



*Welkom thuis in  
't Voorhof te Noorden*

## Kavelpaspoorten 't Voorhof te Noorden

Datum: 08-2023  
Projectnummer: 23-0072



## Inhoud

Kaveloverzicht	4
Kavel 1	5
Kavel 2	6
Kavel 3	7
Kavel 4	8
Kavel 5	9
Kavel 6	10
Mandelige weg	11
Bestemmingsplan	12
Inrichtingsplan 't Voorhof	14
Contact gegevens	16





# Voorwoord

Het geheim achter de "kwaliteit" van een droomvilla komt voort uit verschillende elementen, namelijk de locatie, het perceel, de tuin en uiteraard de villa zelf. Binnen ons project zijn er drie aaneengeschakelde luxe villa's en drie prachtige percelen, elk met hun eigen karakteristieke waarde. Kwaliteit is niet alleen te vinden in de villa's, maar ook in de percelen en de inrichting van de openbare ruimte. De ruime percelen zijn zorgvuldig gepositioneerd met betrekking tot de woning.

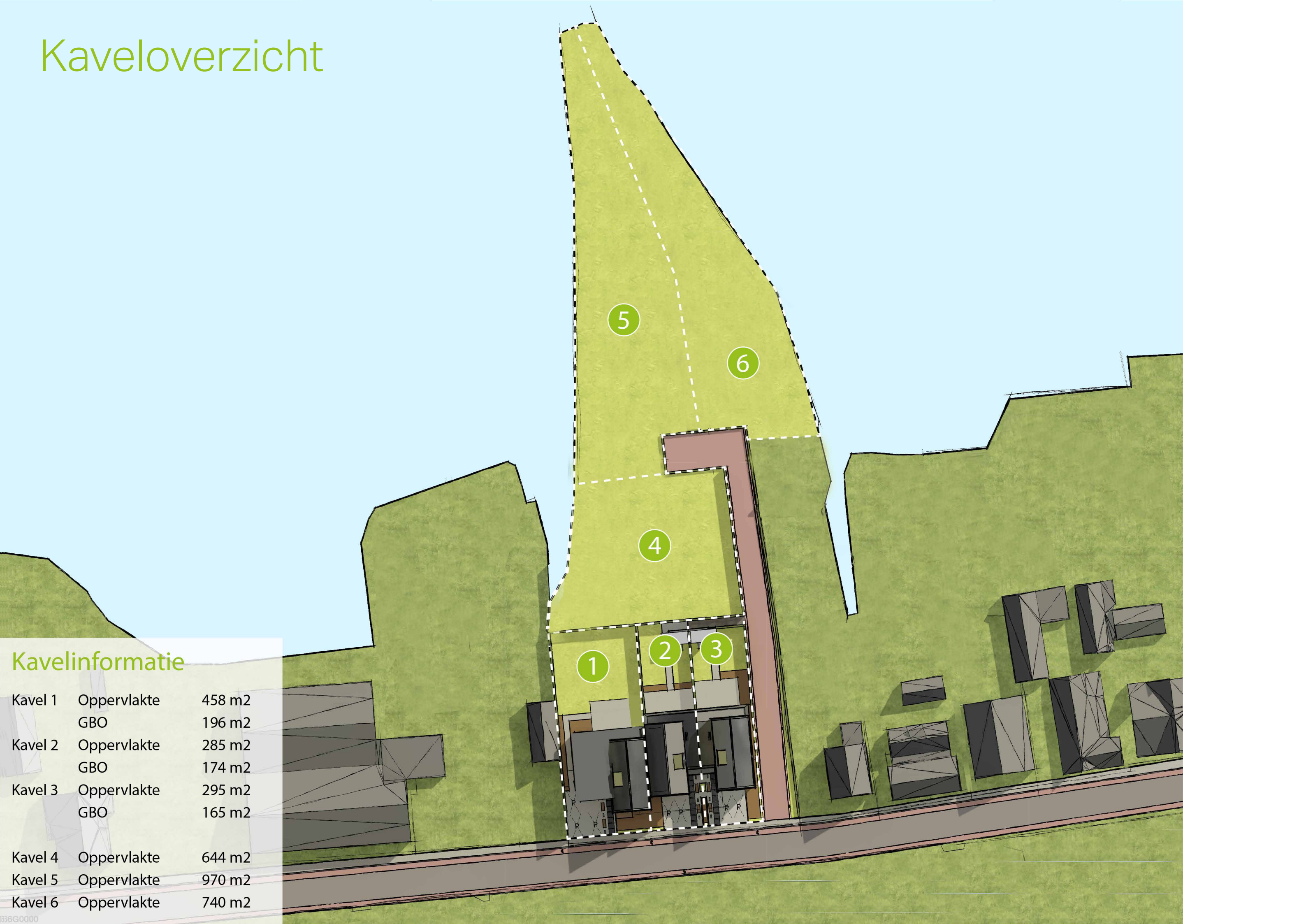
De perceelgrenzen zijn smaakvol groen aangelegd en bevinden zich deels langs het water, waardoor 't Voorhof in Noorden een gevoel van rust en kwaliteit uitstraalt. Bovendien is de openbare ruimte ruim opgezet, met voldoende parkeergelegenheid voor algemeen gebruik.

