

Exploitatieplan de Contreie

Gemeente Oosterhout

Deel B: regels

Auteur:	T. Delforterie MSc
Opdrachtnummer:	2460
Status:	Definitief
Datum:	19-01-2010

Inhoudsopgave

Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Kostentoerekening	4
Artikel 3 Fasering en koppelingen (art. 6.13 lid 1 onder 4 en 5 Wro)	4
Artikel 3.1 Faseringen en tijdvakken.....	4
Artikel 3.2 Koppelingen	4
Artikel 4 Eisen voor de werken en werkzaamheden (art. 6.13 Wro lid 2 onder b)	5
Artikel 4.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	5
Artikel 4.2 Inrichting openbare ruimte	5
Artikel 4.3 Archeologie	5
Artikel 4.4 energievisie	5
Artikel 5 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (Art 6.13 Wro lid 2 onder c)	5
Artikel 5.1 Goedkeuring bouwproces.....	5
Artikel 5.2 Goedkeuring ontwerp en bestek.....	5
Artikel 5.3 Aanbesteding	6
Artikel 5.4 Eindinspectie en tussentijdse inspecties	6
Artikel 6 Regels woningbouwcategorieën	6
Artikel 7 Verbodsbepaling	7
Artikel 8 Ontheffing	7
Artikel 9 Slotbepaling	8
Bijlage 1 Aanvullende kwaliteitseisen CPO	10
Kavelpaspoort 1	10
Kavelpaspoort 2	12
Kavelpaspoort 3	14

Artikel 1 Begrippen

Aanbestedingsregels: Inkoop- en aanbestedingsprocedure gemeente Oosterhout, zoals laatstelijk vastgesteld in 2009.

Beeldregieplan: Het beeldregieplan de Contreie, vastgesteld op 14 juli 2009.

Bestemmingsplan: Het bestemmingsplan de Contreie van de gemeente Oosterhout, vervat in de plankaart en de regels.

Verbeelding: tekeningnummer NL.IMRO.0826.contreieON-0000 met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

Bestemmingsgrens: de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak: een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

Bouwweg: Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein, die voldoet aan de eisen zoals in de toelichting is beschreven.

Bouwwerk: Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Bouwgrens: de grens van een bouwvlak.

Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten ten behoeve van woning /bedrijf/ kantoor.

Bouwvlak: een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

Bouwweg: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein, die voldoet aan de eisen zoals in de toelichting is beschreven.

Eigenaar: De rechthebbende van, inclusief zakelijk rechthebbenden op de eigendom van een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak.

Exploitatiegrens of exploitatieplangebied: De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen.

Functie: Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

Gebouw: Elke bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

LIOR: Leidraad Inrichting Openbare Ruimte, mei 2008.

Werk: Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

Wet ruimtelijke ordening: wet van 1 JULI 2008, Stb. 566, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de ter inzagelegging van het ontwerp van dit plan.

Artikel 2 Kostentoerekening

De toerekening van te verhalen kosten aan de verschillende eigenaren geschiedt naar rato van de ramingen van het opbrengstpotentieel van de in het plangebied gelegen eigendommen.

Artikel 3 Fasering en koppelingen (art. 6.13 lid 1 onder 4 en 5 Wro)

Artikel 3.1 Faseringen en tijdvakken

Voor de uitvoering van de bouw-, aanleg- en inrichtingsactiviteiten gelden faseringen met bijbehorende tijdvakken volgens onderstaande tabel:

Activiteit	Startjaar	Eindjaar
Verwerving	2009	2012
Sloop	2010	2012
Sanering	2010	2012
Bouwrijp maken	2010	2016
Woonrijp maken	2013	2019
Totaal	2010	2019

Tabel 1 fasering verwerving, bouw- en woonrijp maken

Voor de start uitgifte van de gronden geldt de volgende fasering:

Deelgebied	Start uitgifte
Deelgebied 1	2011-2012
Deelgebied 2	2011-2013
Deelgebied 3	2017
Deelgebied 4	2011
Deelgebied 5	2014-2017
Deelgebied 6	2012-2015
Deelgebied 7	2015-2018
Deelgebied 8	2011-2015
Deelgebied 9	2011-2012

