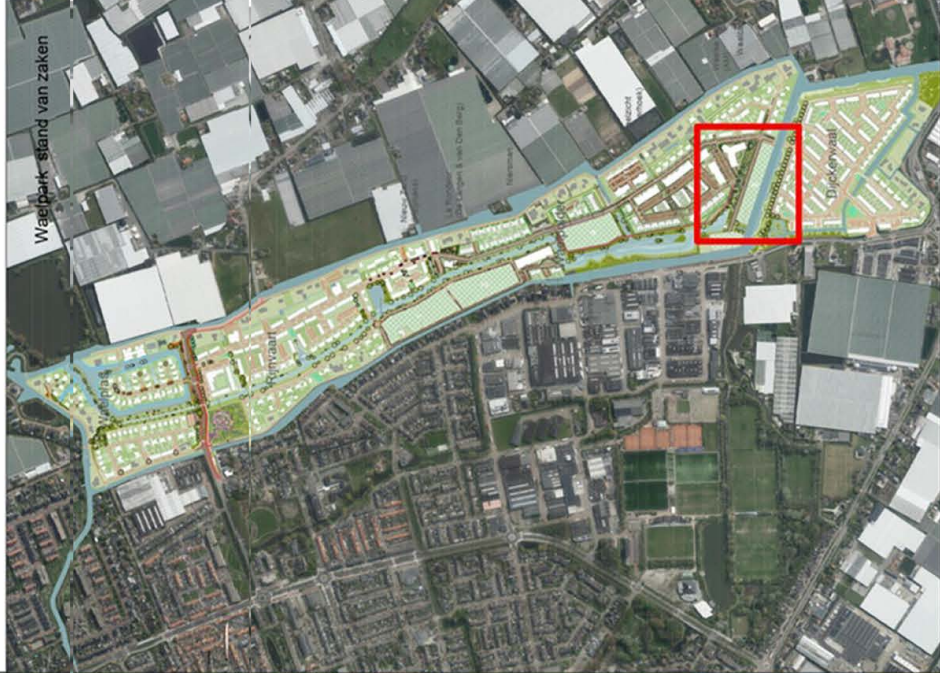


Legenda

	Bestaande bomen
	Nieuwe bomen
	Openbaar groen
	Tuin
	Tuin
	Erfgrenslijn
	Speeltuin
	Weg
	Fietspad
	Inrit
	Parkeren
	Parkeren reserve
	Voetpad
	Materiaalgrens inrit
	Uitgeefbaar gebied
	Afmeting
	Electriciteitskast
	Trafo
	Ondergrondse afvalcontainer
	voorstel K+L trace
	Indicatie ligging riool



WATEROPARELS
KAVELS AAN VAARWATER

datum: 24-10-2024
formaat: A3

ONN

ONN | Beroepsadres: Teneburg 10 | 2071 SB Huisdorp | T 074 629499 |

Waarom kiezen voor zelfbouw?

Zelf bouwen betekent dat je alle vrijheid hebt om jouw woning helemaal naar eigen wens te ontwerpen. Van de stijl en indeling tot de afwerking – jij bepaalt hoe jouw nieuwe thuis eruitziet.

Met een eigen aanlegsteiger aan doorgaand vaarwater en een fijne ligging in een levendige wijk, biedt elke kavel een unieke combinatie van rust en dynamiek. Hier woon je op jouw manier, met een huis dat écht van jou is.

Spelregels voor het ontwerpen en bouwen

Bij het ontwerpen zijn er enkele spelregels binnen het bestemmingsplan, zodat de wijk een harmonieus en stijlvol karakter krijgt. Binnen die kaders is er volop ruimte voor jouw creativiteit. Of je nu kiest voor een modern design, een klassiek uiterlijk of een unieke combinatie, jouw droomhuis wordt werkelijkheid in Waelpolder. Op de volgende pagina's vertellen we meer over de spelregels die gelden voor de zelfbouwkavels. Dit noemen we een kavelpaspoort.

