

An aerial photograph of a coastal area. A road runs along the coast, with a small building and a parking area visible. The water is a light blue-grey color, and the sky is a pale blue. The overall tone is muted and professional.

Beeldkwaliteitplan ontwikkeling Lagestraat te Niftrik versie 20 november 2023

Inleiding

Het beeldkwaliteitplan bevat een uiteenzetting van beeldregels voor de ontwikkeling aan de Lagestraat.

De pijlers van het beeldkwaliteitplan worden gevormd door het stedenbouwkundig ontwerp in combinatie met de specifieke ligging aan de dijk en de karakteristieken van het dorp Niftrik.

Dit beeldkwaliteitplan is in de eerste plaats bedoeld als inspiratiedocument voor toekomstige grondeigenaren, ontwerpers en bouwers van de woningen op deze locatie. Daarnaast vormt dit document een toetsingskader voor de architectonische kwaliteit en openbare ruimte.

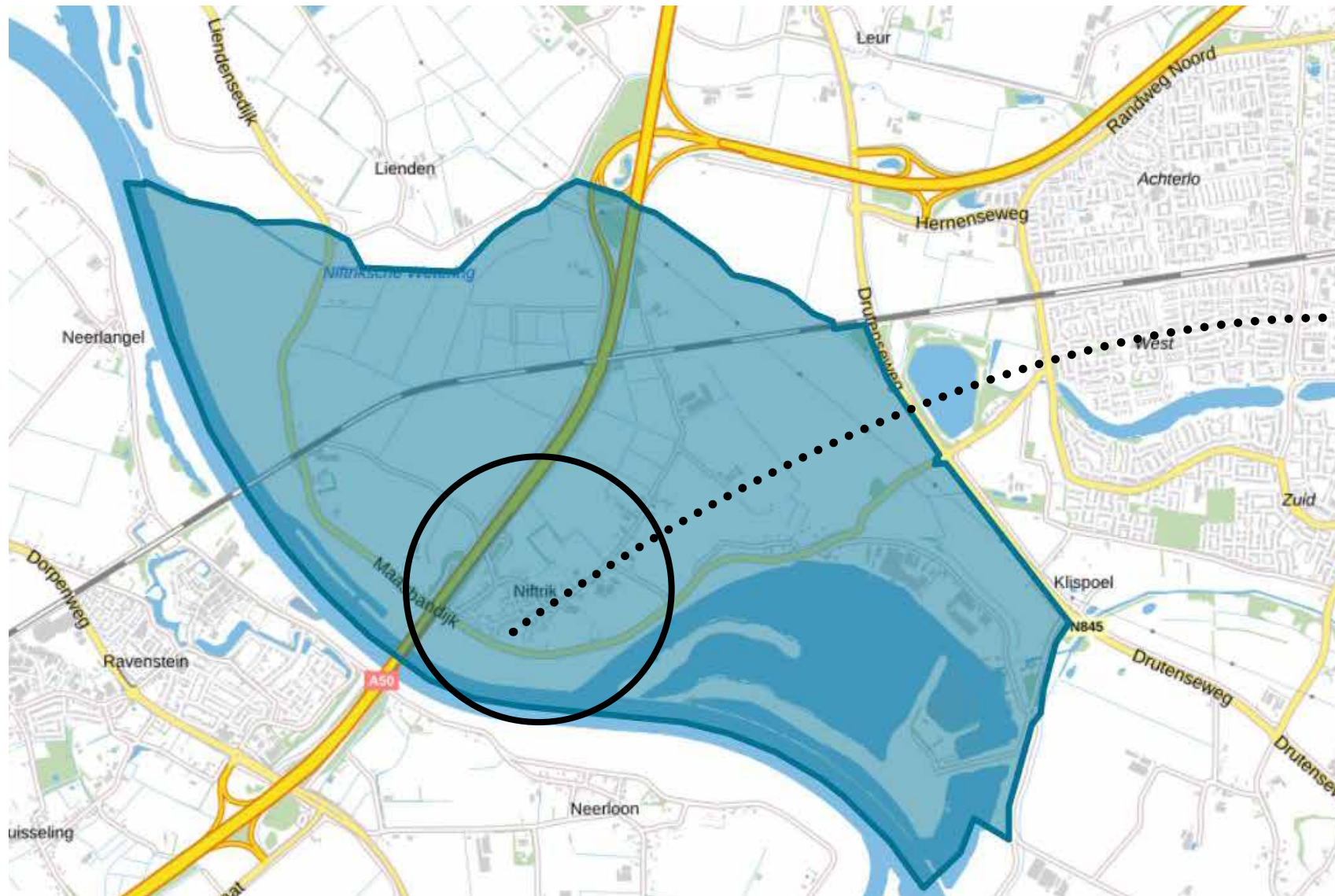
Na vaststelling wordt dit beeldkwaliteitplan door de werkorganisatie Druten-Wijchen en de Dorpsbouwmeester gehanteerd bij de beoordeling van plannen.

Het beeldkwaliteitplan is geen blauwdruk. Het geeft wel richting aan individuele plannen. Esthetische verwantschap met het dorp Niftrik is leidend in de beoordeling.

Alternatieve en afwijkende plannen zijn bespreekbaar onder voorwaarden dat ze voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteitplan en aansluiten op de achterliggende bedoelingen en randvoorwaarden zoals deze in het beeldkwaliteitplan zijn omschreven en ze positief worden beoordeeld door de Dorpsbouwmeester.

De getoonde referenties zijn bedoeld als sfeerbeelden ter inspiratie. De tekst is leidend, referenties kunnen daar op onderdelen van afwijken.

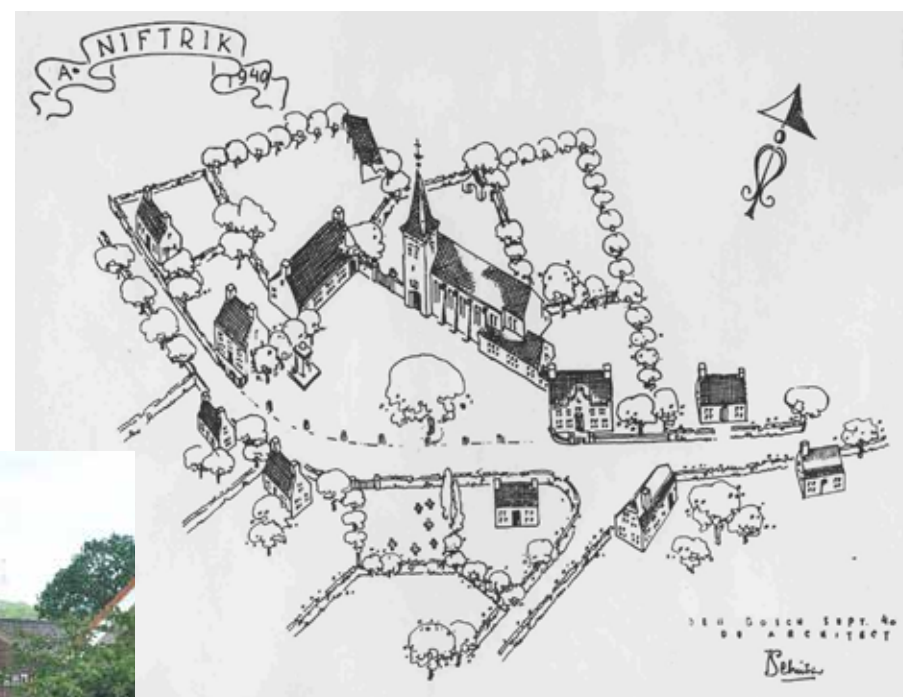
Het beeldkwaliteitplan bevat naast algemene beeldregels ook specifieke kavelpaspoorten.



Delfste schoolstijl



boerderij De Strijdkamp



kaart 1940 verbranding bovendiense bebouwing

Beknopte historisch-geografische schets

Het dorp Niftrik is gelegen ten westen van Wijchen, aan de Maas, tegenover het Brabantse heerlijkheidsstadje Ravenstein. Het is een typisch dijkdorp met bouwconcentraties rond de kerk en langs de vanaf de dijk lopende Lagestraat.

Dat Niftrik in de vroege middeleeuwen al van enig belang was blijkt uit het feit dat in 1117 Niftrik onder het aartsdiakonaat Xanten bleef. Waarschijnlijk doordat hier een oversteek was over de Maas waarvoor tol betaald moest worden. In een oorkonde is sprake van Nifterka, waarschijnlijk ontleend aan de Latijnse woorden 'novus' (nieuw) en 'trajectum' (oversteek).

Boerderij de Strijdkamp dankt haar naam aan de slag bij Niftrik in 1388. Voor Gelre en Brabant was stad Grave van strategisch en economisch belang.

In mei 1940 besloot het Nederlands leger alle gebouwen die boven de dijk uitstaken, in brand te steken. Om te voorkomen dat de Duitsers vanaf de daken Ravenstein zouden kunnen beschieten. Een derde van het dorp ging in vlammen op. De wederopbouw van kerk en dorpscentrum werden gebouwd in de Delftse schoolstijl

duiding plangebied Lagestraat

Beeldkwaliteitplan ontwikkeling Lagestraat te Niftrik



Karakteristieken:

kappen

- met pannen gedekte kappen met wisselende oriëntatie en typologieën.
- overwegend antraciet genuanceerd, sporadisch rood gedekt.
- overwegend beperkte goot- en nokhoogte, beperkt tweelaags met kap.

gevels

- gevels in traditioneel metselwerk in waalformaat, handvorm of vormbak.
- overwegend bruin/rood/grijs genuanceerd.
- beperkt contrasterende tinten, andere gevelmaterialen of ornament

De architectuur is over het algemeen sober en ingetogen, aan de randen van Niftrik landelijk van karakter. In het dorp zijn invloeden van de Delftse school zichtbaar.

rondgang Niftrik



projectie stedenbouwkundig ontwerp 1:1000



groene intieme uitstraling



parkeerkoffer in het groen



overzichtelijk kruispunt met goten



langsparkeren dmv graskeien



paden in halfverhardingen



reguleren water dmv wadi



wisselende materialen



groen doorzicht tussen bebouwing



opvangen niveauverschillen



molgoten in het hart van de weg



landschappelijk en groene uitstraling door halfverhardingen en groene hagen



solitair groen



erfgrenzen vv haagstructuren



subtiel overgangen materialen



reguleren afwatering in openbare ruimte



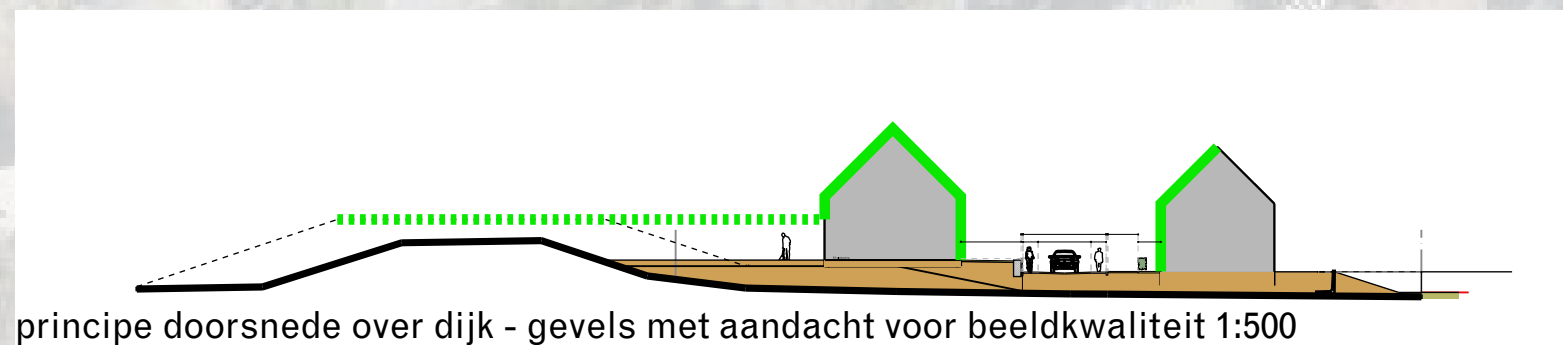
dwarsparkeren vv hagen en bomen

inrichting openbare ruimte



Beeldregels kappen plangebied Lagestraat

- oriëntatie en typologieën op deze kaart zijn leidend
- kappen met pannen gedekt
 - antraciet genuanceerd
 - enkele kappen optioneel rood gedekt
- type pan traditioneel, passend in het beeld van Niftrik



Beeldregels gevels met aandacht voor beeldkwaliteit

Het zuidelijk deel van het plangebied heeft een duidelijke relatie met de dijk waardoor nauwelijks gesproken kan worden van een “achterkant”. Het is daarom van belang om de kwaliteit van beeldbepalende gevels te borgen in dit beeldkwaliteitsplan.