Tabel 2 fasering start uitgifte gronden

Artikel 3.2 Koppelingen

- De hoofdontsluiting naar de Herweg, vanaf de MFA, moet eerst aangelegd worden voordat aangevangen kan worden met het bouwrijp maken van deelgebied 6 *De hoogte* en deelgebied 8 *de Akkers 2*.
- Deelgebied 5 Kanaaloever mag pas aanvangen als er gestart is met de bouw van het uitgewerkte deel van deelgebied 7 *De Akkers 1*.
- Het uitgewerkte gedeelte van deelgebied 7 *De Akkers 1* kan pas aanvangen als de uitgifte van deelgebied 8 *De Akkers 2* is afgerond.
- Het nog uit te werken deel van Deelgebied 7 *De Akkers 1* mag pas starten als deelgebied 4 *MFA* en 8 *De Akkers 2* zijn opgestart, en de verkaveling verder is uitgewerkt in een uitwerkingsplan.
- Met Deelgebied 3 *Het Slot* kan worden gestart als deelgebied 7 *De Akkers 1* en 5 *Kanaaloever* zijn opgestart.

Artikel 4 Eisen voor de werken en werkzaamheden (art. 6.13 Wro lid 2 onder b)

Artikel 4.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied in het exploitatieplangebied vindt plaats volgens de eisen zoals vervat in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte en het Beeldregieplan.

Artikel 4.2 Inrichting openbare ruimte

Het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied vindt plaats volgens de eisen zoals vervat in Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) en het Beeldregieplan.

Artikel 4.3 Archeologie

De archeologische waarden van de te ontwikkelen percelen binnen het exploitatieplangebied van de Contreie zullen ex situ behouden blijven.

Artikel 4.4 energievisie

1. In het kader van de energievoorziening in het exploitatiegebied wordt gestreefd naar een duurzame energievoorziening. Voorwaarde is een Energieprestatie op Locatie (EPL-waarde) van minimaal 8,0. De energie-infrastructuur dient te voldoen aan voornoemde minimale EPL.
2. De warmtevoorziening als onderdeel van de energie-infrastructuur, dient ondervermindert het bepaalde in lid 1, te voldoen aan de eisen als neergelegd in de Energiestructuurvisie en het op basis daarvan door het College van Burgemeester en Wethouders op te stellen Programma van Eisen.
3. De selectie van de partij die de energie-infrastructuur aanlegt geschiedt voor zover van toepassing door het College van Burgemeester en Wethouders met in achtneming van het bepaalde in artikel 5.3 en het bepaalde in het Besluit aanleg energie-infrastructuur.

Artikel 5 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (Art 6.13 Wro lid 2 onder c)

Artikel 5.1 Goedkeuring bouwproces

1. Het proces van bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente dient te worden beschreven in een plan voor het bouwproces. Dit plan dient te voldoen aan het LIOR en de Energiestructuurvisie.
2. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat het plan, als bedoeld in lid 1, ter goedkeuring is voor gelegd aan en schriftelijk is goedgekeurd door Burgemeester en Wethouders
3. Aan het besluit als bedoeld in lid 2 kunnen, voor zover deze niet reeds voortvloeien uit het LIOR voorwaarden worden verbonden met betrekking tot het bouwproces
4. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichting van de openbare ruimte, vindt plaats onder toezicht van een door Burgemeester en wethouders aan te wijzen toezichthouder.
5. Na start van de aanleg van werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot het bouwterrein.
6. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.