Kavelpaspoort

Het kavelpaspoort is opgesteld als verduidelijking van de regels uit het omgevingsplan Waelpolder. Het biedt praktische handvatten voor de bouw mogelijkheden, om het proces soepel te laten verlopen en eventuele misverstanden te voorkomen. Daarnaast bewaakt een kwaliteitsteam (het Q-team) de beeldkwaliteit binnen deze kaders. Hoewel er geen specifieke architectuurstijl wordt voorgeschreven, richt het kavelpaspoort zich op belangrijke aspecten die bijdragen aan een aantrekkelijke, samenhangende bebouwde omgeving, zoals vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota.



Het kavelpaspoort: *kwaliteit*

Overeenkomsten en richtlijnen

Voor het ontwerpen en realiseren van de woningen worden overeenkomsten gesloten. Het kavelpaspoort maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. De afspraken binnen deze overeenkomsten bieden opdrachtgevers de mogelijkheid om het ontwerp, de kavelinrichting en het bouwtempo met elkaar af te stemmen. Bij het bepalen van de bouwmassa is het bestemmingsplan leidend. Het kavelpaspoort biedt aanvullende richtlijnen, specifiek gericht op de situering van de woning en de inrichting van de kavel. Hiermee wordt gezorgd voor een samenhangend en kwalitatief hoogstaand woongebied.

Start van het proces: aan de slag met een architect

Het proces begint met het inschakelen van een architect door de koper of opdrachtgever. Deze architect dient geregistreerd te staan in het architectenregister. Samen met jouw architect werk je aan het ontwerp van jouw droomwoning. Dit ontwerp wordt in twee gezamenlijke bijeenkomsten gepresenteerd aan het kwaliteitsteam. Dit team bestaat uit: stedenbouwkundigen, een landschapsarchitect en een gemandateerd lid van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van de Gemeente Westland (voorheen Welstandscommissie).

Deze bijeenkomsten bieden ruimte voor feedback en zorgen ervoor dat het ontwerp past binnen de richtlijnen en de visie van het gebied.

Het proces in twee fasen

De begeleiding van het ontwerpproces bestaat uit twee bijeenkomsten met het kwaliteitsteam:

Eerste bijeenkomst

Tijdens de eerste bijeenkomst wordt het kavelpaspoort toegelicht. Kopers krijgen de gelegenheid om vragen te stellen en een eerste idee van hun beoogde woning te presenteren. Dit moment biedt duidelijkheid over de richtlijnen en helpt om het ontwerp goed op te starten.

Tweede bijeenkomst

In de tweede bijeenkomst wordt het ontwerp van de woning uitgebreid besproken. Zowel de architectuur als de inpassing op de kavel. Ook worden andere belangrijke elementen die het totaalbeeld bepalen, zoals het terras, de steiger en de groenaanleg, beoordeeld. Het kwaliteitsteam geeft feedback en beoordeelt het ontwerp op basis van de richtlijnen in het kavelpaspoort.

Na de tweede bijeenkomst bespreken we de voortgang en maken afspraken over de verdere uitwerking. Deze afspraken worden vastgelegd om het ontwerpproces en de voortgang te waarborgen. Zo wordt voorkomen dat kavels langdurig braak liggen terwijl andere woningen al zijn gerealiseerd.

Vergunningaanvraag

Bij een succesvol afgerond proces kunnen de omgevingsvergunning en eventueel andere benodigde vergunningen worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Het kavelpaspoort: *wonen aan de boezem*

Inleiding

Aan de zuidzijde van Waelpolder, langs de Dwarsvaart, komen 14 vrijstaande woningen op ruime kavels van minimaal circa 480 m² (circa 15 x 31,5 meter). Deze kavels bieden met hun tuinen op het zuiden een prachtige ligging aan het boezemwater van de Dwarsvaart.

Ligging van de kavels

De kavels liggen in een unieke omgeving, ingeklemd tussen het boezemwater van de Nieuwe Vaart en Poelwetering en de groenzone, die deel uitmaakt van de ecologische verbindingszone. Deze groen-waterstructuur vormt een belangrijke landschappelijke hoofdstructuur in het gebied.

De kavels van veld 8 worden ontsloten via een straat die direct is aangesloten op de hoofdontsluitingsweg.