In het bijgevoegde "kavelpaspoorten"-boek vindt u alle relevante informatie met betrekking tot de percelen.





# Kaveloverzicht



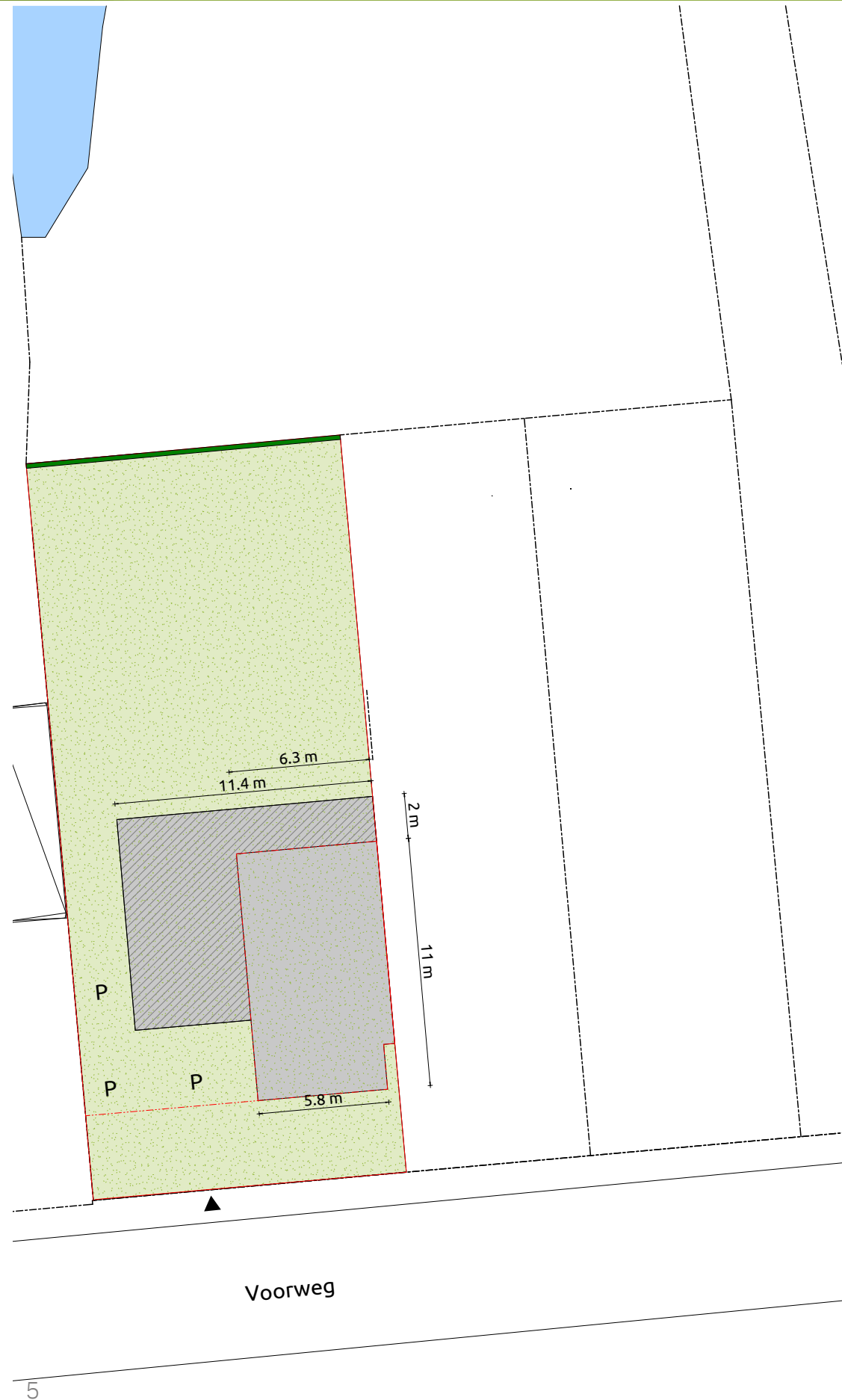
### Kavelinformatie

Kavel 1	Oppervlakte	458 m <sup>2</sup>
	GBO	196 m <sup>2</sup>
Kavel 2	Oppervlakte	285 m <sup>2</sup>
	GBO	174 m <sup>2</sup>
Kavel 3	Oppervlakte	295 m <sup>2</sup>
	GBO	165 m <sup>2</sup>
Kavel 4	Oppervlakte	644 m <sup>2</sup>
Kavel 5	Oppervlakte	970 m <sup>2</sup>
Kavel 6	Oppervlakte	740 m <sup>2</sup>