Artikel 5.2 Goedkeuring ontwerp en bestek

1. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat het bestek ter

- goedkeuring is voor gelegd aan en is goedgekeurd door Burgemeester en Wethouders.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na het indienen van de plannen omtrent de goedkeuring
 3. Aan het goedkeuringsbesluit kunnen, voor zover deze niet reeds voortvloeien uit de locatie-eisen behorende bij dit Exploitatieplan, voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van in het eerste lid van dit artikel genoemde activiteiten
 4. Het is verboden werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 uit te voeren in strijd met het goedgekeurde bestek

Artikel 5.3 Aanbesteding

1. Alle werken, diensten en leveringen (definitie overeenkomstig artikel 1 sub 2 richtlijn 2004/18/EG) in verband met de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het openbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, zoals bedoeld in paragraaf 2.4 en paragraaf 3.3 van dit exploitatieplan, dienen te worden aanbesteed overeenkomstig de regels van dit artikel. Deze verplichting geldt zowel voor de gemeente Oosterhout als voor de particulieren die zelfrealiseren.
2. Werken, diensten en leveringen als bedoeld in lid 1, worden (Europees) aanbesteed volgens de regels van het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (Stb. 2008, 295) (hierna ook: "Bao"), indien en voor zover de geraamde waarde ervan boven de drempels uitkomt, als bedoeld in artikel 7 Bao.
3. Werken, diensten en leveringen als bedoeld in lid 1, worden aanbesteed volgens de aanbestedingsregels van de gemeente Oosterhout, indien en voor zover de geraamde waarde ervan niet boven de drempels uitkomt, als bedoeld in artikel 7 Bao.
4. een voorgenomen besluit tot gunning van de uitvoering van de in lid 1 bedoelde werken, diensten en leveringen dient aan Burgemeester en wethouders ter toetsing te worden voorgelegd, met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in leden 2 en 3.
5. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in lid 1 bedoelde werken, diensten en leveringen, voordat Burgemeester en Wethouders schriftelijk kenbaar hebben gemaakt dat de *aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in leden 2 en 3*.
6. Burgemeester en wethouders beslissen binnen drie weken na het indienen van een voorgenomen besluit, als bedoeld in leden 2 en 3.
7. Burgemeester en wethouder kunnen op verzoek wegens dringende reden een afwijking van de verplichtingen bedoeld in dit artikel toestaan.
8. Dit artikel is niet van toepassing op opdrachten voor werken, diensten en leveringen waarvoor de opdrachtgever reeds uit anderen hoofde aanbestedingsplichtig is. In dat geval past de opdrachtgever de voor hem geldende aanbestedingsregels toe.

Artikel 5.4 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

1. Met het oog op de overdracht van openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente vinden direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats conform het document Leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR).
2. Aanvoer van gronden van buiten het exploitatieplangebied is verboden. Van dit verbod kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen indien, op het moment dat de aanvoer van gronden voor de voortgang van de werkzaamheden noodzakelijk is, het gronddepot onvoldoende grond bevat. Burgemeester en wethouders kunnen aan deze ontheffing voorwaarden verbinden.
3. Voor de in lid 2 bedoelde aan- en afvoer worden afspraken gemaakt met de beheerder van de gemeente Oosterhout. Deze beheerder houdt toezicht op de aan- en af te voeren gronden.

Artikel 6 Regels woningbouwcategorieën

1. Het volgende aantal dient te worden gerealiseerd in de Contreie:
 - Sociale huurwoningen: 160 woningen
 - Goedkope koopwoningen: 155 woningen
 - Particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels): 150 kavels
 - Particulier opdrachtgeverschap (CPO): 120 woningen
2. De situering van de kavels voor particulier opdrachtgeverschap, de goedkope koopwoningen, de sociale huurwoningen en het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap dient overeen te komen met de situering zoals aangegeven op de kaarten in bijlage 3.
3. Voor de goedkope koopsector geldt dat de toewijzing en verdeling via de gemeentelijke (inschrijf- en verdelingsmethodiek en) wachtlijst plaatsvindt.
4. Voor het CPO en de vrije kavels gelden de “Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken gemeente Oosterhout 2009”.
5. De bouw van de CPO-kavels vindt plaats op basis van de kavelpaspoorten, die zijn opgenomen in bijlage 5.
6. In het exploitatieplangebied de Contreie zijn de regels over categorieën en toewijzing van vrije kavels middels de wachtlijst van toepassing. Deze regels zijn in bijlage 6 opgenomen.

Artikel 7 Verbodsbepaling

1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren danwel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 3 genoemde fasering en de eisen die zijn genoemd in artikel 4 en 5 en 6.
2. Overtreding wordt aangemerkt als strafbaar feit.