Kavelpaspoort Waterparels

Het kavelpaspoort: *wonen aan de boezem*

Een boom in iedere voortuin

Langs de ontsluitingsweg worden openbare parkeerplekken aangelegd voor bezoekers. Omdat deze weg deel uitmaakt van een boezemkade, is het niet mogelijk om bomen direct langs de weg te planten. Om toch voldoende groen te creëren, komt er tussen de ontsluitingsweg en de school een groenstrook met bomen en twee speelvoorzieningen. Het toevoegen van groen verhoogt de kwaliteit van de wijk. Daarom raden we aan om bij iedere kavel een boom in de voortuin te planten. Dit zorgt niet alleen voor een prettige uitstraling, maar versterkt ook het groene karakter van de straat.

Wonen aan het water

De kavels grenzen aan een bevaarbare boezem, wat een grote meerwaarde biedt. Het wonen aan dit water zorgt voor een fraai uitzicht, een plek om te ontspannen en de mogelijkheid om vanuit de achtertuin te genieten van de zon of zelfs een boottocht te maken. Dit maakt het wonen hier niet alleen comfortabel, maar ook bijzonder.

Waarborgen uitstraling

De kwaliteit van de wijk is een groot pluspunt, maar ook een uitdaging. Op de zelfbouw kavels krijgen toekomstige bewoners veel vrijheid om hun woning naar eigen smaak te ontwerpen. Dat maakt de wijk uniek, maar vraagt ook om zorgvuldigheid om de uitstraling van de omgeving te waarborgen.

Bijvoorbeeld

Een harmonieuze uitstraling aan het water is belangrijk. Om te voorkomen dat losse schuttingen, schuurtjes of harde oevers de natuurlijke uitstraling verstoren, zijn hiervoor richtlijnen opgesteld.

Deze zorgen ervoor dat de wijk niet alleen voor bewoners, maar ook vanaf het water een samenhangend en aantrekkelijk geheel vormt. Sommige bouw mogelijkheden zijn bewust breed gedefinieerd, terwijl andere kaders – zoals die uit het omgevingsplan – meer specifiek zijn uitgewerkt. Dit biedt ruimte voor creativiteit, terwijl het karakter van de wijk behouden blijft.

Kavelpaspoort Waterparels

Het kavelpaspoort: ruimtelijke mogelijkheden

Wat biedt het kavelpaspoort?

Het kavelpaspoort helpt toekomstige bewoners bij het realiseren van hun droomhuis. Het biedt duidelijke richtlijnen en praktische handvatten voor het ontwerp en de bouw van woningen, inclusief bijbehorende elementen zoals steigers, terrassen en andere bouwwerken aan het water.

Daarnaast geeft het kavelpaspoort aan welke ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen er zijn. Deze zijn gebaseerd op enkele belangrijke uitgangspunten die bijdragen aan de kwaliteit en uitstraling van de wijk:

- **Vrijstaande woningen aan een woonstraat** zorgen voor een ruimtelijke en luxe uitstraling.
- **Ruimte tussen de woningen** waarborgt doorzichten naar het water, zodat het open en groene karakter van de wijk behouden blijft.
- **Duidelijke bouwvlakken** garanderen dat de doorzichten naar het water niet worden belemmerd.
- **Voorgelegen woningen aan de straatzijde** versterken de levendigheid van de wijk.
- **Afstemming van de bouwhoogte op de oppervlakte** van de bebouwing zorgt voor een evenwichtig straatbeeld.
- **Een vrije oeverzone** houdt de waterkant toegankelijk en behoudt het natuurlijke karakter van de omgeving.

Met deze uitgangspunten als leidraad helpt het kavelpaspoort om jouw woning een waardevolle toevoeging te maken aan deze bijzondere woonomgeving.