# Kavel 1

Kavelpaspoort



## Legenda

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

## Kaveleigenschappen

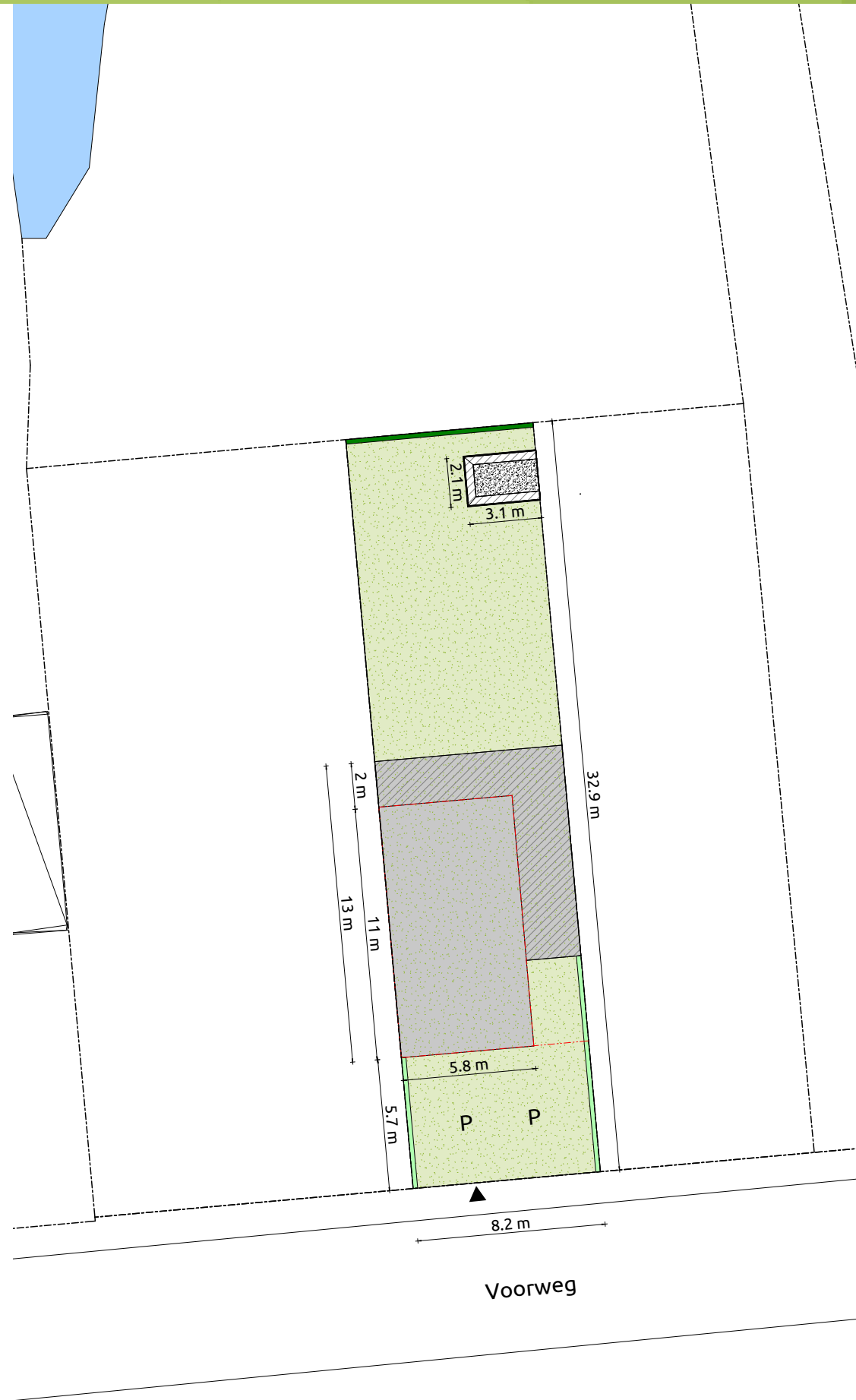
Grondoppervlak (circa): 458m<sup>2</sup>  
Woningoppervlak: 196m<sup>2</sup>