Artikel 8 Ontheffing

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3, 4,5 en 6 indien het voldoen aan de eisen en regels, niet uitvoerbaar blijkt te zijn
2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van overige regels in dit exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan
3. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing van regels van dit plan is de volgende procedure van toepassing:
 - het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing ligt gedurende tenminste 4 weken in het gemeentehuis voor een ieder ter inzage;
 - burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws-of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
 - de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de onder 1 genoemde termijn;
 - burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daarover mede.

Artikel 9 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als “Regels exploitatieplan de Contreie, gemeente Oosterhout”.

Bijlagen

Bijlage 1 Aanvullende kwaliteitseisen CPO

Kavelpaspoort 1

Kenmerken:

Oppervlak CPO kavel: 11.000 m²

Bebouwingsvlak: 9.140 m² - Groen collectief terras: 1.860 m²

Minimaal 36 individuele woningen, maximaal 53 individuele woningen.

De kavel is uitsluitend in zijn geheel te verwerven en te ontwikkelen door een groep natuurlijke personen georganiseerd als rechtspersoon zonder winst oogmerk die deze woningen in groepsverband voor eigen gebruik realiseren.

Zone 1: Voorterrein

De zone tussen de kavelgrens en de rooilijn heeft de bestemming 'voorterrein' en is daardoor uitgesloten van bebouwing. Deze zone wordt verplicht door middel van een gietijzeren hekwerk op de erf grens van de openbare ruimte afgescheiden.

Zone 2: Bebouwingsvlak

Bebouwing mag uitsluitend gerealiseerd worden binnen het aangegeven vlak in de vorm van rijen grondgebonden woningen, met uitzondering van een strook van twee meter aan de noordzijde van de kavel waar een tuin verplicht is (maximale bouwlijn). Het minimale aantal woningen in een rij is 4. Het maximaal te bouwen bruto vloeroppervlak is 6.505 m² - exclusief bebouwde parkeervoorziening- te verdelen over het totaal aantal woningen. De maximale gevelopstand in het bouwvlak is 10 meter, de maximale nokhoogte 14 meter. De rooilijn is een verplicht te bebouwen lijn en dient aaneengesloten te worden uitgevoerd. In deze gevel zijn individuele woningentrees verplicht en is de minimale goothoogte 6 meter. Langs de noord-en-zuidzijde van het bebouwingsvlak is een voorgevelzone van 10 meter diepte aangegeven.

Bebouwing in deze zone heeft de woningentree altijd naar de zijde van het openbaar gebied.

Alle bebouwing op de kavel dient qua bebouwingsbeeld op elkaar afgestemd te worden en vormt één architectonisch en stedenbouwkundig ensemble. Eén hoofdarchitect is verantwoordelijk voor het gehele ensemble waarin andere ontwerpers deelontwerpen kunnen realiseren.

Ook de erfafscheidingen en collectieve buitenruimtes zijn een integraal onderdeel van dit ensemble en dienen qua ontwerp en inrichting afgestemd te worden op elkaar en in samenhang met de bebouwing.

Zone 3: Groen collectief terras

In deze zone zijn bebouwing, parkeren, individuele tuinen en overige bouwsels niet toegestaan.

Deze zone dient een groene collectieve bestemming te krijgen ten behoeve van alle bewoners van het CPO kavel. Bomen zijn wel toegestaan. De wijze van beplanting en inrichting evenals de beplantingssoorten dienen aan te sluiten op de landschappelijke inrichting van het openbaar gebied benoemd als Kreek in het stedenbouwkundig plan. Het maaiveldpeil van deze zone ligt 0,50 meter lager dan van het bebouwingsvlak; de overgang tussen deze twee zones en het nivoverschil dienen zorgvuldig ontworpen te worden binnen een strook van 1,50 meter binnen zone 3. Het ontwerp van deze overgang dient zorgvuldig aan te sluiten op de inrichting van zone 2 en 3 en op de bebouwing.

Ontsluiting

De inrit(ten) voor auto's moet haaks liggen op de erf grens van de kavel en aansluiten op de ventweg aan de zijde van de Heijligerweg. Een directe aansluiting op de Heijligerweg is uitgesloten.