Kavelpaspoort Waterparels

Het kavelpaspoort: aanvullende richtlijnen

Evenwichtige woonomgeving

Het kavelpaspoort biedt aanvullende richtlijnen op het bestemmingsplan, met specifieke aanscherpingen van de bouwregels. Deze aanpassingen zijn nodig om openheid in het plan te waarborgen en te voorkomen dat de locatie te vol wordt gebouwd. Door deze regels kunnen individuele woonwensen worden gerealiseerd, terwijl tegelijkertijd rekening wordt gehouden met de belangen en wensen van anderen. Zo ontstaat een evenwichtige woonomgeving waar zowel persoonlijke vrijheid als samenhang centraal staan.

BESTEMMINGSPLAN

Veld 8 is woongebied 1, met de bestemming wonen. Maximaal 14 woningen. Bouwhoogte maximaal 11m. Goothoogte 7m. Oeverzone 3m vanaf de waterlijn. 1,7m boezemwater wordt mee uitgegeven.



Detail verbeelding bestemmingsplan

Juridische hoofduitgangspunten kavelpaspoort Waterparels

Het kavelpaspoort bevat een aantal juridische uitgangspunten om de bouw mogelijkheden en beeldkwaliteit van de wijk te waarborgen:

Vrijstaande woningen: Alle kavels zijn bedoeld voor vrijstaande woningen.

Openheid tussen bouwvolumes: De ruimte tussen de woningen blijft vrij om doorzichten te behouden.

Bouwvlak begrenzing:

- Bouwen binnen het aangegeven bouwvlak.
- Er geldt een vrije ruimte van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.
- Aan de achterzijde minimaal 6 meter vrij tot achterperceelgrens.

Oriëntatie woningen: De woningen zijn gericht op de straatzijde.

Bouwhoogte: Het uitgangspunt is een woning van 2 lagen met een kap (goothoogte maximaal 7 meter, totale bouwhoogte maximaal 11 meter). Afwijkingen hierop kunnen worden besproken.

Parkeren: Iedere kavel moet ruimte bieden voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein (5,5 m x 5,5 m).

Oeverzone: De oeverzone blijft vrij van bebouwing om de natuurlijke uitstraling te behouden.

Steigers en terrassen:

- Steigers en terrassen mogen samen maximaal 1/3 van de kavelbreedte beslaan.
- Een steiger mag niet breder zijn dan 1,2 meter.

Specifieke eisen voor de oostelijke hoekwoning: Voor de meest oostelijke hoekwoning moet worden aangetoond dat het binnenniveau van de woning maximaal 33 dB bedraagt.



Kavelpaspoort Waterparels

Het kavelpaspoort: ruimtelijke kwaliteit

Ruimte en samenhang in het straatbeeld

In het bestemmingsplan was veld 8 oorspronkelijk niet bedoeld voor particuliere kavels met vrijstaande woningen. Daarom is een kavelpaspoort opgesteld met algemene regels voor alle kavels en een matenplan per kavel.

Bouwvlak en vrije ruimte

Voor elke kavel is een bouwvlak vastgesteld. Het hoofdgebouw moet binnen dit bouwvlak worden gerealiseerd. Daarnaast geldt de regel dat aan beide zijden van de woning bij voorkeur – en waar mogelijk – 3 meter vrij blijft van bebouwing. Deze ruimte zorgt ervoor dat de wijk een open en ruimtelijk karakter behoudt en dat het straatbeeld niet massief oogt.

Groene erfafscheiding

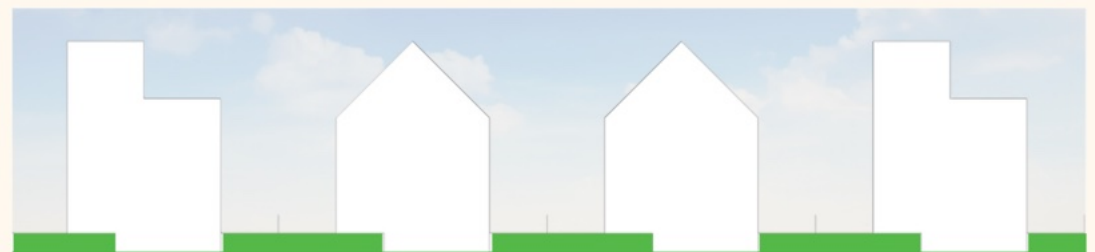
Om de overgang tussen privé en openbaar gebied te versterken, moet er op de erfgrens aan de straatzijde een haag worden geplant. Deze haag mag volgens de regels maximaal 1 meter hoog zijn, waardoor het doorzicht behouden blijft.