# Kavel 2

Kavelpaspoort



## Legenda

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

## Kaveleigenschappen

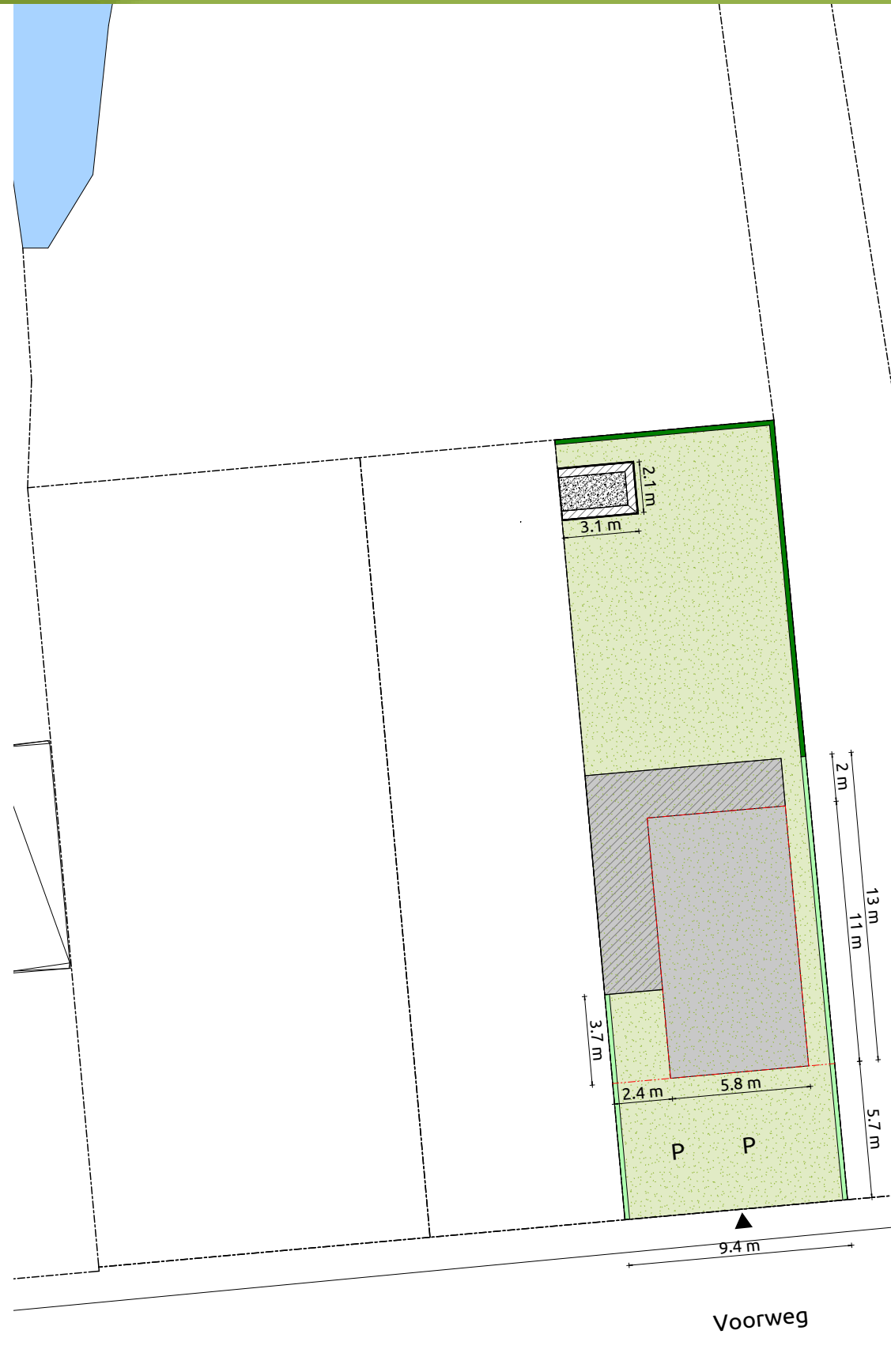
Grondoppervlak (circa): 285m<sup>2</sup>  
Woningoppervlak: 174m<sup>2</sup>