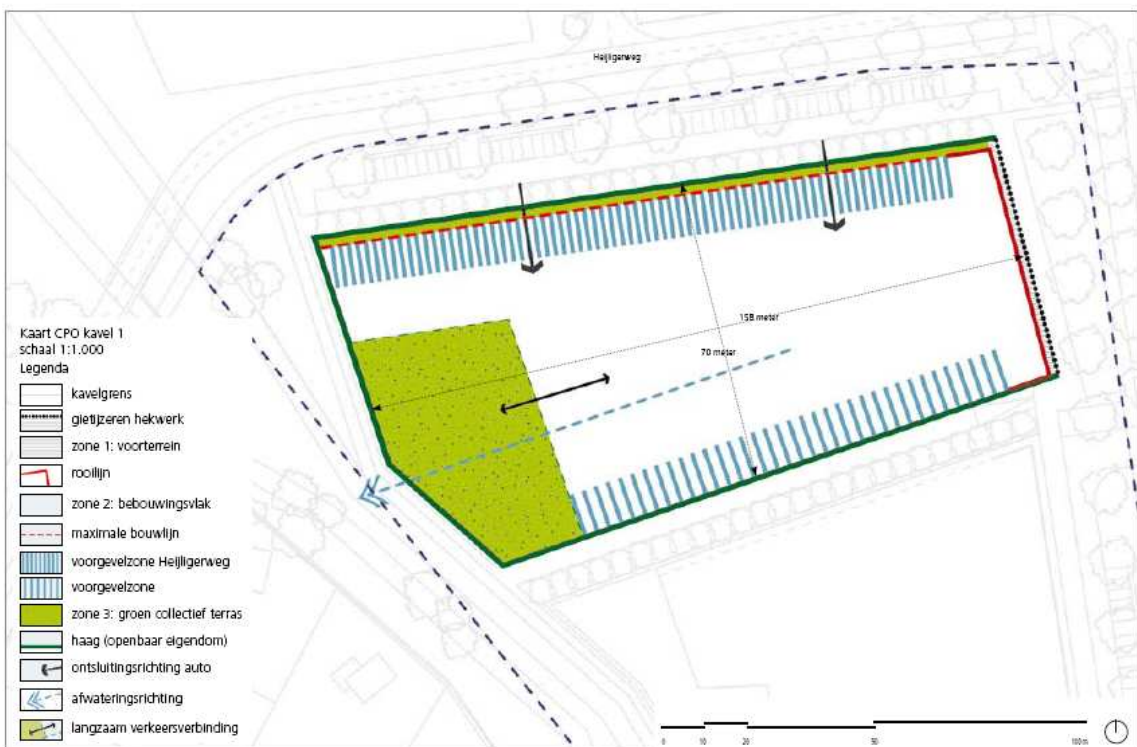
Entrees van stallingsgarages dienen op of achter de kavelgrens te worden gerealiseerd. Hellingbanen en/of inritafsluitingen in de openbare ruimte zijn uitgesloten. Wandelpaden vanaf de kavel naar de omgeving zijn toegestaan.

Parkeernorm

De parkeernorm is minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein en maximaal 0,8 in openbaar gebied. Het aandeel parkeren op eigen terrein dient op het bebouwingsvlak te worden opgelost en wordt gehanteerd als ruimteclaim. Het parkeren in openbaar gebied wordt door de gemeente gerealiseerd met een maximum van 40 parkeerplaatsen voor dit CPO kavel. Bij meer dan 50 woningen dienen de overige parkeerplaatsen op eigen terrein te worden opgelost.