Voorkomen van bebouwingsdruk

Bebouwing in de 3-meterzone, zoals garages of vergunningsvrije aan- en uitbouwen, kan het open karakter verstoren. Wanneer deze ruimte niet vrij blijft, kunnen woningen optisch aan elkaar gaan 'kleven' en kan er een rommelig beeld ontstaan door losstaande aanbouwen. Dit kan afbreuk doen aan de architectuur van de woningen.



Woningen met 3 meter vrije zone en erfafscheiding: veel doorzicht



Woningen met hagen van 1 meter hoog, opening voor het parkeren: veel doorzicht



Woningen met geschakelde garages/uitbouwen links/rechts: geen doorzicht

Kavelpaspoort Waterparels

Het kavelpaspoort: ruimtelijke kwaliteit

Spelregels voor het bebouwingsvlak

Om de ruimtelijke kwaliteit van de wijk te waarborgen, gelden de volgende regels voor het bebouwingsvlak:

Bouwen binnen het bouwvlak: Het hoofdgebouw wordt binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd.

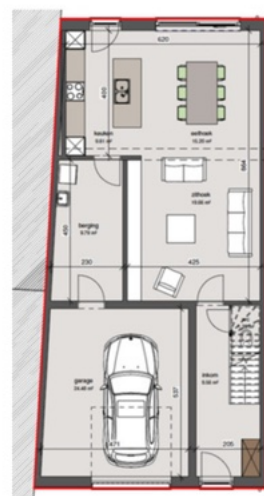
Vrije ruimte aan de zijkanten: De 3-meterzone aan beide zijden van de woning blijft bij voorkeur zo veel mogelijk vrij van bebouwing.

Minimale vrije ruimte: Aan minstens één zijde van de woning blijft de 3-meterzone volledig vrij van bebouwing.

Garage inpandig: Een inpandige garage heeft de voorkeur, zodat het straatbeeld rustig en samenhangend blijft.

Aan- en uitbouwen als integraal ontwerp: aan- en uitbouwen die (deels) in de 3-meterzone komen zijn architectonisch onderdeel van het gebouw en niet een "aangeplakt" volume.

Afstemming tussen kavels: In het kwaliteitsteam wordt besproken hoe bij naastgelegen kavels met bebouwing in de 3m zone wordt omgegaan.



Voorbeelden plattegrond met inpandige garage. De maatvoering kijkt af van de kavels. Deze voorbeelden zijn daarom puur ter inspiratie.



1



2



3

Voorbeelden gevel met:
1-inpandige garage

2-aangebouwde garage geïntegreerd met architectuur
3-vrijstaande parkeerplek geïntegreerd met architectuur

