasoever 2021
- 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 vrijstaande bijgebouwen staan beschreven in het bestemmingsplan Uiterweg Plasoever 2021.
- 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.



23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in woongebouwen, al dan niet in combinatie met uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-gebonden bedrijf;
- b. tuinen en erven;

alsmede;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijgebouw', een bijgebouw;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', een recreatiewoning;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - detailhandel begane grond', detailhandel als bedoeld in artikel 1.37 van deze planregels, uitsluitend op de begane grond;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2', horeca 1 en 2, uitsluitend op de begane grond;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. natuurlijke oevers, groenvoorzieningen of oeverbeschoeiingen;
- j. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming.

23.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

23.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak als aangegeven op de planverbeelding is ten hoogste één woning toegestaan;
- b. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak als aangegeven op de planverbeelding worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- d. de inhoud van de woningen aan de Uiterweg die niet direct ontsloten worden op de openbare weg mag niet meer dan 450 m³ bedragen;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken;
- f. bij woningen mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. voor zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
 2. Voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
 3. De bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
 4. De onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en niet meer dan 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
 5. Per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten.
- h. gebouwde parkeervoorzieningen onder het hoofdgebouw zijn niet toegestaan;
- i. de regels onder a. tot en met h. vinden toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 30.1 van deze planregels.

23.2.2 Hoofdgebouwen 1

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-1' gelden de volgende regels:

- a. binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn maximaal 7 vrijstaande woningen toegestaan;
- b. in afwijking van a. mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' het aantal aaneen te bouwen woningen niet worden overschreden;
- c. het oorspronkelijke hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak als aangegeven op de planverbeelding worden gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- e. de voorgevelbreedte van het oorspronkelijke hoofdgebouw van de woning mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- f. de diepte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 21 meter;
- g. het hoofdgebouw dient van een kap te worden voorzien waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 30° en niet meer dan 50° bedragen;
- h. de afstand van een oorspronkelijk hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h. mag een aaneen gebouwde woning met één zijgevel op de zijdelingse perceelgrens staan.

23.2.3 Hoofdgebouwen 2

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-2' gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet worden overschreden, met dien verstande dat het totaal aantal woningen niet meer mag bedragen dan 4;
- b. uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- c. in afwijking van b. mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' het aantal aaneen te bouwen woningen niet worden overschreden;
- d. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak als aangegeven op de planverbeelding worden gebouwd;
- e. het bouwperceel voor een vrijstaande woning mag maximaal 35% bedragen;
- f. het bouwperceel voor een aaneen gebouwde woning mag maximaal 40% bedragen;
- g. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- h. de oppervlakte van het oorspronkelijk hoofdgebouw van een vrijstaande woning mag, met inachtneming van het bepaalde onder e. niet meer bedragen dan 200 m²;
- i. de oppervlakte van het oorspronkelijk hoofdgebouw van een aaneen gebouwde woning mag, met inachtneming van het bepaalde onder f. niet meer bedragen dan 100 m²;
- j. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken;
- k. de afstand van een oorspronkelijk hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen;
- l. de voorgevelbreedte van het oorspronkelijke hoofdgebouw van de vrijstaande woning mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- m. de voorgevelbreedte van het oorspronkelijke hoofdgebouw van een aaneen gebouwde woning mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- n. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen;
- o. in afwijking van het bepaalde onder n. mag een aaneen gebouwde woning met één zijgevel op de zijdelingse perceelgrens staan.

23.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. behoudens vergunningvrije bouwwerken conform de thans geldende regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien de regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijgebouw' een bijbehorend bouwwerk toegestaan waarvan de een goot- en bouwhoogte van niet meer dan 2,10 meter respectievelijk 3,60 meter mag bedragen;
- c. in afwijking van het gestelde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonder bebouwing' geen (vergunningvrije) bouwwerken toegestaan met uitzondering van aanlegvoorzieningen in de vorm van een vlonder;
- d. de regel onder a. vindt toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

23.2.5 Recreatiewoningen

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' gelden de volgende regels:

- a. per aanduiding op de planverbeelding is één recreatiewoning toegestaan;
- b. een recreatiewoning dient te zijn voorzien van een schuine kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 25° en niet meer 50° mag bedragen.
- c. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, mits aangebouwd aan het hoofdgebouw;
- d. de oppervlakte van een recreatiewoning mag, met inbegrip van bijbehorende bouwwerken, niet meer bedragen dan 30 m²;
- e. de goothoogte van een recreatiewoning en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

23.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen 3 meter;
- c. het bepaalde onder a. vindt toepassing van het bepaalde in artikel 30.1 van deze planregels.

Inrichtingsplan openbaar gebied



Residence Westeinder bevat 7 unieke kavels en met daarop 5 vrijstaande woningen en een twee-onder-een-kap.

Bijgaande kaart geeft de principe-opzet weer.

De oppervlaktes staan per kavel aangegeven. De 5 vrijstaande woningen zijn aangrenzend aan de prachtige westeinderplassen. Door de positionering dusdanig te oriënteren ontstaan er zichtlijnen naar de plas.

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.

In het openbaar gebied zijn daarnaast ook 7 parkeerplaatsen ter beschikking.





Contact gegevens

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

Telefoon: 0252 - 41 90 49
Mail: info@wilbrinkvandervlugt.nl
Website: www.onsaanbod.nl

Telefoon: 020-543 7373
Mail: info@brockhoff.nl
Website: www.brockhoff.nl/