Inrichtingseisen

- Opvang en infiltratie van regenwater geschiedt bij voorkeur op eigen kavel. Overstort en afvoer in aangegeven richting naar de Kreek (zie afbeelding). Er dient minimaal één langzaam verkeersverbinding met een breedte van zeker 2 meter te zijn tussen het bebouwingsvlak en het groene collectief terras ten behoeve van alle woningen.
- Aan de noord, zuid en westzijde van het kavel wordt een haag geplant als terreinafscheiding. De haag staat op gemeentegrond. Het onderhoud valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. De minimale afstand tussen onderbrekingen in de haag, ten behoeve van de ontsluiting van de individuele woningen, dient hart op hart 4 meter te zijn. De onderbreking mag dan maximaal 1 meter bedragen.
- Nivoverschillen tussen het CPO kavel en het openbare maaiveld worden middels ontwerp en realisatie van het CPO kavel zorgvuldig opgelost in overeenstemming met het inrichtingsplan openbare ruimte en in samenhang met het ontwerp van bebouwing en buitenruime.
- Schakelkasten, schotelantennes, verdeelstations en transformatoren worden geïntegreerd in het ontwerp van de bebouwing en/of de erfafscheiding.
- Overige erf- en terreinafscheidingen in de zone voorterrein, tuin, in de voorgevelzones, in zone 3 en de op de grens van zone 2 en 3 mogen uitsluitend in de vorm van beplanting worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 1 meter.



Kavelpaspoort 2

Kenmerken: Oppervlak kavel: 7.613 m²

Bebouwingsvlak: 6.433 m² - Groen collectief terras: 1.180 m²

Minimaal 24 individuele woningen; maximaal 36 individuele woningen. De kavel is uitsluitend in zijn geheel te verwerven en te ontwikkelen door een groep natuurlijke personen georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk die deze woningen in groepsverband voor eigen gebruik realiseren.

Zone 1: Voorterrein

De zone tussen de kavelgrens en de rooilijn heeft de bestemming 'voorterrein' en is daardoor uitgesloten van bebouwing. Deze zone wordt verplicht door middel van een gietijzeren hekwerk op de erfsgrens van de openbare ruimte afgescheiden.

Zone 2: Bebouwingsvlak

Bebouwing mag uitsluitend gerealiseerd worden binnen het aangegeven vlak in de vorm van rijen grondgebonden woningen, met uitzondering van een strook van twee meter aan de noordzijde van het kavel waar een tuin verplicht is (maximale bouwlijn). Het minimale aantal woningen in een rij is 4. Het maximaal te bouwen bruto vloeroppervlak is 4.418 m² - exclusief bebouwde parkeervoorziening- te verdelen over het totaal aantal woningen. De maximale gevelopstand in het bouwvlak is 10 meter, de maximale nokhoogte 14 meter. De rooilijn is een verplicht te bebouwen lijn en dient aaneengesloten te worden uitgevoerd met uitzondering van maximaal één onderbreking van maximaal 6 meter ten behoeve van de auto-ontsluiting.

In deze gevel zijn individuele woningentrees verplicht en is de minimale goothoogte 6 meter. Langs de noord- en zuidzijde van het bebouwingsvlak is een voorgevelzone van 10 meter diepte aangegeven. Bebouwing in deze zone heeft de woningentree altijd naar de zijde van het openbaar gebied. Alle bebouwing op de kavel dient qua bebouwingsbeeld op elkaar afgestemd te worden en vormt één architectonisch en stedenbouwkundig ensemble. Eén hoofdarchitect is verantwoordelijk voor het gehele ensemble waarin andere ontwerpers deelontwerpen kunnen realiseren. Ook de erfafscheidingen en collectieve buitenruimtes zijn een integraal onderdeel van dit ensemble en dienen qua ontwerp en inrichting afgestemd te worden op elkaar en in samenhang met de bebouwing.

Zone 3: Groen collectief terras

In deze zone zijn bebouwing, parkeren, individuele tuinen en overige bouwsels niet toegestaan.

Deze zone dient een groene collectieve bestemming te krijgen ten behoeve van alle bewoners van het CPO kavel. Bomen zijn wel toegestaan. De wijze van beplanting en inrichting evenals de beplantingssoorten dienen aan te sluiten op de landschappelijke inrichting van het openbaar gebied benoemd als Kreek in het stedenbouwkundig plan. Het maaiveldpeil van deze zone ligt 0,50 meter lager dan van het bebouwingsvlak; de overgang tussen deze twee zones en het nivoverschil dienen zorgvuldig ontworpen te worden binnen een strook van 1,50 meter binnen zone 3. Het ontwerp van deze overgang dient zorgvuldig aan te sluiten op de inrichting van zone 2 en 3 en op de bebouwing.