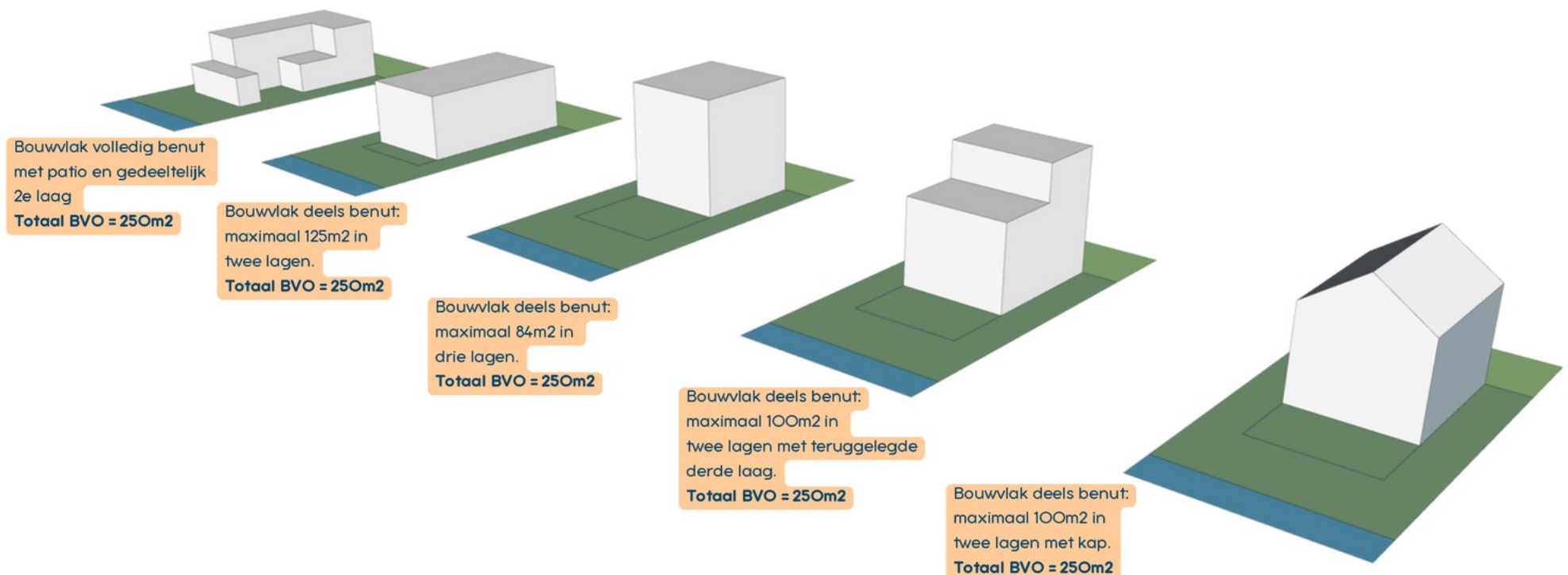
Kavelpaspoort Waterparels

Het kavelpaspoort: ruimtelijke kwaliteit

De bouwmassa

- de bebouwing is gesitueerd binnen het aangegeven bouwvlak;
- in beginsel is de bouwmassa maximaal 2 lagen met een kap;
- maximale goothoogte is 7m;
- maximale bouwhoogte is 11m;
- bij verschillende bouwhoogten, het hoogste bouwdeel situeren aan de straatzijde;
- 3 lagen plat is bespreekbaar, maar moet stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn (geen beperkingen op leveren voor burens en of een negatieve bijdrage leveren aan het straatbeeld).

NB: de contour van de gesuggereerde bebouwing is een zgn 'enveloppe', waarbinnen de woning moet passen. Het is geen uitspraak over de gewenste architectuur. In het bestemmingsplan is een goothoogte bepaald van 7m. Met een bouwhoogte van 11m (maximum) resulteert dat in een kap. Indien geen kap gewenst is, kan gemotiveerd worden afgeweken op basis van een stedenbouwkundig advies. Het criterium daarbij is dat het ontwerp bijdraagt aan de stedenbouwkundige kwaliteit van ontwikkelveld en omgeving.



Kavelpaspoort Waterparels

Het kavelpaspoort: ecologie

Vergroten van de ecologische kwaliteit

De ecologische kwaliteit van de woonomgeving wordt verder versterkt door het openbaar groen en de tuinen ecologisch in te richten. Dit betekent dat bewoners worden aangemoedigd om elementen toe te voegen die bijdragen aan biodiversiteit.