# Kavel 3

Kavelpaspoort



## Legenda

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

## Kaveleigenschappen

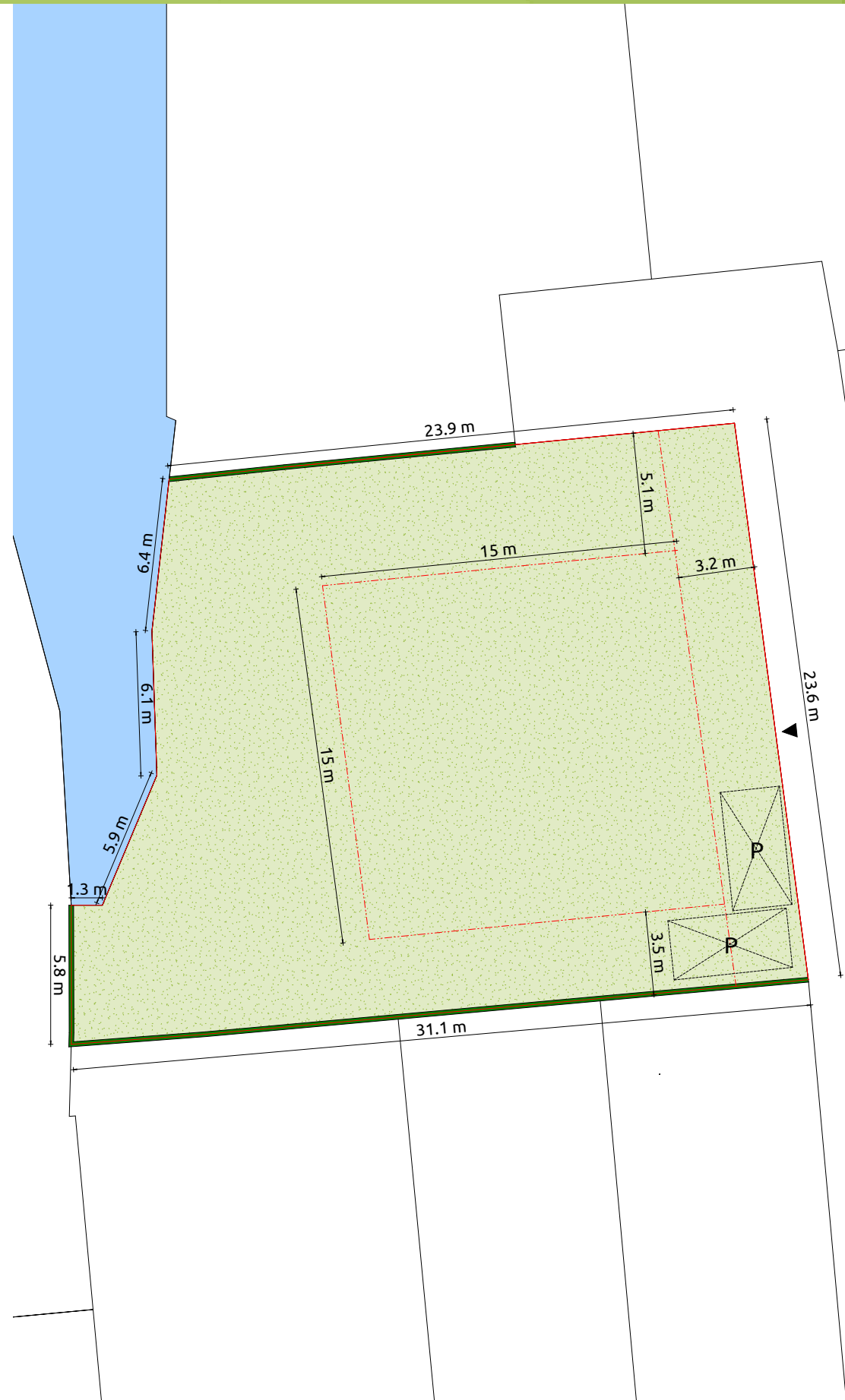
Grondoppervlak (circa): 295m<sup>2</sup>  
Woningoppervlak: 165m<sup>2</sup>