Ontsluiting

De inrit voor auto's moet haaks liggen op de erfsgrens van de kavel en aansluiten op de ventweg aan de zijde van de Weststadweg. Een directe aansluiting op de Weststadweg is uitgesloten.

Entrees van stallingsgarages dienen op of achter de kavelgrens te worden gerealiseerd. Hellingbanen en/of inritafsluitingen in de openbare ruimte zijn uitgesloten. Wandelpaden vanaf het kavel naar de omgeving zijn toegestaan.

Parkeernorm

De parkeernorm is minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein en maximaal 0,8 in openbaar gebied. Het aandeel parkeren op eigen terrein dient op het bebouwingsvlak te worden opgelost en wordt gehanteerd als ruimteclaim. Het parkeren in openbaar gebied wordt door de gemeente gerealiseerd met een maximum van 26 parkeerplaatsen voor dit

CPO kavel. Bij meer dan 32 woningen dienen de overige parkeerplaatsen op eigen terrein te worden opgelost.

Inrichtingseisen

- Opvang en infiltratie van regenwater geschiedt bij voorkeur op eigen kavel. Overstort en afvoer in aangegeven richting naar de Kreek (zie afbeelding).
- Er dient minimaal één langzaam verkeersverbinding met een breedte van zeker 2 meter te zijn tussen het bebouwingsvlak en het groene collectief terras ten behoeve van alle woningen.
- Aan de noord, zuid en westzijde van het kavel wordt een haag geplant als terreinafscheiding. De haag staat op gemeentegrond. Het onderhoud valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. De minimale afstand tussen onderbrekingen in de haag, ten behoeve van de ontsluiting van de individuele woningen, dient hart op hart 4 meter te zijn. Deze onderbreking mag dan maximaal 1 meter bedragen.
- Nivoverschillen tussen het CPO kavel en het openbare maaiveld worden middels ontwerp en realisatie van het CPO kavel zorgvuldig opgelost in overeenstemming met het inrichtingsplan openbare ruimte en in samenhang met het ontwerp van bebouwing en buitenruime.
- Schakelkasten, schotelantennes, verdeelstations en transformatoren worden geïntegreerd in het ontwerp van de bebouwing en/of de erfafscheiding.
- Overige erf- en terreinafscheidingen in de zone voorterrein, tuin, in de voorgevelzones, in zone 3 en de op de grens van zone 2 en 3 mogen uitsluitend in de vorm van beplanting worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 1 meter.



Kavelpaspoort 3

Kenmerken: Oppervlak kavel: 4.068 m²

Bebouwingsvlak: 3.226 m² - Groen collectief terras: 842 m²

Minimaal 20 individuele starterswoningen; maximaal 21 individuele starterswoningen.

De kavel is uitsluitend in zijn geheel te verwerven en te ontwikkelen door een groep natuurlijke personen georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk die deze woningen in groepsverband voor eigen gebruik realiseren.

Zone 1: Voorterrein

De zone tussen de kavelgrens en de rooilijn heeft de bestemming 'voorterrein' en is daardoor uitgesloten van bebouwing. Deze zone wordt verplicht door middel van een gietijzeren hekwerk op de erfgrans van de openbare ruimte afgescheiden.

Zone 2: Bebouwingsvlak

Bebouwing mag uitsluitend gerealiseerd worden binnen het aangegeven vlak in de vorm van rijen grondgebonden woningen, met uitzondering van een strook van twee meter aan de noordzijde van de kavel waar een tuin verplicht is (maximale bouwlijn). Het minimale aantal woningen in een rij is 4. Het maximaal te bouwen bruto vloeroppervlak is 2.454 m² - exclusief bebouwde parkeervoorziening- te verdelen over het totaal aantal woningen. De maximale gevelopstand in het bouwvlak is 10 meter, de maximale nokhoogte 14 meter. De rooilijn is een verplicht te bebouwen lijn en dient aaneengesloten te worden uitgevoerd met uitzondering van maximaal één onderbreking van maximaal 6 meter ten behoeve van de auto-ontsluiting.