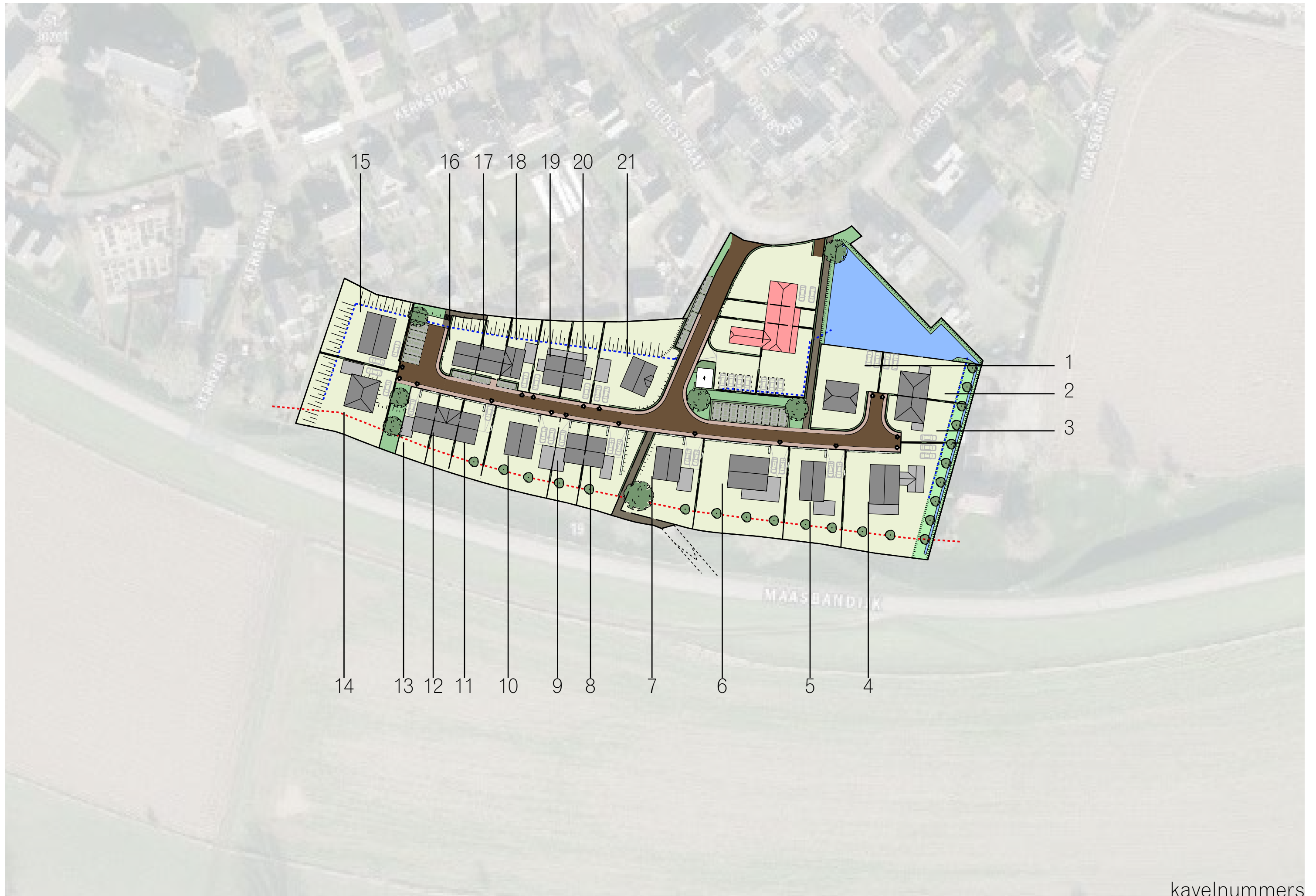
Naar openbaar gebied gerichte gevels dienen met een hoogwaardige beeldkwaliteit ontworpen te worden. Hieronder wordt verstaan de naar de straat gerichte voor- en zijgevels in het plangebied. Alsook de naar de dijk gerichte zij- en achtergevels, waarbij de zone bijgebouwen en vergunningsvrij zone tussen maaiveld en eerste bouwlaag ondergeschikt zijn.

Daarnaast dient de beschermingszone van de dijk vrij te blijven van bebouwing en is een groene inrichting op de grens van de beschermingszone wenselijk.

bepaling gevels met aandacht voor beeldkwaliteit



kavelpaspoorten



kavelnummers

Kenmerken en beeldregels:

-)Totale oppervlakte: ca.440m²
-)Het hoofdgebouw van de woning dient gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak in dit kavelpaspoort.
-)De plek en grootte van aan- en bijgebouwen is vastgesteld in het bestemmingsplan en regels voor vergunningsvrij bouwen.
-)Er moet voldaan worden aan de verplichtingen uit het waterhuishoudkundig plan;
 - de drainageleiding dient vrij te blijven van bebouwing en mag niet worden verlegd of doorbroken
-)Erfafscheidingen dienen groen te worden gerealiseerd met streekeigen haagbeplanting
-)De inrit dient in de erfafscheiding te worden geïntegreerd
-)Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg
-)Breedte inrit maximaal 3m volgens aangegeven locatie op de kavel

-)Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op 8.80+NAP

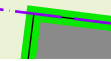
-)Goothoogte maximaal 5m

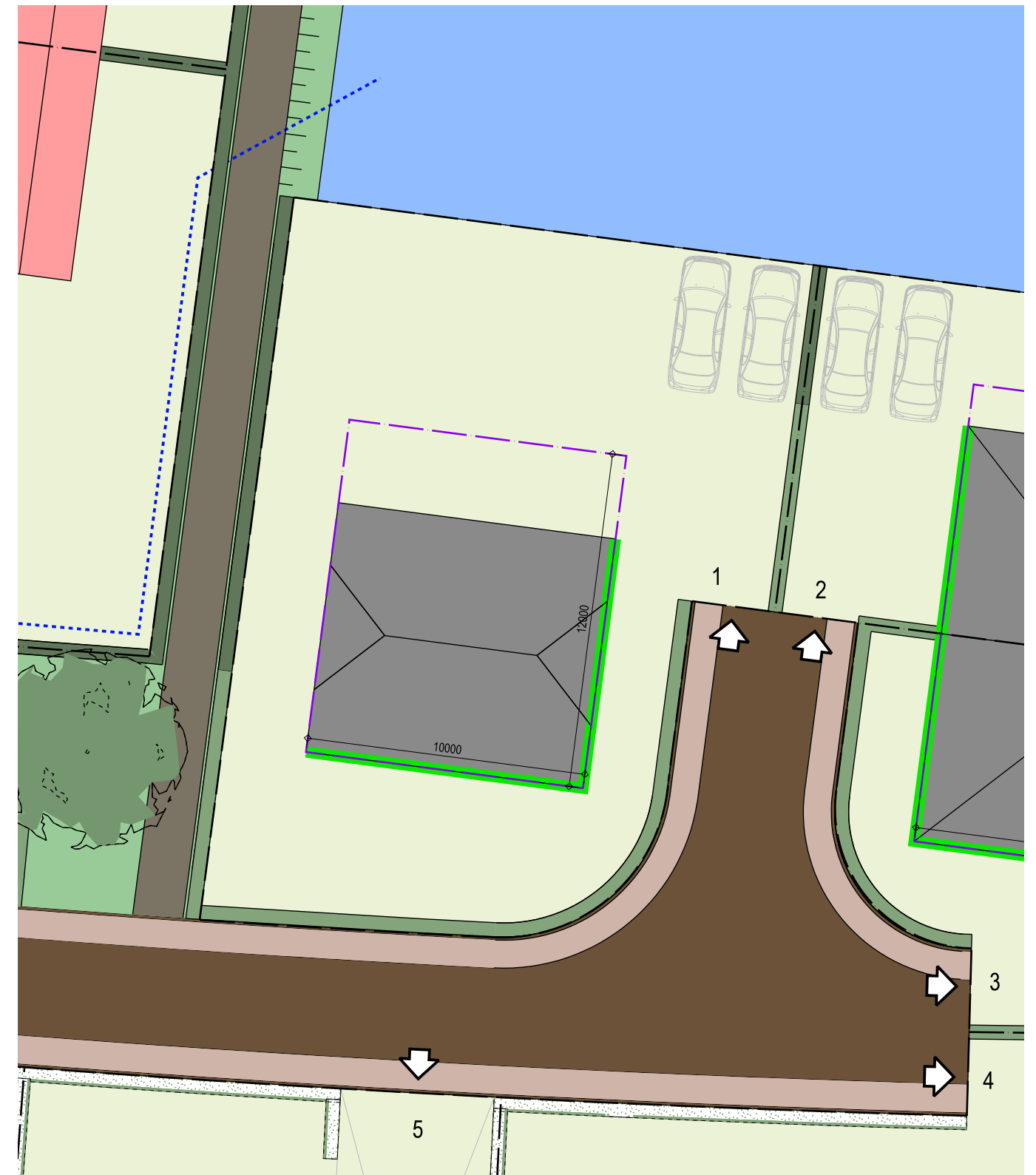
-)Bouwhoogte maximaal 9m

Bijzonderheden:

-)Kaprichting oost-west georiënteerd
-)Kap uit te voeren als zadeldak met wolfseinden
-)Dakpannen antraciet genuanceerd
-)De aangemerkte gevels dienen zorgvuldig en met hoogwaardige beeldkwaliteit te worden ontworpen.

LEGENDA

-  inrit
-  bouwvlak
-  gevels van hoogwaardige beeldkwaliteit
-  beschermingszone dijk
-  erfafscheiding laag tot 1m
-  erfafscheiding hoog tot 2m
-  overgang nader te bepalen in relatie met architectuur
-  erfafscheiding schanskorf tot 1m tbv opvangen niveauverschil
-  drainage-leiding



Kenmerken en beeldregels:

-)Totale oppervlakte: ca.366m²
-)Het hoofdgebouw van de woning dient gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak in dit kavelpaspoort.
-)De plek en grootte van aan- en bijgebouwen is vastgesteld in het bestemmingsplan en regels voor vergunningsvrij bouwen.
-)Er moet voldaan worden aan de verplichtingen uit het waterhuishoudkundig plan;
 - de drainageleiding dient vrij te blijven van bebouwing en mag niet worden verlegd of doorbroken
-)Erfafscheidingen dienen groen te worden gerealiseerd met streekeigen haagbeplanting
-)De inrit dient in de erfafscheiding te worden geïntegreerd
-)Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg
-)Breedte inrit maximaal 3m volgens aangegeven locatie op de kavel

-)Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op 8.80+NAP

-)Goothoogte maximaal 5m

-)Bouwhoogte maximaal 9m

Bijzonderheden:

-)Planvorming in combinatie met kavel 3
-)Kaprichting noord-zuid georiënteerd
-)Kap uit te voeren als afgewolfd dak
-)Dakpannen antraciet genuanceerd, rood genuanceerd op deze kavel optioneel
-)De aangemerkte gevels dienen zorgvuldig en met hoogwaardige beeldkwaliteit te worden ontworpen.

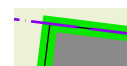
LEGENDA



inrit



bouwvlak



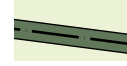
gevels van hoogwaardige beeldkwaliteit



beschermingszone dijk



erfafscheiding laag tot 1m



erfafscheiding hoog tot 2m



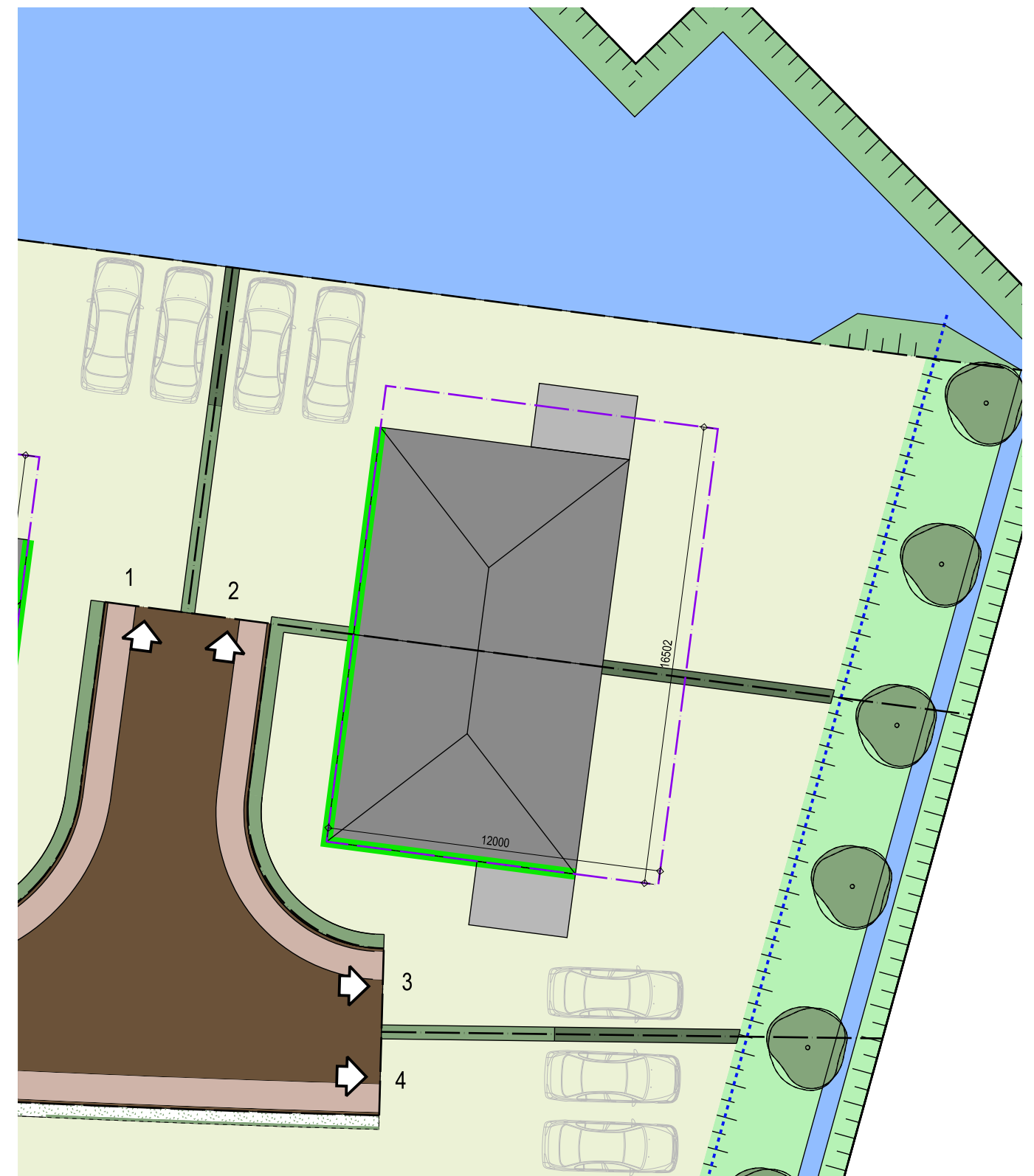
overgang nader te bepalen in relatie met architectuur



erfafscheiding schanskorf tot 1m tbv opvangen niveauverschil



drainage-leiding



Kenmerken en beeldregels:

-)Totale oppervlakte: ca.301m²
-)Het hoofdgebouw van de woning dient gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak in dit kavelpaspoort.
-)De plek en grootte van aan- en bijgebouwen is vastgesteld in het bestemmingsplan en regels voor vergunningsvrij bouwen.
-)Er moet voldaan worden aan de verplichtingen uit het waterhuishoudkundig plan;
 - de drainageleiding dient vrij te blijven van bebouwing en mag niet worden verlegd of doorbroken
-)Erfafscheidingen dienen groen te worden gerealiseerd met streekeigen haagbeplanting
-)De inrit dient in de erfafscheiding te worden geïntegreerd
-)Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg
-)Breedte inrit maximaal 3m volgens aangegeven locatie op de kavel

-)Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op 8.80+NAP

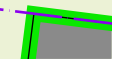
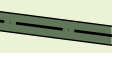
-)Goothoogte maximaal 5m

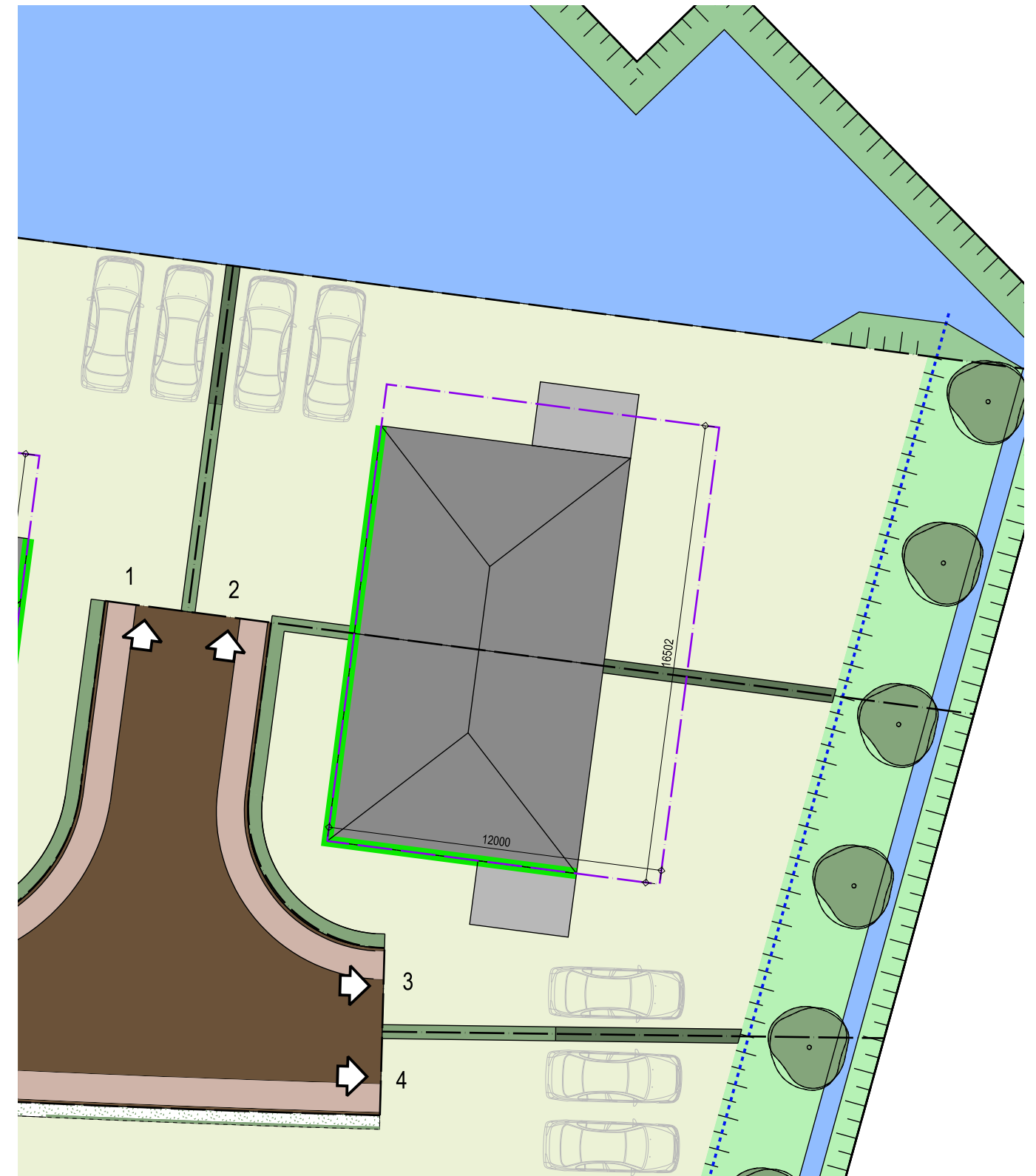
-)Bouwhoogte maximaal 9m

Bijzonderheden:

-)Planvorming in combinatie met kavel 2
-)Kaprichting noord-zuid georiënteerd
-)Kap uit te voeren als afgewolfd dak
-)Dakpannen antraciet genuanceerd, rood genuanceerd op deze kavel optioneel
-)De aangemerkte gevels dienen zorgvuldig en met hoogwaardige beeldkwaliteit te worden ontworpen.

LEGENDA

- | | |
|--|--|
|  | inrit |
|  | bouwvlak |
|  | gevels van hoogwaardige beeldkwaliteit |
|  | beschermingszone dijk |
|  | erfafscheiding laag tot 1m |
|  | erfafscheiding hoog tot 2m |
|  | overgang nader te bepalen in relatie met architectuur |
|  | erfscheiding schanskorf tot 1m tbv opvangen niveauverschil |
|  | drainage-leiding |



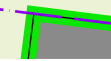
Kenmerken en beeldregels:

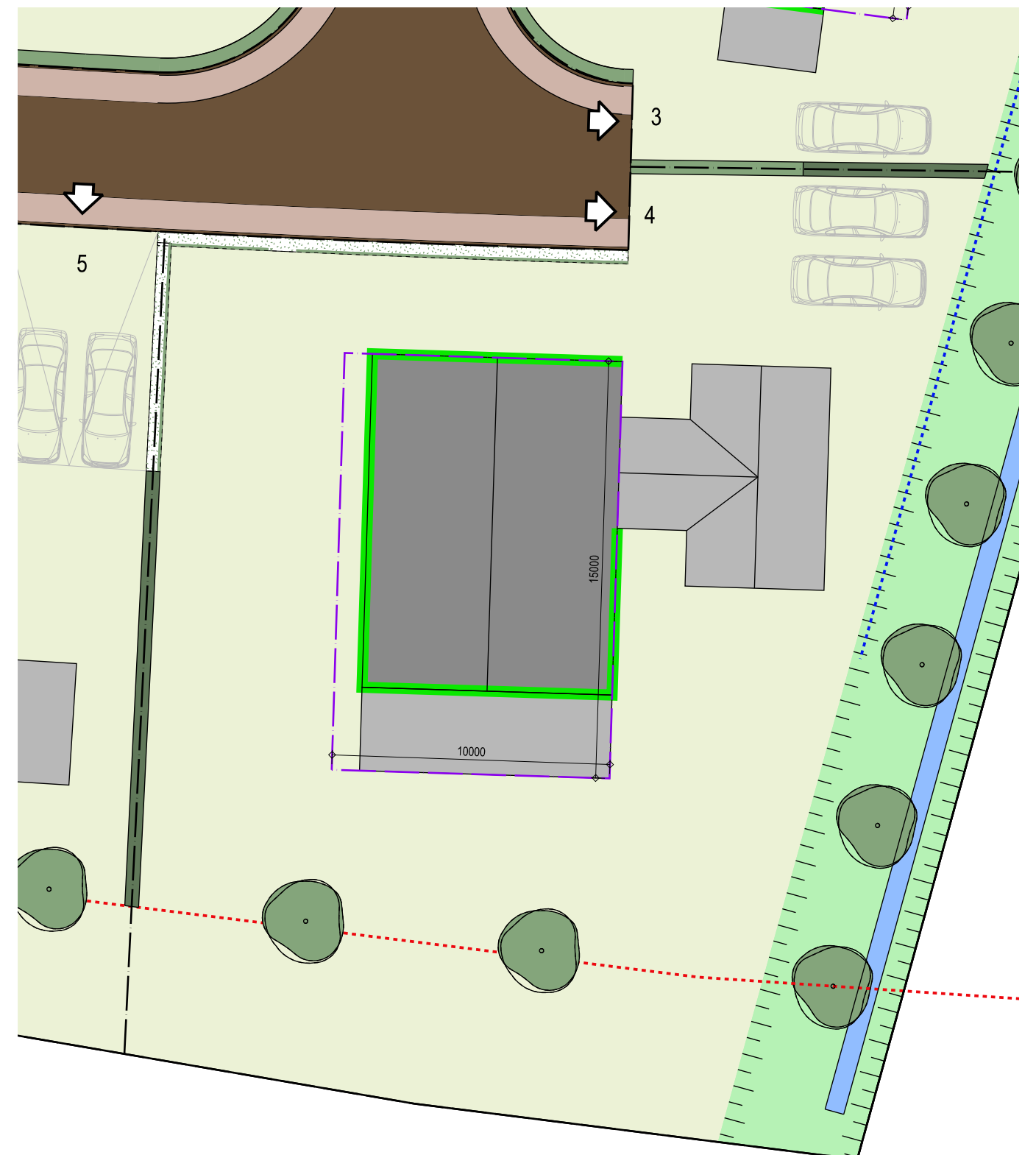
-)Totale oppervlakte: ca.1000m²
 -)Het hoofdgebouw van de woning dient gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak in dit kavelpaspoort.
 -)De plek en grootte van aan- en bijgebouwen is vastgesteld in het bestemmingsplan en regels voor vergunningsvrij bouwen.
 -)Er moet voldaan worden aan de verplichtingen uit het waterhuishoudkundig plan;
 - de beschermingszone aan de dijk dient vrij te blijven van beplanting en bebouwing
 - de drainageleiding dient vrij te blijven van bebouwing en mag niet worden verlegd of doorbroken
 -)De grens van de beschermingszone aan de dijk dient groen ingericht te worden met streekeigen boomsoorten
 -)Erfafscheidingen dienen groen te worden gerealiseerd met streekeigen haagbeplanting
 -)Aan de straatzijde is een schanskrof als grondkering opgenomen. Deze dienen vanaf de perceelszijde begroeid te worden met streekeigen beplanting
 -)De inrit dient in de erfafscheiding te worden geïntegreerd
 -)Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg
 -)Breedte inrit maximaal 3m volgens aangegeven locatie op de kavel
-
-)Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op 9.80+NAP
 -)Goothoogte maximaal 5m
 -)Bouwhoogte maximaal 9m

Bijzonderheden:

-)Kaprichting noord-zuid georiënteerd
-)Kap uit te voeren als zadeldak
-)Dakpannen antraciet genuanceerd
-)De aangemerkte gevels dienen zorgvuldig en met hoogwaardige beeldkwaliteit te worden ontworpen.