# Kavel 4

Kavelpaspoort

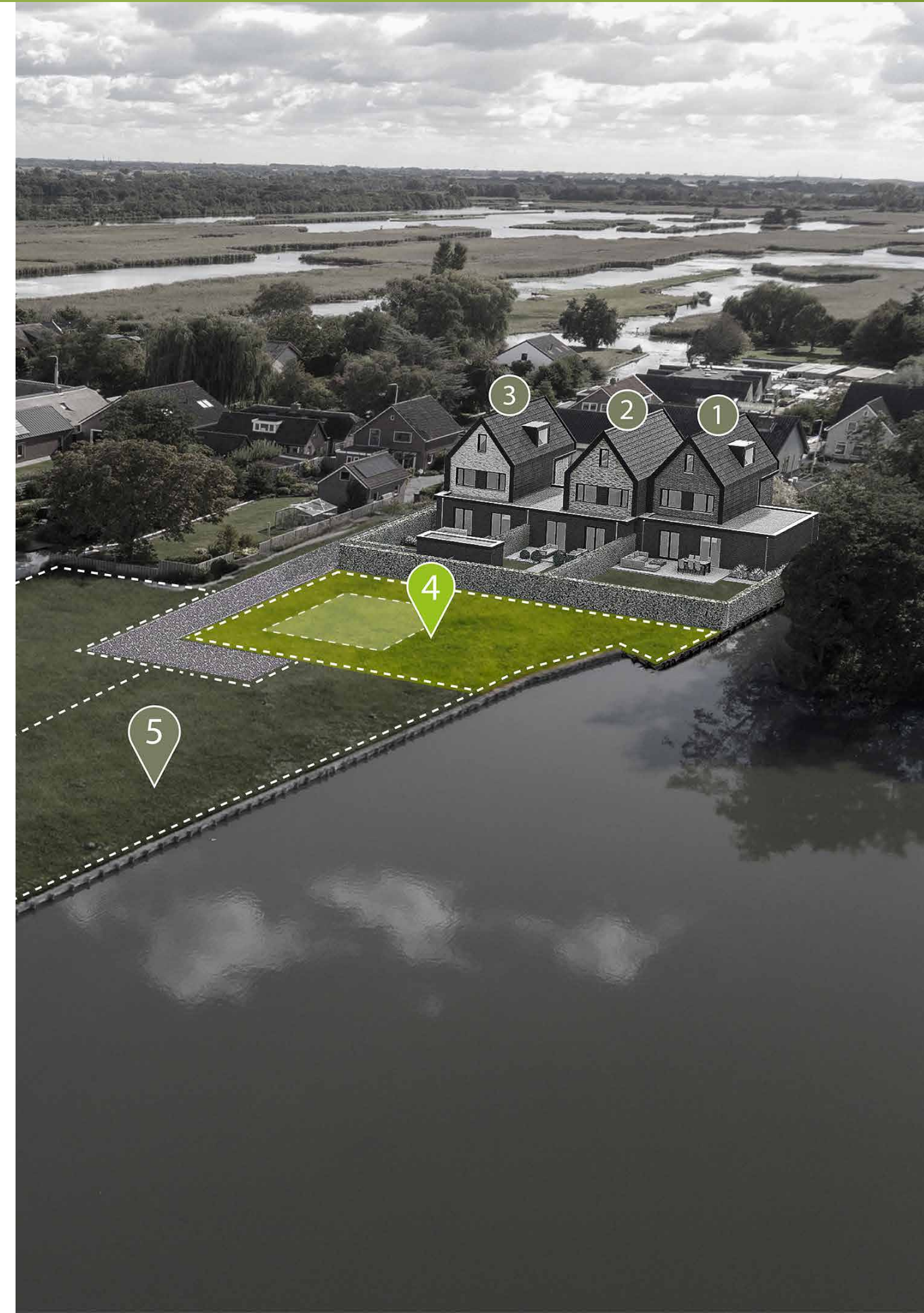


## Legenda

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

## Kaveleigenschappen

Grondoppervlak (circa): 644m<sup>2</sup>





# Kavel 5

Kavelpaspoort

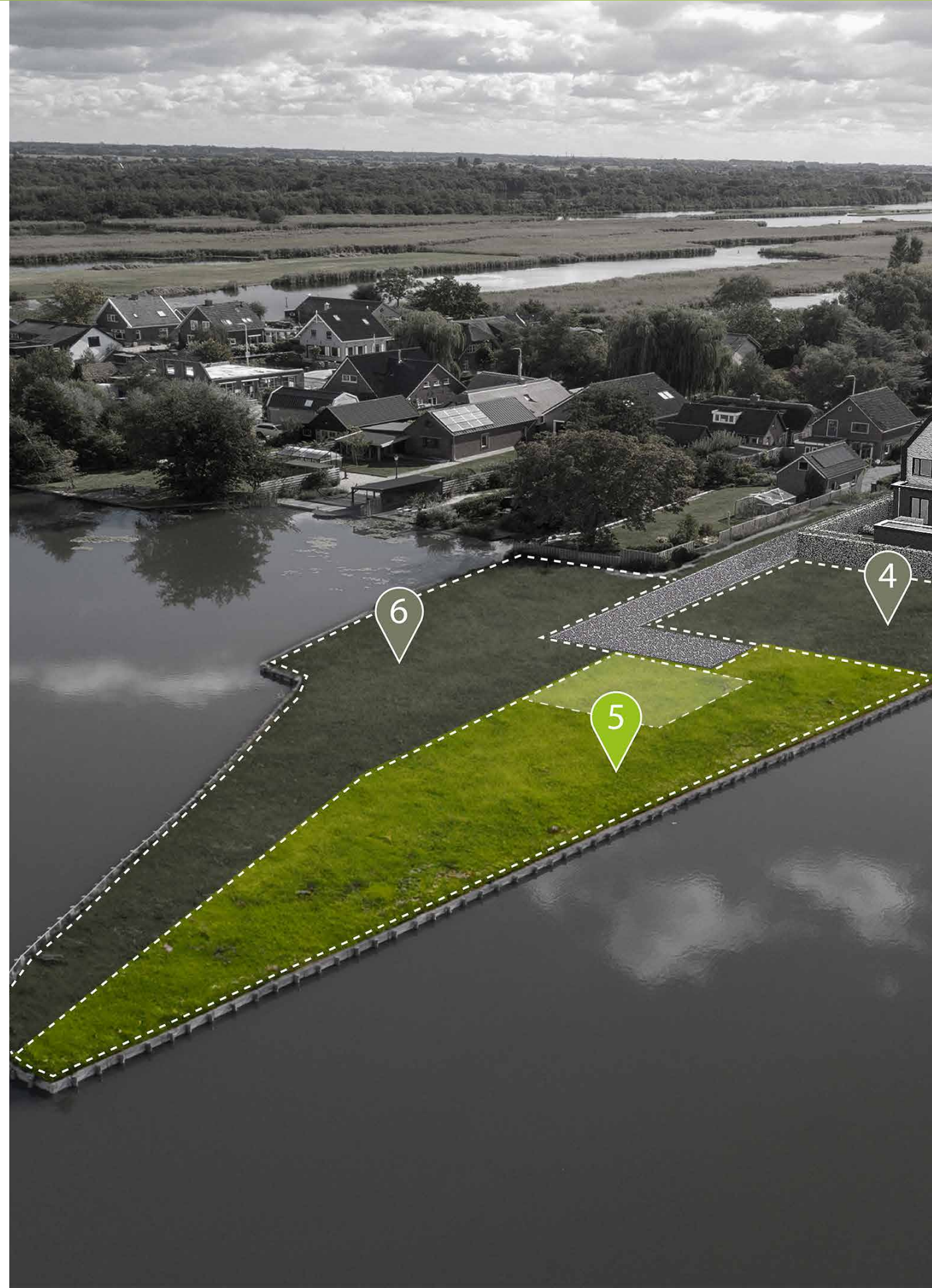