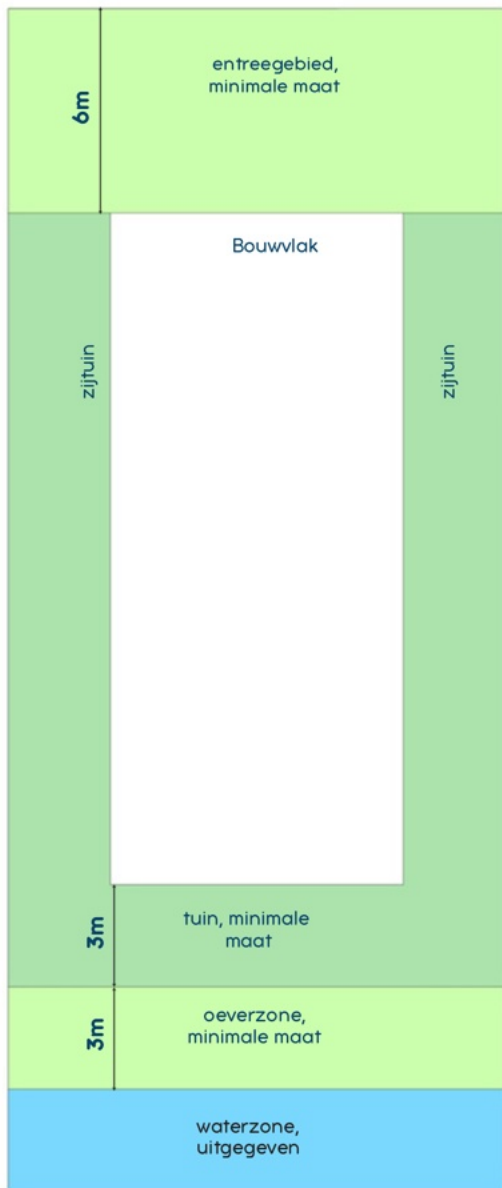
Denk hierbij aan:

- Planten en bloemen die vlinders, bijen en libellen aantrekken.
- Schuilplekken en doorgangen voor egels.
- Nestkasten voor mezen en vleermuizen.
- Insectenhotels en visvriendelijke oevers.

Daarnaast kunnen in de bebouwing nestmogelijkheden worden opgenomen voor gierzwaluwen en vleermuizen. Deze ecologische toevoegingen worden niet alleen gestimuleerd, maar ook gewaardeerd als een belangrijke kwaliteitsbijdrage aan het ontwerp van het plan.



Kavelpaspoort Waterparels



Het kavelpaspoort: *kavelinrichting*

Kwaliteit in het entree gebied

- parkeren op eigen terrein bij voorkeur in halfverharding;
- het entreegebied minimaal verharden voor een groen straatbeeld;
- aan de straat de kavel afschermen met een Westlandse haag. De haag staat op eigen kavel minimaal 50 cm vanaf openbaar gebied. Voor een bijdrage aan de biodiversiteit bestaat de haag uit: 50% Gele Kornoelje, 20% Sleedoorn, 10% (rode) Beuk, 15% Veldesdoorn en 5% Vuilboom;
- voor een aantrekkelijk straatbeeld wordt een boom in het entreegebied gepland.