LEGENDA

	inrit
	bouwvlak
	gevels van hoogwaardige beeldkwaliteit
	beschermingszone dijk
	erfafscheiding laag tot 1m
	erfafscheiding hoog tot 2m
	overgang nader te bepalen in relatie met architectuur
	erfafscheiding schanskorf tot 1m tbv opvangen niveauverschil
	drainage-leiding



Kenmerken en beeldregels:

-)Totale oppervlakte: ca.503m²
-)Het hoofdgebouw van de woning dient gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak in dit kavelpaspoort.
-)De plek en grootte van aan- en bijgebouwen is vastgesteld in het bestemmingsplan en regels voor vergunningsvrij bouwen.
-)Er moet voldaan worden aan de verplichtingen uit het waterhuishoudkundig plan;
 - de beschermingszone aan de dijk dient vrij te blijven van beplanting en bebouwing
-)Erfafscheidingen dienen groen te worden gerealiseerd met streekeigen haagbeplanting
-)De grens van de beschermingszone aan de dijk dient groen ingericht te worden met streekeigen boomsoorten
-)Aan de straatzijde is een schanskrof als grondkering opgenomen. Deze dienen vanaf de perceelszijde begroeid te worden met streekeigen beplanting
-)De inrit dient in de erfscheiding te worden geïntegreerd
-)Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg
-)Breedte inrit maximaal 5,5m volgens aangegeven locatie op de kavel

-)Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op 9.80+NAP

-)Goothoogte maximaal 5m

-)Bouwhoogte maximaal 9m

Bijzonderheden:

-)Kaprichting noord-zuid georiënteerd
-)Kap uit te voeren als zadeldak
-)Dakpannen antraciet genuanceerd
-)De aangemerkte gevels dienen zorgvuldig en met hoogwaardige beeldkwaliteit te worden ontworpen

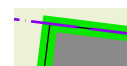
LEGENDA



inrit



bouwvlak



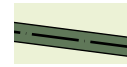
gevels van hoogwaardige beeldkwaliteit



beschermingszone dijk



erfscheiding laag tot 1m



erfscheiding hoog tot 2m



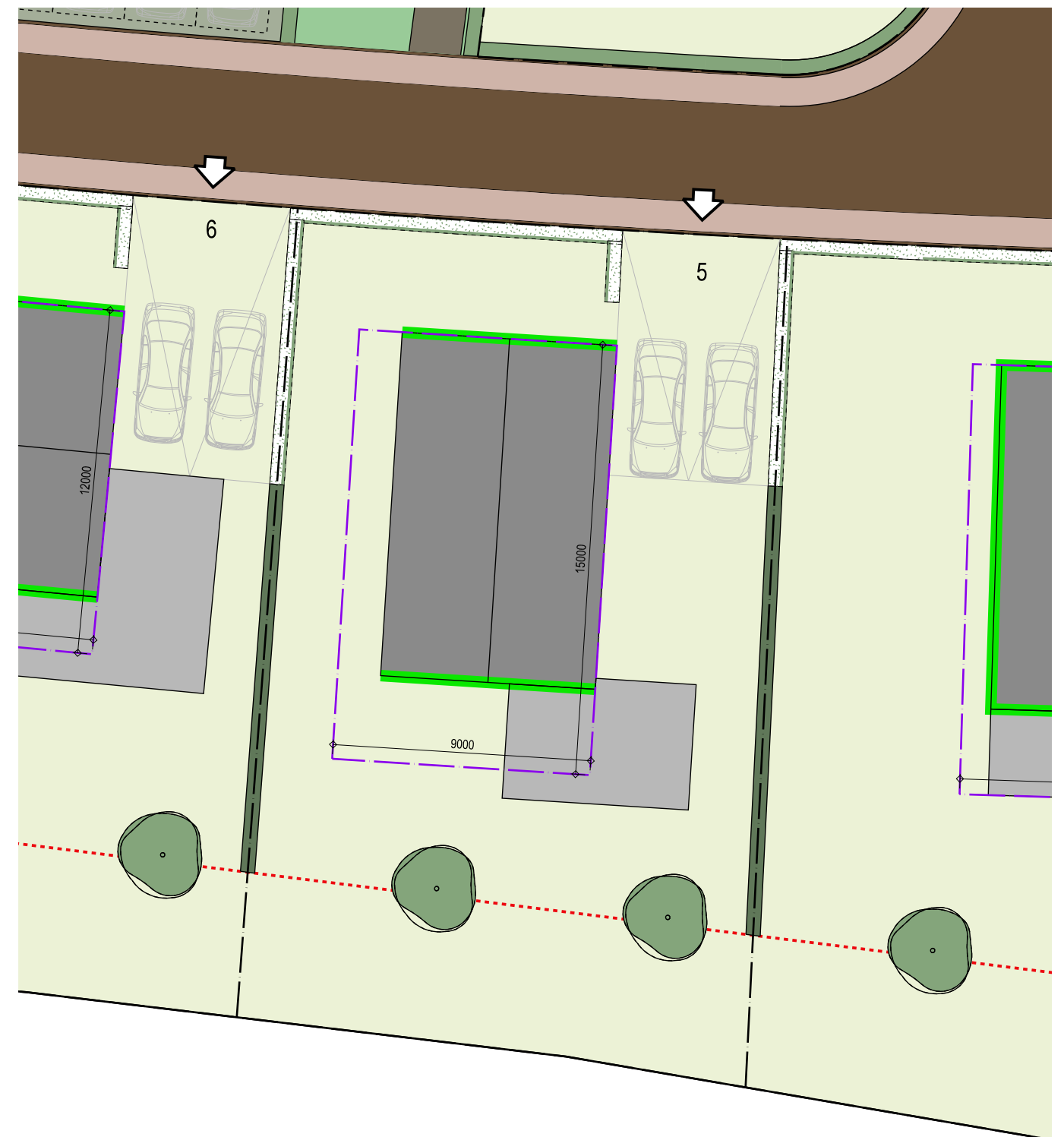
overgang nader te bepalen in relatie met architectuur



erfscheiding schanskrof tot 1m tbv opvangen niveauverschil



drainage-leiding



Kenmerken en beeldregels:

-)Totale oppervlakte: ca.750m²
-)Het hoofdgebouw van de woning dient gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak in dit kavelpaspoort.
-)De plek en grootte van aan- en bijgebouwen is vastgesteld in het bestemmingsplan en regels voor vergunningsvrij bouwen.
-)Er moet voldaan worden aan de verplichtingen uit het waterhuishoudkundig plan;
 - de beschermingszone aan de dijk dient vrij te blijven van beplanting en bebouwing
-)De grens van de beschermingszone aan de dijk dient groen ingericht te worden met streekeigen boomsoorten
-)Erfafscheidingen dienen groen te worden gerealiseerd met streekeigen haagbeplanting
-)Aan de straatzijde is een schanskrof als grondkering opgenomen.
Deze dienen vanaf de perceelszijde begroeid te worden met streekeigen beplanting
-)De inrit dient in de erfafscheiding te worden geïntegreerd
-)Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg
-)Breedte inrit maximaal 3m volgens aangegeven locatie op de kavel

-)Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op 9.80+NAP

-)Goothoogte maximaal 5m

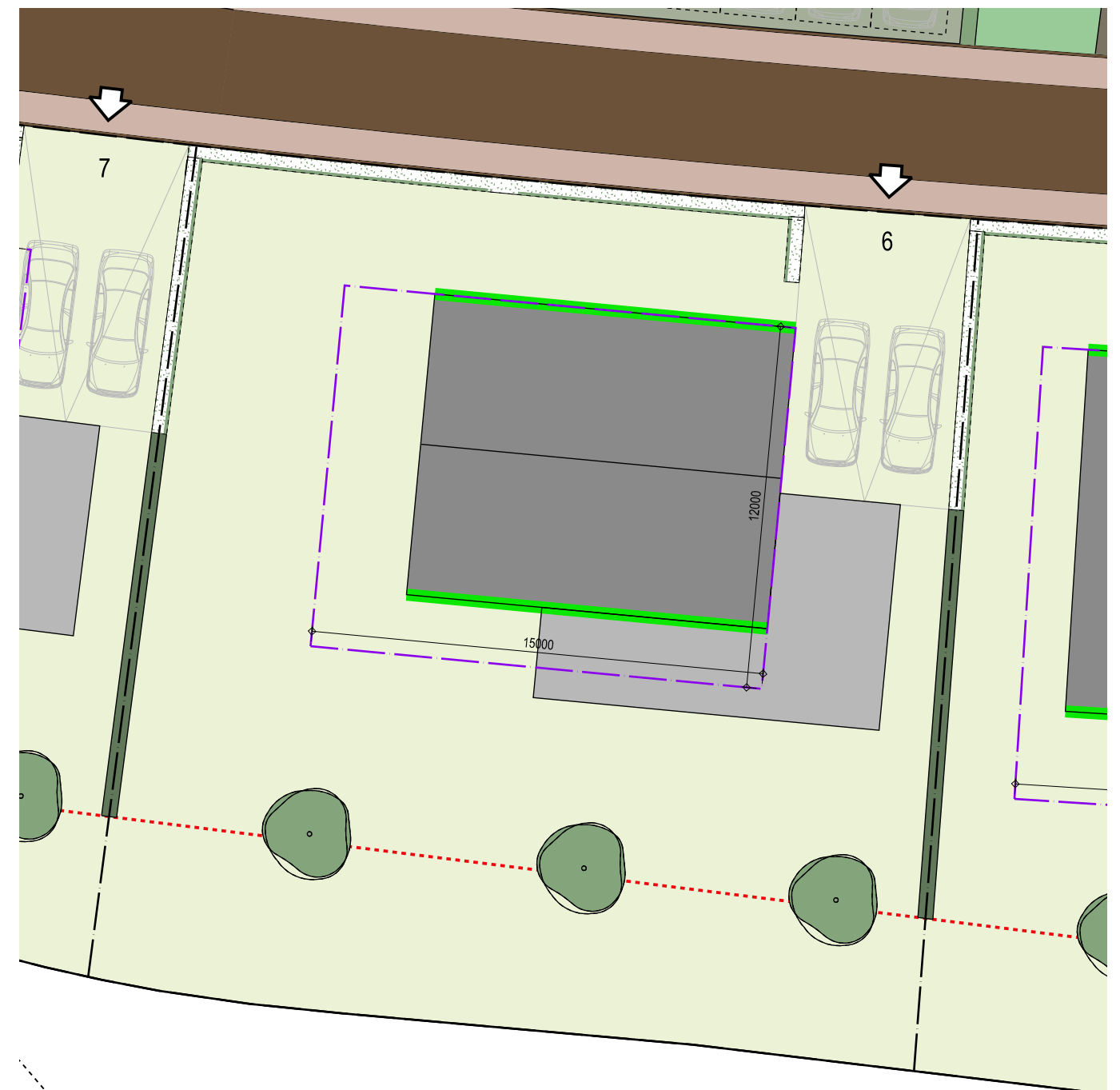
-)Bouwhoogte maximaal 9m

Bijzonderheden:

-)Kaprichting oost-west georiënteerd
-)Kap uit te voeren als zadeldak
-)Dakpannen antraciet genuanceerd
-)De aangemerkte gevels dienen zorgvuldig en met hoogwaardige beeldkwaliteit te worden ontworpen.

LEGENDA

	inrit
	bouwvlak
	gevels van hoogwaardige beeldkwaliteit
	beschermingszone dijk
	erfafscheiding laag tot 1m
	erfafscheiding hoog tot 2m
	overgang nader te bepalen in relatie met architectuur
	erfafscheiding schanskorf tot 1m tbv opvangen niveauverschil
	drainage-leiding



Kenmerken en beeldregels:

-)Totale oppervlakte: ca.500m²
-)Het hoofdgebouw van de woning dient gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak in dit kavelpaspoort.
-)De plek en grootte van aan- en bijgebouwen is vastgesteld in het bestemmingsplan en regels voor vergunningsvrij bouwen.
-)Er moet voldaan worden aan de verplichtingen uit het waterhuishoudkundig plan;
 - de beschermingszone aan de dijk dient vrij te blijven van beplanting en bebouwing
-)De grens van de beschermingszone aan de dijk dient groen ingericht te worden met streekeigen boomsoorten
-)Erfafscheidingen dienen groen te worden gerealiseerd met streekeigen haagbeplanting
-)Aan de straatzijde is een schanskrof als grondkering opgenomen. Deze dienen vanaf de perceelszijde begroeid te worden met streekeigen beplanting
-)De inrit dient in de erfafscheiding te worden geïntegreerd
-)Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg
-)Breedte inrit maximaal 5,5m volgens aangegeven locatie op de kavel

-)Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op 9.80+NAP

-)Goothoogte maximaal 5m

-)Bouwhoogte maximaal 9m

Bijzonderheden:

-)Kaprichting noord-zuid georiënteerd
-)Kap uit te voeren als zadeldak
-)Dakpannen antraciet genuanceerd, rood genuanceerd op deze kavel optioneel
-)De aangemerkte gevels dienen zorgvuldig en met hoogwaardige beeldkwaliteit te worden ontworpen.

LEGENDA

	inrit
	bouwvlak
	gevels van hoogwaardige beeldkwaliteit
	beschermingszone dijk
	erfafscheiding laag tot 1m
	erfafscheiding hoog tot 2m
	overgang nader te bepalen in relatie met architectuur
	erfafscheiding schanskorf tot 1m tbv opvangen niveauverschil
	drainage-leiding



Kenmerken en beeldregels:

-)Totale oppervlakte: ca.375m²
-)Het hoofdgebouw van de woning dient gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak in dit kavelpaspoort.
-)De plek en grootte van aan- en bijgebouwen is vastgesteld in het bestemmingsplan en regels voor vergunningsvrij bouwen.
-)Er moet voldaan worden aan de verplichtingen uit het waterhuishoudkundig plan;
 - de beschermingszone aan de dijk dient vrij te blijven van beplanting en bebouwing
-)De grens van de beschermingszone aan de dijk dient groen ingericht te worden met streekeigen boomsoorten.
-)Erfafscheidingen dienen groen te worden gerealiseerd met streekeigen haagbeplanting
-)Aan de straatzijde is een schanskrof als grondkering opgenomen.
Deze dienen vanaf de perceelszijde begroeid te worden met streekeigen beplanting
-)De inrit dient in de erfafscheiding te worden geïntegreerd
-)Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg
-)Breedte inrit maximaal 5,5m volgens aangegeven locatie op de kavel

-)Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op 9.80+NAP

-)Goothoogte maximaal 5m

-)Bouwhoogte maximaal 9m

Bijzonderheden:

-)Planvorming in combinatie met kavel 9

-)Kaprichting oost-west georiënteerd

-)Kap uit te voeren als zadeldak

-)Dakpannen antraciet genuanceerd

-)De aangemerkte gevels dienen zorgvuldig en met hoogwaardige beeldkwaliteit te worden ontworpen.