## Legenda

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

## Kaveleigenschappen

Grondoppervlak (circa): 970m<sup>2</sup>





# Kavel 6

Kavelpaspoort



## Legenda

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

## Kaveleigenschappen

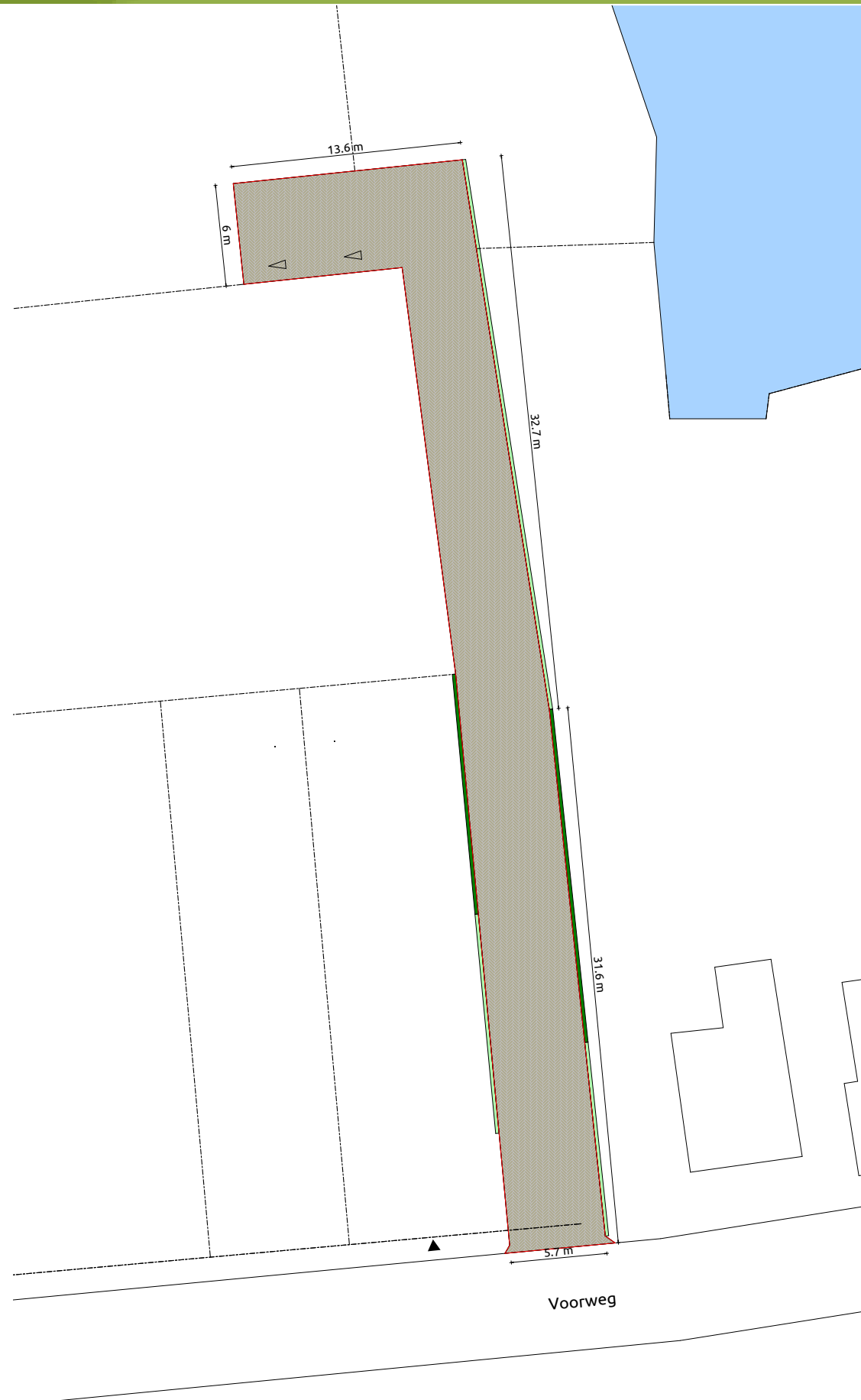
Grondoppervlak (circa): 740m<sup>2</sup>