In deze gevel zijn individuele woningentrees verplicht en is de minimale goothoogte 6 meter. Langs de noord- en zuidzijde van het bebouwingsvlak is een voorgevelzone van 10 meter diepte aangegeven. Bebouwing in deze zone heeft de woningentree altijd naar de zijde van het openbaar gebied. Alle bebouwing op de kavel dient qua bebouwingsbeeld op elkaar afgestemd te worden en vormt één architectonisch en stedenbouwkundig ensemble. Eén hoofdarchitect is verantwoordelijk voor het gehele ensemble waarin andere ontwerpers deelontwerpen kunnen realiseren. Ook de erfafscheidingen en collectieve buitenruimtes zijn een integraal onderdeel van dit ensemble en dienen qua ontwerp en inrichting afgestemd te worden op elkaar en in samenhang met de bebouwing.

Zone 3: Groen collectief terras

In deze zone zijn bebouwing, parkeren, individuele tuinen en overige bouwsels niet toegestaan.

Deze zone dient een groene collectieve bestemming te krijgen ten behoeve van alle bewoners van het CPO kavel. Bomen zijn wel toegestaan. De wijze van beplanting en inrichting evenals de beplantingssoorten dienen aan te sluiten op de landschappelijke inrichting van het openbaar gebied benoemd als Kreek in het stedenbouwkundig plan. Het maaiveldpeil van deze zone ligt 0,50 meter lager dan van het bebouwingsvlak; de overgang tussen deze twee zones en het nivoverschil dienen zorgvuldig ontworpen te worden binnen een strook van 1,50 meter binnen zone 3. Het ontwerp van deze overgang dient zorgvuldig aan te sluiten op de inrichting van zone 2 en 3 en op de bebouwing.

Ontsluiting

De inrit voor auto's moet haaks liggen op de erfgrans van de kavel en aansluiten op de ventweg aan de zijde van de Weststadweg. Een directe aansluiting op de Weststadweg is uitgesloten.

Entrees van stallingsgarages dienen op of achter de kavelgrens te worden gerealiseerd. Hellingbanen en/of inritafsluitingen in de openbare ruimte zijn uitgesloten. Wandelpaden vanaf het kavel naar de omgeving zijn toegestaan.

Parkeernorm

De parkeernorm is minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein en maximaal 0,8 in openbaar gebied. Het aandeel parkeren op eigen terrein dient op het bebouwingsvlak te worden opgelost en wordt gehanteerd als ruimteclaim. Het parkeren in openbaar gebied

wordt door de gemeente gerealiseerd met een maximum van 17 parkeerplaatsen voor dit CPO kavel.

Inrichtingseisen

- Opvang en infiltratie van regenwater geschiedt bij voorkeur op eigen kavel. Overstort en afvoer in aangegeven richting naar de Kreek (zie afbeelding).
- Er dient minimaal één langzaam verkeersverbinding met een breedte van zeker 2 meter te zijn tussen het bebouwingsvlak en het groene collectief terras ten behoeve van alle woningen.
- Aan de noord, zuid en westzijde van het kavel wordt een haag geplant als terreinafscheiding. De haag staat op gemeentegrond. Het onderhoud valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. De minimale afstand tussen onderbrekingen in de haag, ten behoeve van de ontsluiting van de individuele woningen, dient hart op hart 4 meter te zijn. Deze onderbreking mag dan maximaal 1 meter bedragen.
- Nivoverschillen tussen het CPO kavel en het openbare maaiveld worden middels ontwerp en realisatie van het CPO kavel zorgvuldig opgelost in overeenstemming met het inrichtingsplan openbare ruimte en in samenhang met het ontwerp van bebouwing en buitenruime.
- Schakelkasten, schotelantennes, verdeelstations en transformatoren worden geïntegreerd in het ontwerp van de bebouwing en/of de erfafscheiding.
- Overige erf- en terreinafscheidingen in de zone voorterrein, tuin, in de voorgevelzones, in zone 3 en de op de grens van zone 2 en 3 mogen uitsluitend in de vorm van beplanting worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 1 meter.