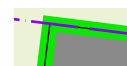
LEGENDA



inrit



bouwvlak



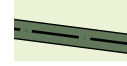
gevels van hoogwaardige beeldkwaliteit



beschermingszone dijk



erfafscheiding laag tot 1m



erfafscheiding hoog tot 2m



overgang nader te bepalen in relatie met architectuur



erfafscheiding schanskorf tot 1m tbv opvangen niveauverschil



drainage-leiding



kavel 8

Kenmerken en beeldregels:

-)Totale oppervlakte: ca.230m²
-)Het hoofdgebouw van de woning dient gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak in dit kavelpaspoort.
-)De plek en grootte van aan- en bijgebouwen is vastgesteld in het bestemmingsplan en regels voor vergunningsvrij bouwen.
-)Er moet voldaan worden aan de verplichtingen uit het waterhuishoudkundig plan;
 - de beschermingszone aan de dijk dient vrij te blijven van beplanting en bebouwing
-)De grens van de beschermingszone aan de dijk dient groen ingericht te worden met streekeigen boomsoorten.
-)Erfafscheidingen dienen groen te worden gerealiseerd met streekeigen haagbeplanting
-)Aan de straatzijde is een schanskrof als grondkering opgenomen.
Deze dienen vanaf de perceelszijde begroeid te worden met streekeigen beplanting
-)De inrit dient in de erfafscheiding te worden geïntegreerd
-)Tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein, zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg
-)Breedte inrit maximaal 3m volgens aangegeven locatie op de kavel

-)Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op 9.80+NAP

-)Goothoogte maximaal 5m

-)Bouwhoogte maximaal 9m

Bijzonderheden:

-)Planvorming in combinatie met kavel 8
-)Kaprichting oost-west georiënteerd
-)Kap uit te voeren als zadeldak
-)Dakpannen antraciet genuanceerd
-)De aangemerkte gevels dienen zorgvuldig en met hoogwaardige beeldkwaliteit te worden ontworpen.

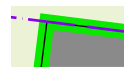
LEGENDA



inrit



bouwvlak



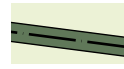
gevels van hoogwaardige beeldkwaliteit



beschermingszone dijk



erfafscheiding laag tot 1m



erfafscheiding hoog tot 2m



overgang nader te bepalen in relatie met architectuur



erfafscheiding schanskorf tot 1m tbv opvangen niveauverschil



drainage-leiding



kavel 9

Kenmerken en beeldregels:

-)Totale oppervlakte: ca.495m²
-)Het hoofdgebouw van de woning dient gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak in dit kavelpaspoort.
-)De plek en grootte van aan- en bijgebouwen is vastgesteld in het bestemmingsplan en regels voor vergunningsvrij bouwen.
-)Er moet voldaan worden aan de verplichtingen uit het waterhuishoudkundig plan;
 - de beschermingszone aan de dijk dient vrij te blijven van beplanting en bebouwing
-)De grens van de beschermingszone aan de dijk dient groen ingericht te worden met streekeigen boomsoorten.
-)Erfafscheidingen dienen groen te worden gerealiseerd met streekeigen haagbeplanting
-)Aan de straatzijde is een schanskrof als grondkering opgenomen. Deze dienen vanaf de perceelszijde begroeid te worden met streekeigen beplanting
-)De inrit dient in de erfafscheiding te worden geïntegreerd
-)Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg
-)Breedte inrit maximaal 5,5m volgens aangegeven locatie op de kavel

-)Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op 9.80+NAP

-)Goothoogte maximaal 5m

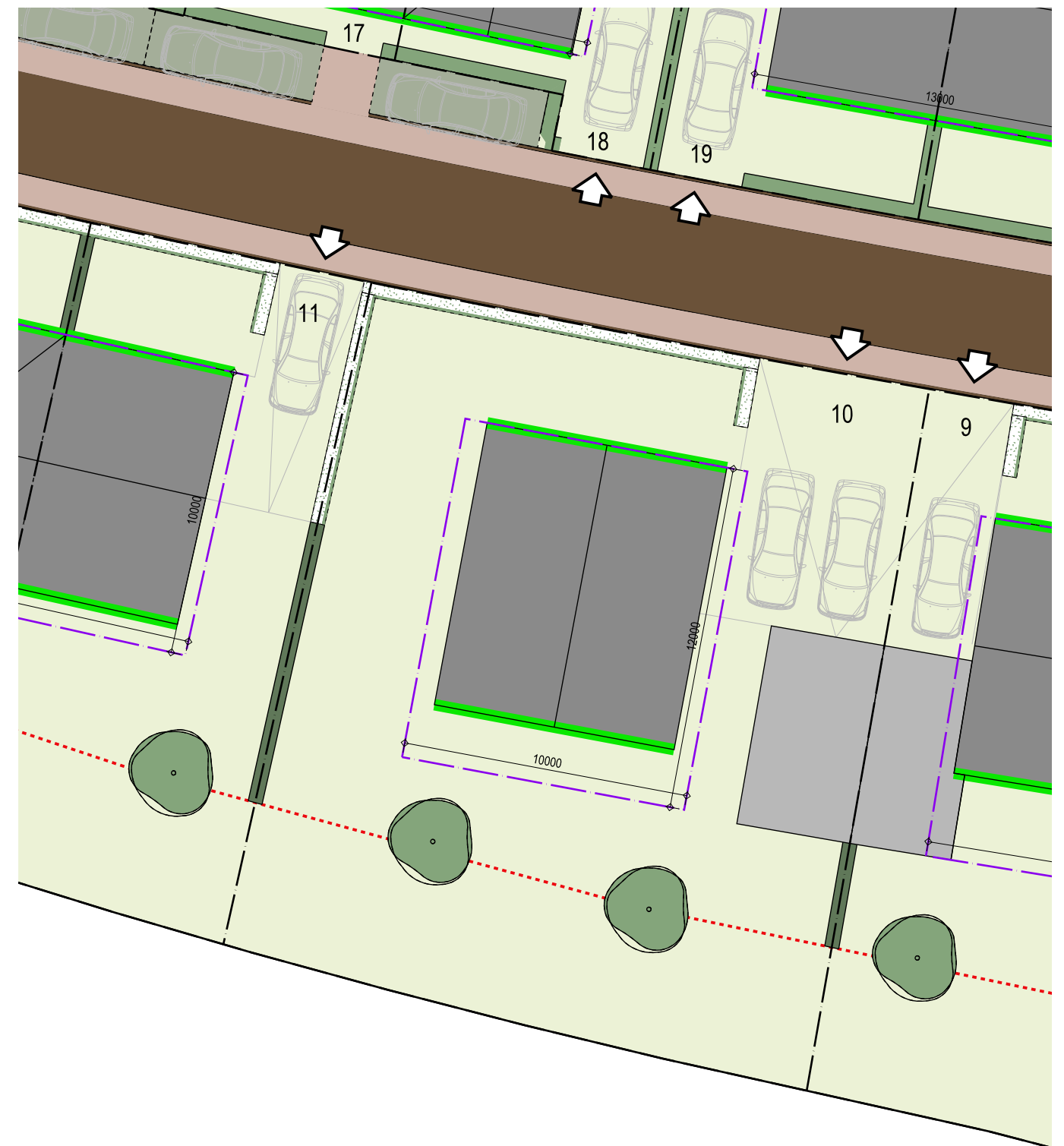
-)Bouwhoogte maximaal 9m

Bijzonderheden:

-)Kaprichting noord-zuid georiënteerd
-)Kap uit te voeren als zadeldak
-)Dakpannen antraciet genuanceerd
-)De aangemerkte gevels dienen zorgvuldig en met hoogwaardige beeldkwaliteit te worden ontworpen.

LEGENDA

	inrit
	bouwvlak
	gevels van hoogwaardige beeldkwaliteit
	beschermingszone dijk
	erfafscheiding laag tot 1m
	erfafscheiding hoog tot 2m
	overgang nader te bepalen in relatie met architectuur
	erfscheiding schanskorf tot 1m tbv opvangen niveauverschil
	drainage-leiding



Kenmerken en beeldregels:

-)Totale oppervlakte: ca.232m²
-)Het hoofdgebouw van de woning dient gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak in dit kavelpaspoort.
-)De plek en grootte van aan- en bijgebouwen is vastgesteld in het bestemmingsplan en regels voor vergunningsvrij bouwen.
-)Er moet voldaan worden aan de verplichtingen uit het waterhuishoudkundig plan;
 - de beschermingszone aan de dijk dient vrij te blijven van beplanting en bebouwing
-)De grens van de beschermingszone aan de dijk dient groen ingericht te worden met streekeigen boomsoorten.
-)Erfafscheidingen dienen groen te worden gerealiseerd met streekeigen haagbeplanting
-)Aan de straatzijde is een schanskrof als grondkering opgenomen.
Deze dienen vanaf de perceelszijde begroeid te worden met streekeigen beplanting
-)De inrit dient in de erfafscheiding te worden geïntegreerd
-)Tenminste 1 parkeerplaatsen op eigen terrein, zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg
-)Breedte inrit maximaal 3m volgens aangegeven locatie op de kavel

-)Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op 9.80+NAP
-)Goothoogte maximaal 5m
-)Bouwhoogte maximaal 9m

Bijzonderheden:

-)Planvorming in combinatie met kavel 12&13
-)Kaprichting oost-west georiënteerd
-)Kap uit te voeren als zadeldak
-)Dakpannen antraciet genuanceerd, rood genuanceerd op deze kavel optioneel
-)De aangemerkte gevels dienen zorgvuldig en met hoogwaardige beeldkwaliteit te worden ontworpen.

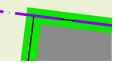
LEGENDA



inrit



bouwvlak



gevels van hoogwaardige beeldkwaliteit



beschermingszone dijk



erfafscheiding laag tot 1m



erfafscheiding hoog tot 2m



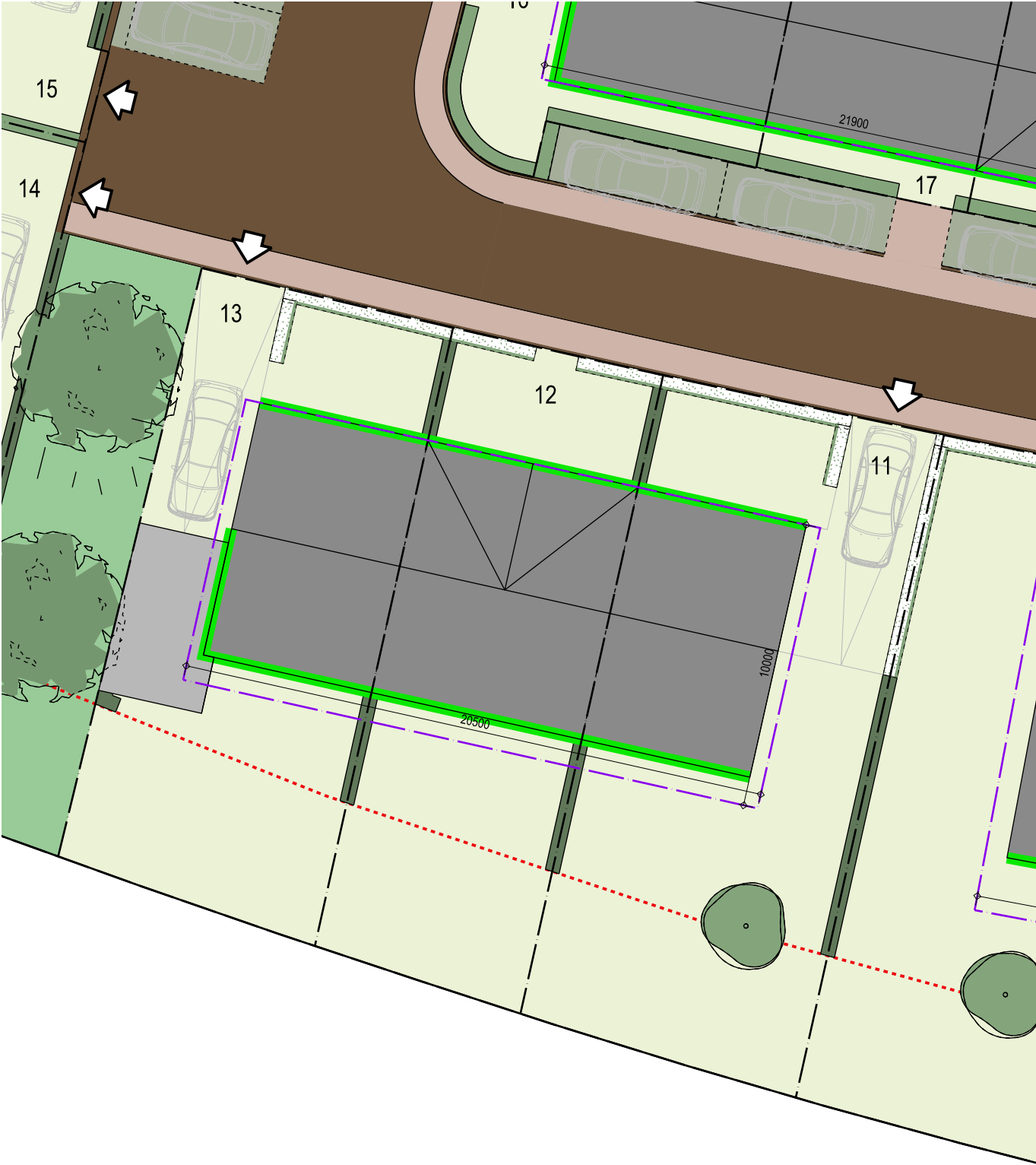
overgang nader te bepalen in relatie met architectuur



erfafscheiding schanskorf tot 1m tbv opvangen niveauverschil



drainage-leiding



kavel 11

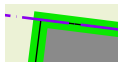
Kenmerken en beeldregels:

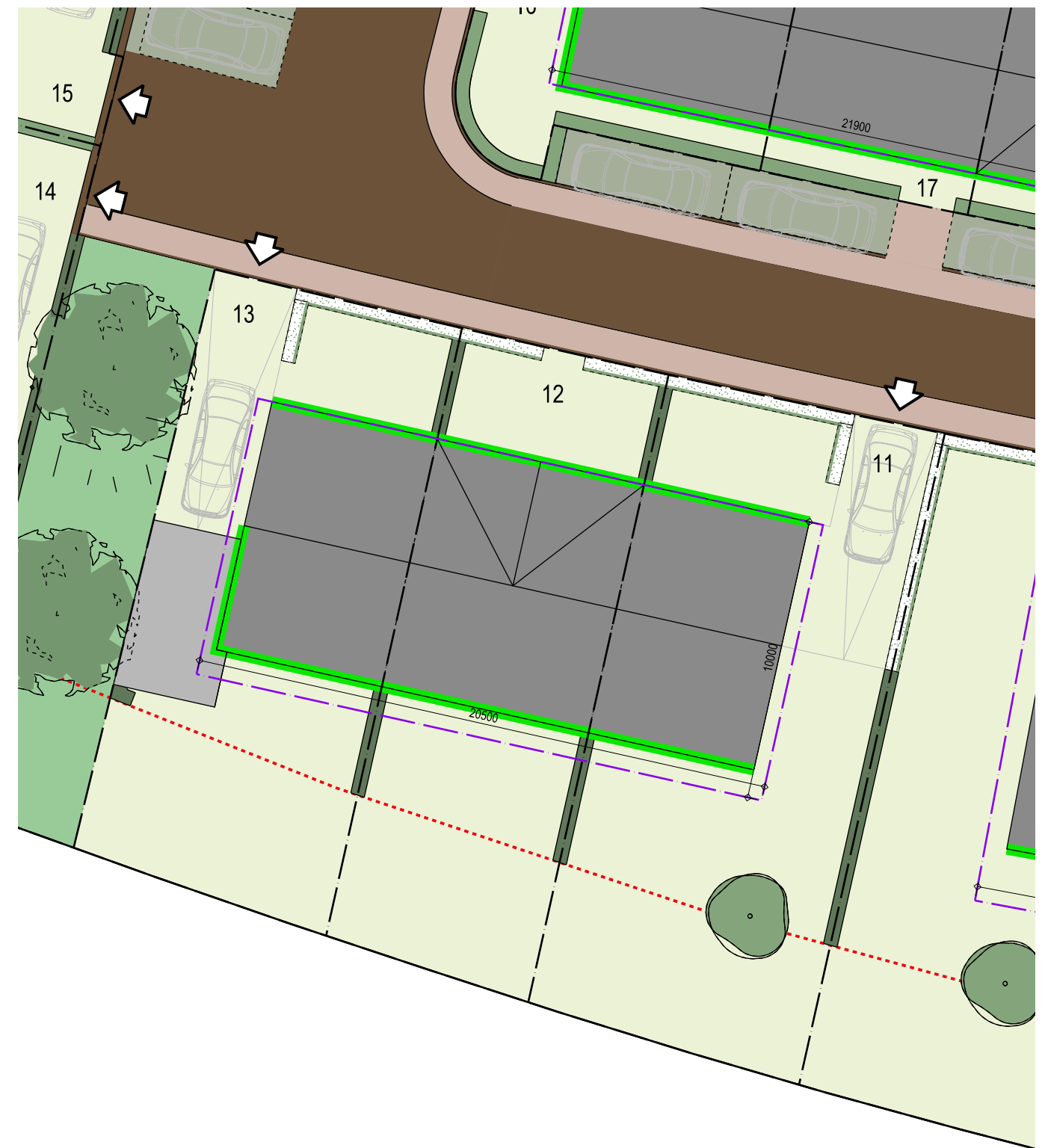
-)Totale oppervlakte: ca.168m²
 -)Het hoofdgebouw van de woning dient gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak in dit kavelpaspoort.
 -)De plek en grootte van aan- en bijgebouwen is vastgesteld in het bestemmingsplan en regels voor vergunningsvrij bouwen.
 -)Er moet voldaan worden aan de verplichtingen uit het waterhuishoudkundig plan;
 - de beschermingszone aan de dijk dient vrij te blijven van beplanting en bebouwing
 -)De grens van de beschermingszone aan de dijk dient groen ingericht te worden met streekeigen boomsoorten.
 -)Erfafscheidingen dienen groen te worden gerealiseerd met streekeigen haagbeplanting
 -)Aan de straatzijde is een schanskrof als grondkering opgenomen.
Deze dienen vanaf de perceelszijde begroeid te worden met streekeigen beplanting
 -)Parkeren op openbare parkeervoorzieningen
-
-)Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op 9.80+NAP
 -)Goothoogte maximaal 5m
 -)Bouwhoogte maximaal 9m

Bijzonderheden:

-)Planvorming in combinatie met kavel 11&13
-)Kaprichting oost-west georiënteerd
-)Kap uit te voeren als gebroken kap met een kopgevel aan de noordzijde
-)Dakpannen antraciet genuanceerd, rood genuanceerd op deze kavel optioneel
-)De aangemerkte gevels dienen zorgvuldig en met hoogwaardige beeldkwaliteit te worden ontworpen.

LEGENDA

	inrit
	bouwvlak
	gevels van hoogwaardige beeldkwaliteit
	beschermingszone dijk
	erfafscheiding laag tot 1m
	erfafscheiding hoog tot 2m
	overgang nader te bepalen in relatie met architectuur
	erfscheiding schanskorf tot 1m tbv opvangen niveauverschil
	drainage-leiding



Kenmerken en beeldregels:

-)Totale oppervlakte: ca.199m²
-)Het hoofdgebouw van de woning dient gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak in dit kavelpaspoort.
-)De plek en grootte van aan- en bijgebouwen is vastgesteld in het bestemmingsplan en regels voor vergunningsvrij bouwen.
-)Er moet voldaan worden aan de verplichtingen uit het waterhuishoudkundig plan;
 - de beschermingszone aan de dijk dient vrij te blijven van beplanting en bebouwing
-)De grens van de beschermingszone aan de dijk dient groen ingericht te worden met streekeigen boomsoorten.
-)Erfafscheidingen dienen groen te worden gerealiseerd met streekeigen haagbeplanting
-)Aan de straatzijde is een schanskrof als grondkering opgenomen.
Deze dienen vanaf de perceelszijde begroeid te worden met streekeigen beplanting
-)De inrit dient in de erfafscheiding te worden geïntegreerd
-)Tenminste 1 parkeerplaatsen op eigen terrein, zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg
-)Breedte inrit maximaal 3m volgens aangegeven locatie op de kavel

-)Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op 9.80+NAP
-)Goothoogte maximaal 5m
-)Bouwhoogte maximaal 9m

Bijzonderheden:

-)Planvorming in combinatie met kavel 11&12
-)Kaprichting oost-west georiënteerd
-)Kap uit te voeren als zadeldak
-)Dakpannen antraciet genuanceerd, rood genuanceerd op deze kavel optioneel
-)De aangemerkte gevels dienen zorgvuldig en met hoogwaardige beeldkwaliteit te worden ontworpen.

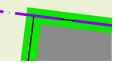
LEGENDA



inrit



bouwvlak



gevels van hoogwaardige beeldkwaliteit



beschermingszone dijk



erfafscheiding laag tot 1m



erfafscheiding hoog tot 2m



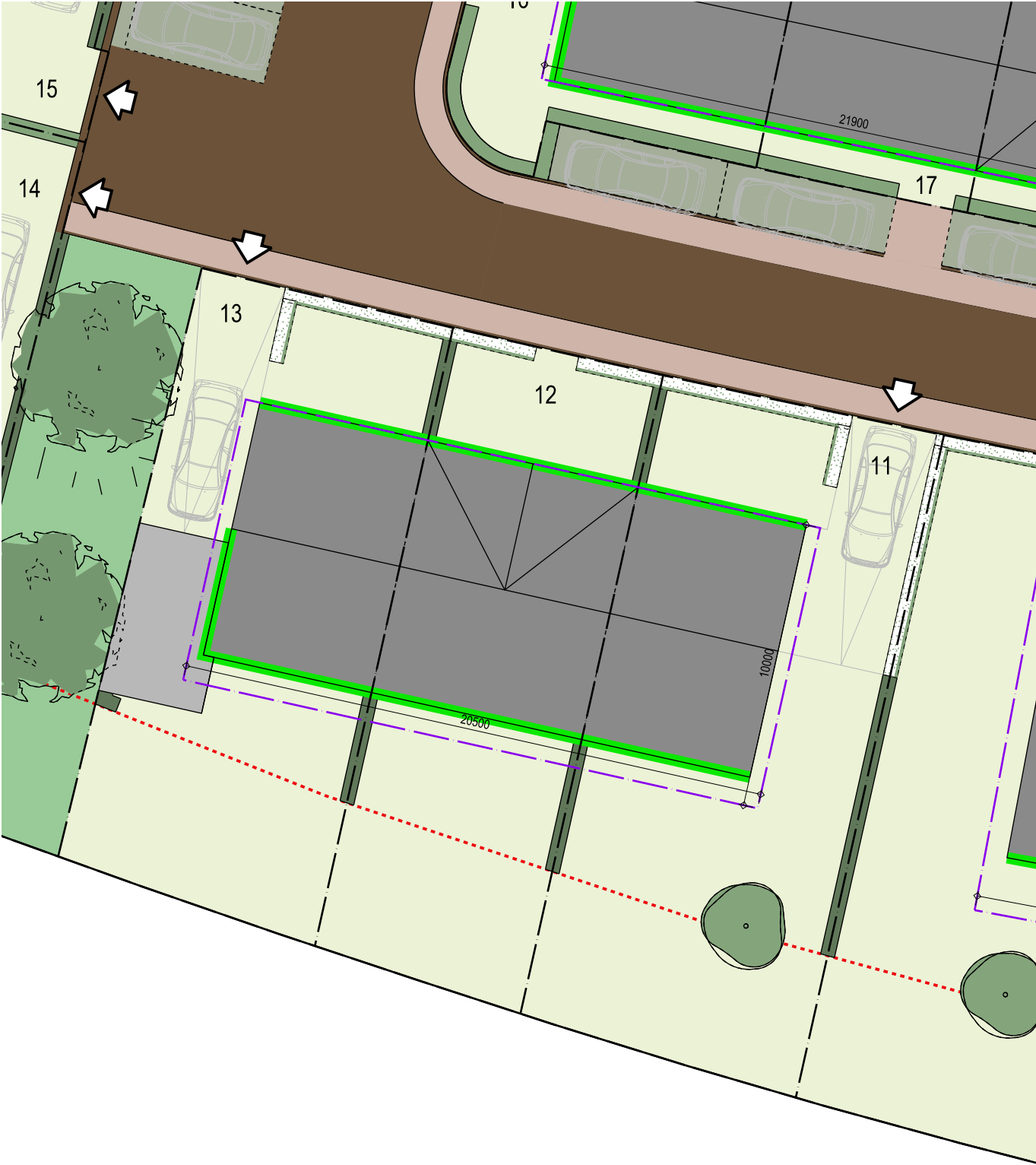
overgang nader te bepalen in relatie met architectuur



erfscheiding schanskorf tot 1m tbv opvangen niveauverschil



drainage-leiding



kavel 13

Kenmerken en beeldregels:

-)Totale oppervlakte: ca.579m²
-)Het hoofdgebouw van de woning dient gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak in dit kavelpaspoort.
-)De plek en grootte van aan- en bijgebouwen is vastgesteld in het bestemmingsplan en regels voor vergunningsvrij bouwen.
-)Er moet voldaan worden aan de verplichtingen uit het waterhuishoudkundig plan;
 - de beschermingszone aan de dijk dient vrij te blijven van beplanting en bebouwing
 - de drainageleiding dient vrij te blijven van bebouwing en mag niet worden verlegd of doorbroken
-)De grens van de beschermingszone aan de dijk dient groen ingericht te worden met streekeigen boomsoorten.
-)Erfafscheidingen dienen groen te worden gerealiseerd met streekeigen haagbeplanting
-)De inrit dient in de erfafscheiding te worden geïntegreerd
-)Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg
-)Breedte inrit maximaal 3m volgens aangegeven locatie op de kavel

-)Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op 9.80+NAP
-)Goothoogte maximaal 5m
-)Bouwhoogte maximaal 9m

Bijzonderheden:

-)Kaprichting noord-zuid georiënteerd
-)Kap uit te voeren als afgewolfde kap
-)Dakpannen antraciet genuanceerd
-)De aangemerkte gevels dienen zorgvuldig en met hoogwaardige beeldkwaliteit te worden ontworpen.