# Mandelige weg

Kavelpaspoort

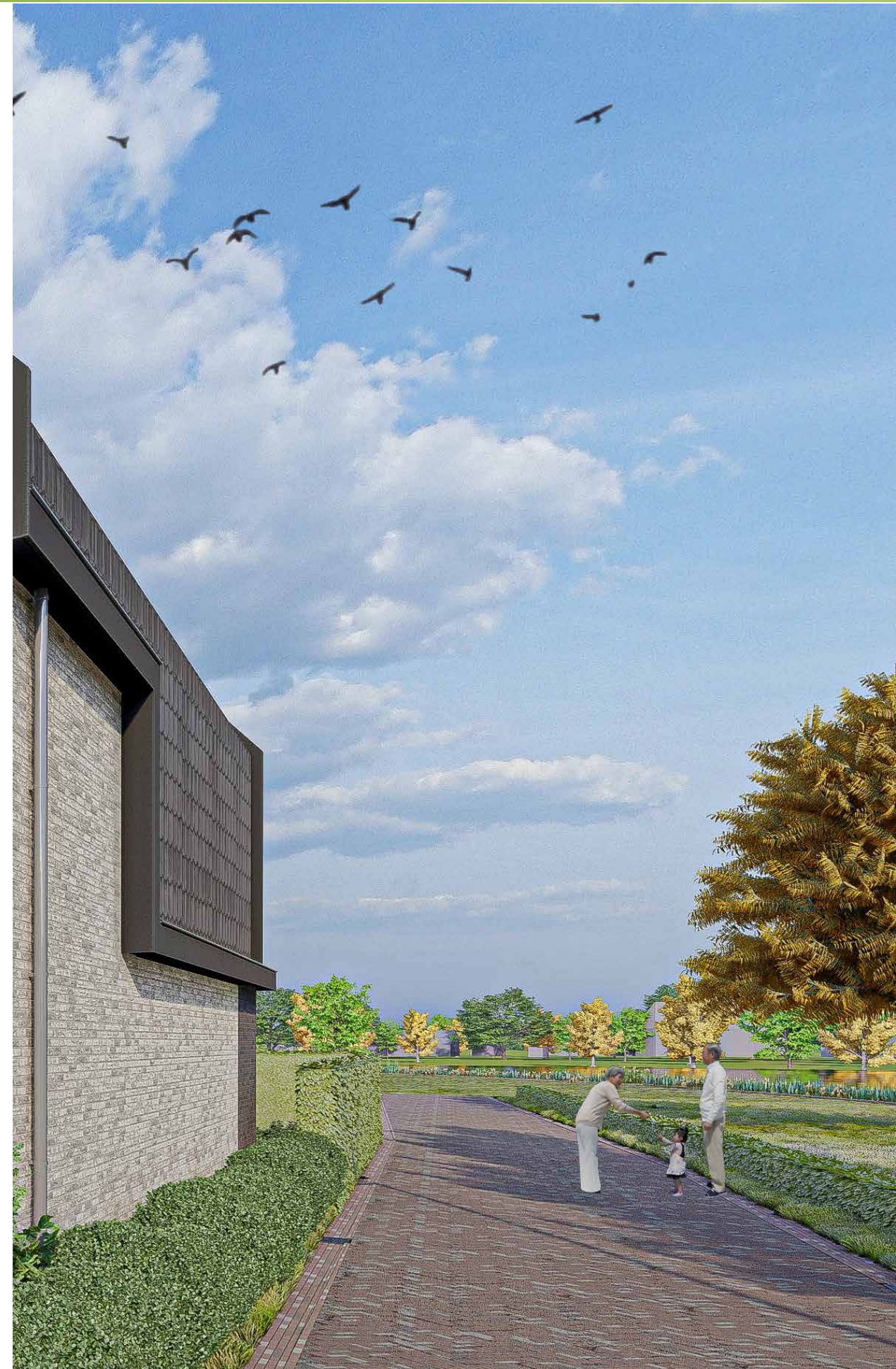


## Legenda

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

## Kaveleigenschappen

Mandeligoppervlak: 320m<sup>2</sup>





# Bestemmingsplan (wonen)

Woerdense Verlaat en Vrouwenakker, 1e herziening 2016

## 18.1 Bestemmingsomschrijving

Aan artikel 18.1 ("Wonen") onder e, is toegevoegd:

"en webwinkels met opslag en een uitleverpunt met een gezamenlijke oppervlakte tot 30 m<sup>2</sup> bvo".

De regels van artikel 18.1 van het bestemmingsplan "Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker" blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing..

## 18.2 Bouwregels

Het bepaalde in artikel 18.2.1, onder h, van het bestemmingsplan "Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker" is vervangen door:

"de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 meter en 10 meter, met dien verstande dat in het geval de bestaande goot- of bouwhoogte reeds meer bedraagt dan 6 meter respectievelijk 10 meter, de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- respectievelijk bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;"

Het bepaalde in artikel 18.2.2, onder a, van het bestemmingsplan "Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker" is vervangen door:

"bijbehorende bouwwerken zijn binnen het bouwvlak en het erfgebied toegestaan met dien verstande dat bij vrijstaande woningen geen bijbehorende bouwwerken in één van beide stroken van 3 meter gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens zijn toegestaan".

De regels van artikel 18.2 van het bestemmingsplan "Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker" blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing.

## 18.3 Naderende eisen

De regels van artikel 18.3 van het bestemmingsplan "Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker" blijven ongewijzigd van toepassing.

## 18.4 Afwijken van de bouwregels

Aan artikel 18.4 van het bestemmingsplan "Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker" is toegevoegd:

### 18.4.4. Herbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in

#### 18.2.1., onder e en f, mits:

- a. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- b. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- d. geen uit een oogpunt van milieu onaanvaardbare situatie ontstaat.

De regels van artikel 18.4 van het bestemmingsplan "Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker" blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing.



## 18.5 Specifieke gebruiksregels

Aan artikel 18.5 van het bestemmingsplan "Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker" is de volgende gebruiksregel toegevoegd:

"Gebruik is uitsluitend toegestaan mits voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn en beschikbaar worden gehouden conform de parkeernormen zoals opgenomen in de als bijlage 4 bij de planregels opgenomen gemeentelijke parkeernota, tenzij naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is verzekerd dat er op andere wijze in toereikende parkeergelegenheid is voorzien."

De regels van artikel 18.5 van het bestemmingsplan "Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker" blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing.

## 18.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bepaalde in artikel 18.6.1 onder b, sub 1, van het bestemmingsplan "Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker" is vervangen door:

"een omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid in de categorieën 1 of 2 als vermeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 bij deze planregels)".

Het bepaalde in artikel 18.6.1 onder b, sub 2, van het bestemmingsplan "Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker" is vervangen door:

"een omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid niet behorende tot de categorieën 1 of 2 als vermeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 bij deze planregels), mits het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;"

De regels van artikel 18.6 van het bestemmingsplan "Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker" blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing.



# Inrichtingsplan gebied 't Voorhof







## Contact gegevens

Telefoon: 076 573 5735  
Mail: [info@livingstone.org](mailto:info@livingstone.org)  
Website: [www.livingstone.org](http://www.livingstone.org)

Telefoon: 0172 - 236 688  
Mail: [info@vinkenveenman.nl](mailto:info@vinkenveenman.nl)  
Website: [www.vinkenveenman.nl](http://www.vinkenveenman.nl)

Telefoon: 0172 - 473 351  
Mail: [alphen@drieman.nl](mailto:alphen@drieman.nl)  
Website: [www.driemanalphenaandenrijn.nl](http://www.driemanalphenaandenrijn.nl)