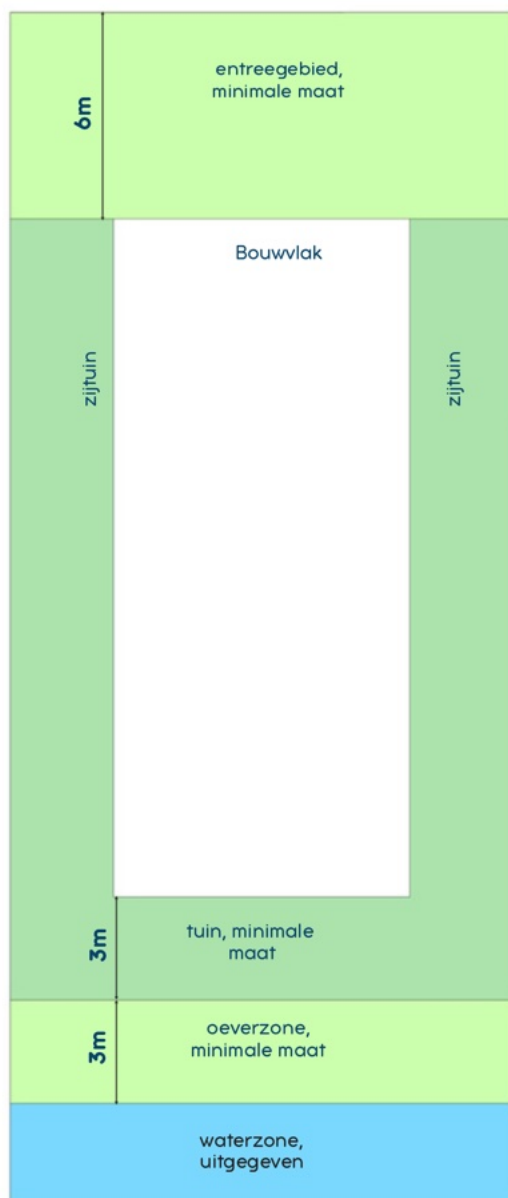


Beperking verharding door toepassen rijlopers en grasbetontegels



Westlandse haag

Kavelpaspoort Waterparels



Het kavelpaspoort: *kavelinrichting*

Kwaliteit in de oeverzone

- in de oeverzone wordt niet gebouwd. Ook schuttingen zijn niet toegestaan;
- de beschoeiing is maximaal 20 cm boven de waterlijn en mag niet worden opgehoogd;
- een terras aan het water is mogelijk.
- de breedte van het terras is maximaal 1/3 van de breedte van de kavel.
- het terras aan het water ligt op de hoogte van de aangebrachte beschoeiing;
- hoogteverschillen tussen aanleghoogte van de woning en het terras aan het water worden opgelost in het terras en/of in de tuin;
- bij voorkeur plant de koper aan de waterkant een knotwilg. Voor wie durft is een treurwilg ook een goede keus.

Kwaliteit in de waterzone

- deze zone van 1.7 m breed is uitgegeven als onderdeel van de kavel;
- toegestaan is een aanlegsteiger, breed maximaal 1/3 van de kavelbreedte met een maximum van 5 m en maximaal 1.2 m diep.



Kavelpaspoort Waterparels

Het kavelpaspoort: *architectuur*

Individuele expressie in architectuur: het huis met...

De locatie biedt volop ruimte voor persoonlijke expressie en unieke ontwerpen. Hoewel er geen specifieke architectuurstijl wordt voorgeschreven, wordt wel gevraagd om elk huis een bijzondere identiteit te geven. Een onderscheidend element, passend bij de visie van de bewoner, maakt van elke woning een echt eigen plek.

Overig

Toegevoegde onderdelen, zoals hemelwaterafvoer, airco,s, batterypacks, warmtepompen e.d. zijn steeds een bewust ontworpen, integraal onderdeel van de woning. Indien een woning in de toekomst uitbreidbaar is, dan is deze uitbreiding onderdeel van het te beoordelen ontwerp.



Kavelpaspoort Waterparels

Het kavelpaspoort: *materiaalgebruik*

Materialen en afwerking

Bij de keuze van materialen voor de woningen ligt de nadruk op kwaliteit en duurzaamheid. Toegepaste materialen moeten na verloop van tijd mooier worden en bijdragen aan een hoogwaardige uitstraling. Geschikte materialen zijn bijvoorbeeld metselwerk, natuursteen, koper, glas en aluminium.

Specifieke afwerkingseisen

- De onderkanten van erkers, luifels en overstekken die zichtbaar zijn vanaf de straatzijde moeten strak afgewerkt zijn. Denk hierbij aan stucwerk, niet-grijs sierbeton of gladde platen zonder in het oog springende bevestigingspunten of dopjes.
- Kleurgebruik aan de buitenzijde van de gebouwen blijft ingetogen. De uitstraling wordt bepaald door de kleur en textuur van de toegepaste materialen, waarbij neutrale tonen de voorkeur hebben.

Metaalbewerking

Hekken, railingen en trappen mogen worden afgewerkt met poedercoating of verf, in neutrale tinten zoals antraciet, standblauw of standgroen. Gegalvaniseerde oppervlakken zijn niet toegestaan.



Wel toegestaan

Composiet en sierbeton zijn toegestaan, mits zorgvuldig toegepast.

Niet toegestaan

Materialen zoals kunststof, kalkzandsteen, betonsteen/-pan/-plaat en houtwolcementplaat worden afgewezen. Ook vezelplaten, Heraklit, en betonnen metselstenen of gebroken betonnen stenen zijn niet toegestaan.

Kavelpaspoort Waterparels