LEGENDA

	inrit
	bouwvlak
	gevels van hoogwaardige beeldkwaliteit
	beschermingszone dijk
	erfafscheiding laag tot 1m
	erfafscheiding hoog tot 2m
	overgang nader te bepalen in relatie met architectuur
	erfscheiding schanskorf tot 1m tbv opvangen niveauverschil
	drainage-leiding



Kenmerken en beeldregels:

-)Totale oppervlakte: ca.509m²
 -)Het hoofdgebouw van de woning dient gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak in dit kavelpaspoort.
 -)De plek en grootte van aan- en bijgebouwen is vastgesteld in het bestemmingsplan en regels voor vergunningsvrij bouwen.
 -)Er moet voldaan worden aan de verplichtingen uit het waterhuishoudkundig plan;
 - de drainageleiding dient vrij te blijven van bebouwing en mag niet worden verlegd of doorbroken
 -)Erfafscheidingen dienen groen te worden gerealiseerd met streekeigen haagbeplanting
 -)De inrit dient in de erfafscheiding te worden geïntegreerd
 -)Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg
 -)Breedte inrit maximaal 3m volgens aangegeven locatie op de kavel
-)Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op 9.30+NAP
-)Goothoogte maximaal 5m
-)Bouwhoogte maximaal 9m

Bijzonderheden:

-)Kaprichting noord-zuid georiënteerd
-)Kap uit te voeren als zadeldak
-)Dakpannen antraciet genuanceerd, rood genuanceerd op deze kavel optioneel
-)De aangemerkte gevels dienen zorgvuldig en met hoogwaardige beeldkwaliteit te worden ontworpen.

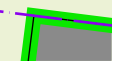
LEGENDA



inrit



bouwvlak



gevels van hoogwaardige beeldkwaliteit



beschermingszone dijk



erfafscheiding laag tot 1m



erfafscheiding hoog tot 2m



overgang nader te bepalen in relatie met architectuur



erfscheiding schanskorf tot 1m tbv opvangen niveauverschil



drainage-leiding



Kenmerken en beeldregels:

-)Totale oppervlakte: ca.185m²
-)Het hoofdgebouw van de woning dient gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak in dit kavelpaspoort.
-)De plek en grootte van aan- en bijgebouwen is vastgesteld in het bestemmingsplan en regels voor vergunningsvrij bouwen.
-)Er moet voldaan worden aan de verplichtingen uit het waterhuishoudkundig plan;
 - de drainageleiding dient vrij te blijven van bebouwing en mag niet worden verlegd of doorbroken
-)Erfafscheidingen dienen groen te worden gerealiseerd met streekeigen haagbeplanting
-)Parkeren op openbare parkeervoorzieningen

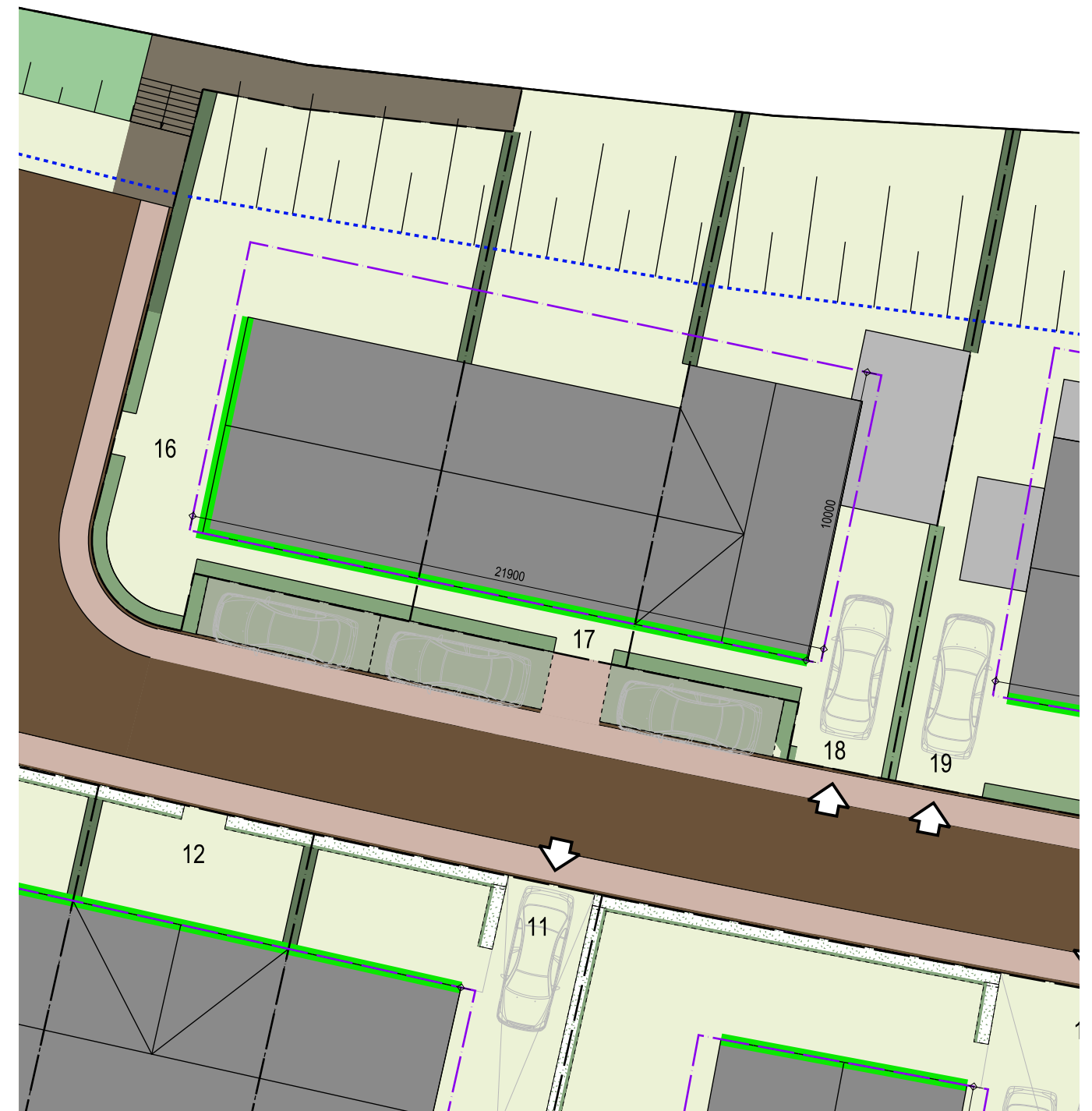
-)Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op 9.10+NAP
-)Goothoogte maximaal 5m
-)Bouwhoogte maximaal 9m

Bijzonderheden:

-)Planvorming in combinatie met kavel 17&18
-)Kaprichting oost-west georiënteerd
-)Kap uit te voeren als zadeldak
-)Dakpannen antraciet genuanceerd
-)De voordeur dient te worden ondergebracht in de westelijke zijgevel
-)De aangemerkte gevels dienen zorgvuldig en met hoogwaardige beeldkwaliteit te worden ontworpen.

LEGENDA

	inrit
	bouwvlak
	gevels van hoogwaardige beeldkwaliteit
	beschermingszone dijk
	erfafscheiding laag tot 1m
	erfafscheiding hoog tot 2m
	overgang nader te bepalen in relatie met architectuur
	erfscheiding schanskorf tot 1m tbv opvangen niveauverschil
	drainage-leiding



Kenmerken en beeldregels:

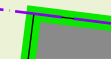
-)Totale oppervlakte: ca.142m²
-)Het hoofdgebouw van de woning dient gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak in dit kavelpaspoort.
-)De plek en grootte van aan- en bijgebouwen is vastgesteld in het bestemmingsplan en regels voor vergunningsvrij bouwen.
-)Er moet voldaan worden aan de verplichtingen uit het waterhuishoudkundig plan;
 - de drainageleiding dient vrij te blijven van bebouwing en mag niet worden verlegd of doorbroken
-)Erfafscheidingen dienen groen te worden gerealiseerd met streekeigen haagbeplanting
-)Parkeren op openbare parkeervoorzieningen

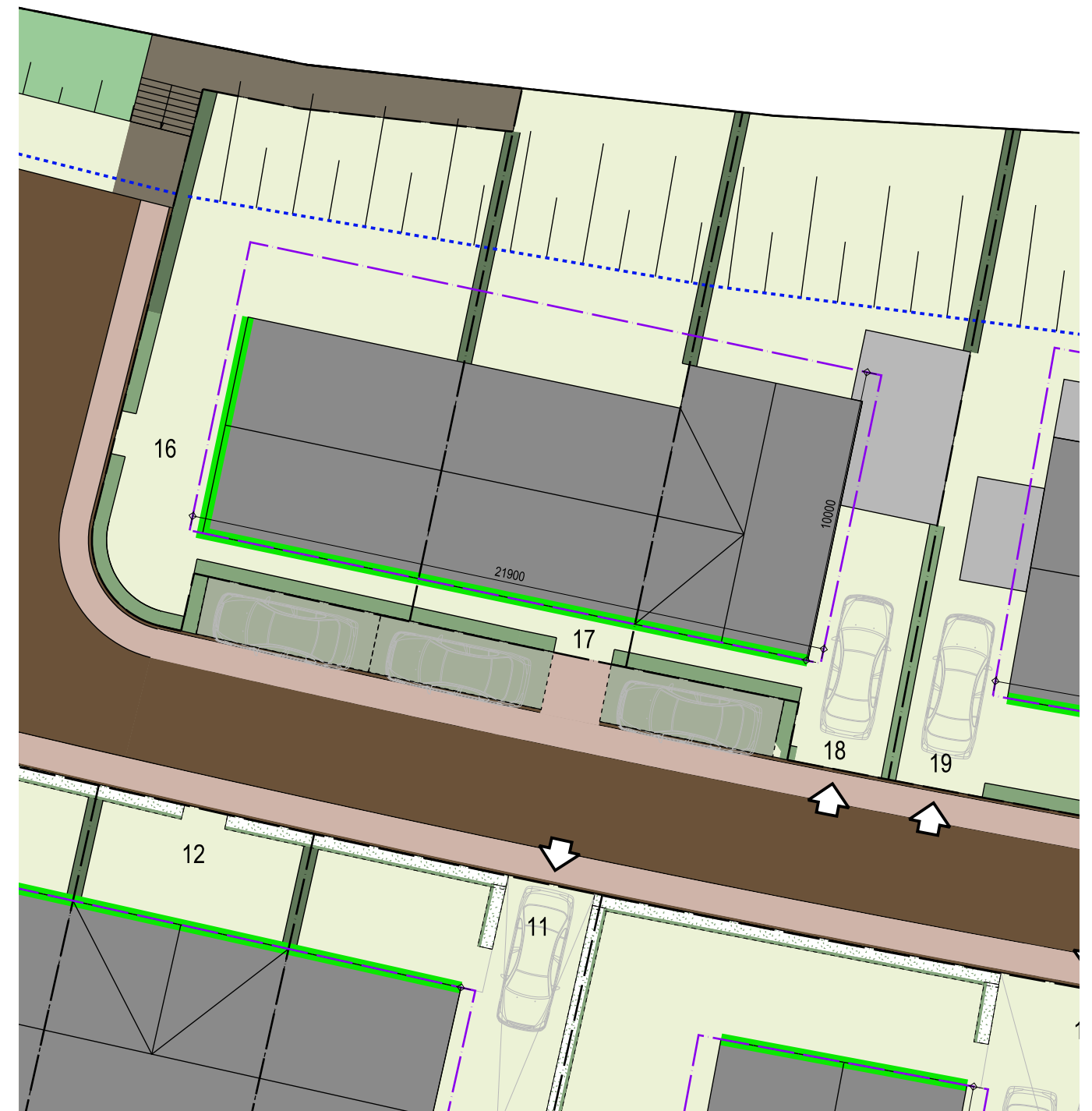
-)Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op 9.10+NAP
-)Goothoogte maximaal 5m
-)Bouwhoogte maximaal 9m

Bijzonderheden:

-)Planvorming in combinatie met kavel 16&18
-)Kaprichting oost-west georiënteerd
-)Kap uit te voeren als zadeldak
-)Dakpannen antraciet genuanceerd
-)De aangemerkte gevels dienen zorgvuldig en met hoogwaardige beeldkwaliteit te worden ontworpen.

LEGENDA

- | | |
|--|--|
|  | inrit |
|  | bouwvlak |
|  | gevels van hoogwaardige beeldkwaliteit |
|  | beschermingszone dijk |
|  | erfafscheiding laag tot 1m |
|  | erfafscheiding hoog tot 2m |
|  | overgang nader te bepalen in relatie met architectuur |
|  | erfscheiding schanskorf tot 1m tbv opvangen niveauverschil |
|  | drainage-leiding |



kavel 17

Kenmerken en beeldregels:

-)Totale oppervlakte: ca.192m²
-)Het hoofdgebouw van de woning dient gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak in dit kavelpaspoort.
-)De plek en grootte van aan- en bijgebouwen is vastgesteld in het bestemmingsplan en regels voor vergunningsvrij bouwen.
-)Er moet voldaan worden aan de verplichtingen uit het waterhuishoudkundig plan;
 - de drainageleiding dient vrij te blijven van bebouwing en mag niet worden verlegd of doorbroken
-)Erfafscheidingen dienen groen te worden gerealiseerd met streekeigen haagbeplanting
-)De inrit dient in de erfafscheiding te worden geïntegreerd
-)Tenminste 1 parkeerplaatsen op eigen terrein, zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg
-)Breedte inrit maximaal 3m volgens aangegeven locatie op de kavel

-)Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op 9.10+NAP

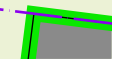
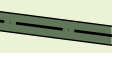
-)Goothoogte maximaal 5m

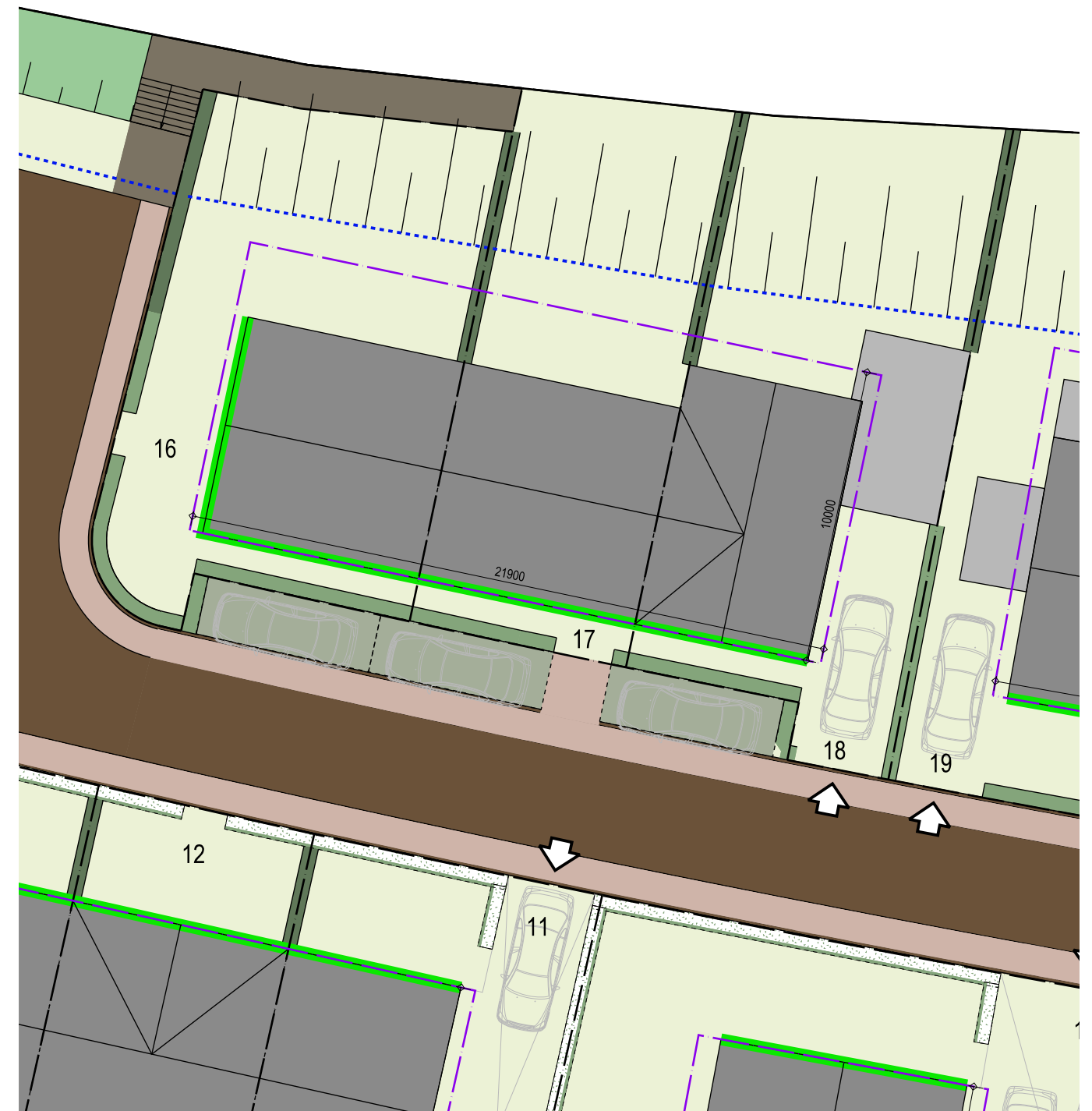
-)Bouwhoogte maximaal 9m

Bijzonderheden:

-)Planvorming in combinatie met kavel 16&17
-)Kaprichting noord-zuid georiënteerd
-)Kap uit te voeren als zadeldak
-)Dakpannen antraciet genuanceerd
-)De aangemerkte gevels dienen zorgvuldig en met hoogwaardige beeldkwaliteit te worden ontworpen.

LEGENDA

- | | |
|--|--|
|  | inrit |
|  | bouwvlak |
|  | gevels van hoogwaardige beeldkwaliteit |
|  | beschermingszone dijk |
|  | erfafscheiding laag tot 1m |
|  | erfafscheiding hoog tot 2m |
|  | overgang nader te bepalen in relatie met architectuur |
|  | erfafscheiding schanskorf tot 1m tbv opvangen niveauverschil |
|  | drainage-leiding |



kavel 18

Kenmerken en beeldregels:

-)Totale oppervlakte: ca.216m²
 -)Het hoofdgebouw van de woning dient gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak in dit kavelpaspoort.
 -)De plek en grootte van aan- en bijgebouwen is vastgesteld in het bestemmingsplan en regels voor vergunningsvrij bouwen.
 -)Er moet voldaan worden aan de verplichtingen uit het waterhuishoudkundig plan;
 - de drainageleiding dient vrij te blijven van bebouwing en mag niet worden verlegd of doorbroken
 -)Erfafscheidingen dienen groen te worden gerealiseerd met streekeigen haagbeplanting
 -)Aan de straatzijde is een schanskrof als grondkering opgenomen. Deze dienen vanaf de perceelszijde begroeid te worden met streekeigen beplanting
 -)De inrit dient in de erfafscheiding te worden geïntegreerd
 -)Tenminste 1 parkeerplaatsen op eigen terrein, zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg
 -)Breedte inrit maximaal 3m volgens aangegeven locatie op de kavel
-
-)Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op 9.00+NAP
 -)Goothoogte maximaal 5m
 -)Bouwhoogte maximaal 9m

Bijzonderheden:

-)Kaprichting oost-west georiënteerd
-)Kap uit te voeren als zadeldak
-)Dakpannen antraciet genuanceerd
-)De aangemerkte gevels dienen zorgvuldig en met hoogwaardige beeldkwaliteit te worden ontworpen.

LEGENDA

	inrit
	bouwvlak
	gevels van hoogwaardige beeldkwaliteit
	beschermingszone dijk
	erfafscheiding laag tot 1m
	erfafscheiding hoog tot 2m
	overgang nader te bepalen in relatie met architectuur
	erfscheiding schanskorf tot 1m tbv opvangen niveauverschil
	drainage-leiding



Kenmerken en beeldregels:

-)Totale oppervlakte: ca.233m²
-)Het hoofdgebouw van de woning dient gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak in dit kavelpaspoort.
-)De plek en grootte van aan- en bijgebouwen is vastgesteld in het bestemmingsplan en regels voor vergunningsvrij bouwen.
-)Er moet voldaan worden aan de verplichtingen uit het waterhuishoudkundig plan;
 - de drainageleiding dient vrij te blijven van bebouwing en mag niet worden verlegd of doorbroken
-)Erfafscheidingen dienen groen te worden gerealiseerd met streekeigen haagbeplanting
-)De inrit dient in de erfafscheiding te worden geïntegreerd
-)Tenminste 1 parkeerplaatsen op eigen terrein, zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg
-)Breedte inrit maximaal 3m volgens aangegeven locatie op de kavel

-)Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op 9.00+NAP

-)Goothoogte maximaal 5m

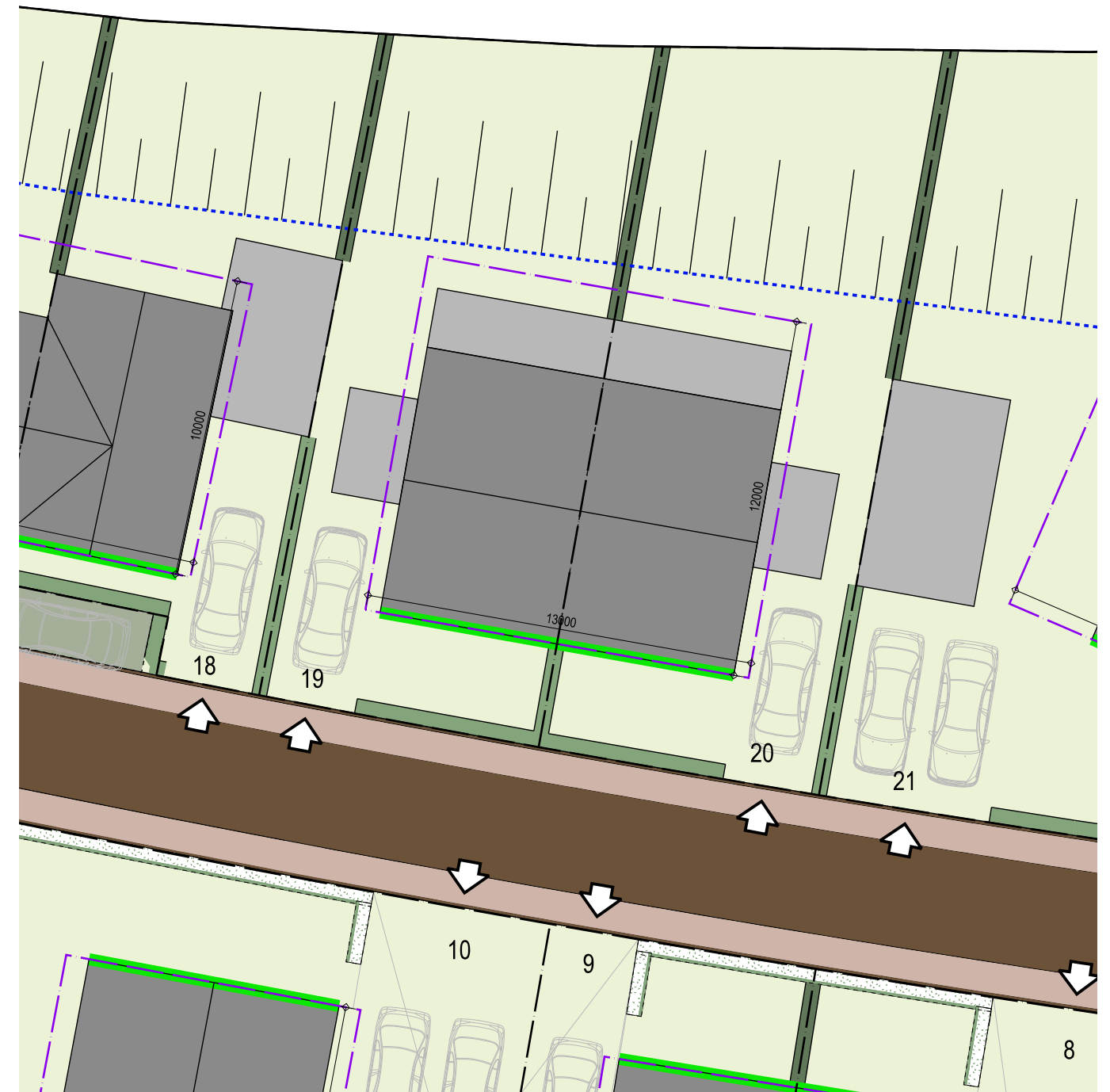
-)Bouwhoogte maximaal 9m

Bijzonderheden:

-)Kaprichting oost-west georiënteerd
-)Kap uit te voeren als zadeldak
-)Dakpannen antraciet genuanceerd
-)De aangemerkte gevels dienen zorgvuldig en met hoogwaardige beeldkwaliteit te worden ontworpen.

LEGENDA

- | | |
|--|--|
| | inrit |
| | bouwvlak |
| | gevels van hoogwaardige beeldkwaliteit |
| | beschermingszone dijk |
| | erfafscheiding laag tot 1m |
| | erfafscheiding hoog tot 2m |
| | overgang nader te bepalen in relatie met architectuur |
| | erfscheiding schanskorf tot 1m tbv opvangen niveauverschil |
| | drainage-leiding |



Kenmerken en beeldregels:

-)Totale oppervlakte: ca.500m²
 -)Het hoofdgebouw van de woning dient gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak in dit kavelpaspoort.
 -)De plek en grootte van aan- en bijgebouwen is vastgesteld in het bestemmingsplan en regels voor vergunningsvrij bouwen.
 -)Er moet voldaan worden aan de verplichtingen uit het waterhuishoudkundig plan;
 - de drainageleiding dient vrij te blijven van bebouwing en mag niet worden verlegd of doorbroken
 -)Erfafscheidingen dienen groen te worden gerealiseerd met streekeigen haagbeplanting
 -)De inrit dient in de erfafscheiding te worden geïntegreerd
 -)Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg
 -)Breedte inrit maximaal 5,5m volgens aangegeven locatie op de kavel
-
-)Het toekomstig vloerpeil is vastgesteld op 9.00+NAP
 -)Goothoogte maximaal 5m
 -)Bouwhoogte maximaal 9m

Bijzonderheden:

-)Kaprichting noord-zuid georiënteerd
-)Kap uit te voeren als zadeldak met een accent in de westelijke zijgevel
-)Dakpannen antraciet genuanceerd
-)De aangemerkte gevels dienen zorgvuldig en met hoogwaardige beeldkwaliteit te worden ontworpen.

LEGENDA

	inrit
	bouwvlak
	gevels van hoogwaardige beeldkwaliteit
	beschermingszone dijk
	erfafscheiding laag tot 1m
	erfafscheiding hoog tot 2m
	overgang nader te bepalen in relatie met architectuur
	erfscheiding schanskorf tot 1m tbv opvangen niveauverschil
	drainage-leiding



