

# De Hofstede Zwaanshoek



# Wie wat waar?

Het initiatief tot transformatie van een voormalig auto-wrakkenterrein tot Hofstede is genomen door Natuur en Wonen b.v.

Dit boekje geeft een beeld hoe wij het terrein achter Hanepoel 69 te Zwaanshoek willen inrichten voor de bouw van 20 woningen. Een kleinschalig plan op de rand van het dorp en op de rand van het park Zwaanshoek Noord.

Daarom hebben we het plan een thema meegegeven: de Hofstede Zwaanshoek.

Bennebroek, juni 2013

Natuur en Wonen b.v.

m.m.v.

woltjer berkhout architecten

[www.woltjerberkhout.nl](http://www.woltjerberkhout.nl)

Rob Aben Landschaparchitectuur

[www.robaben.nl](http://www.robaben.nl)

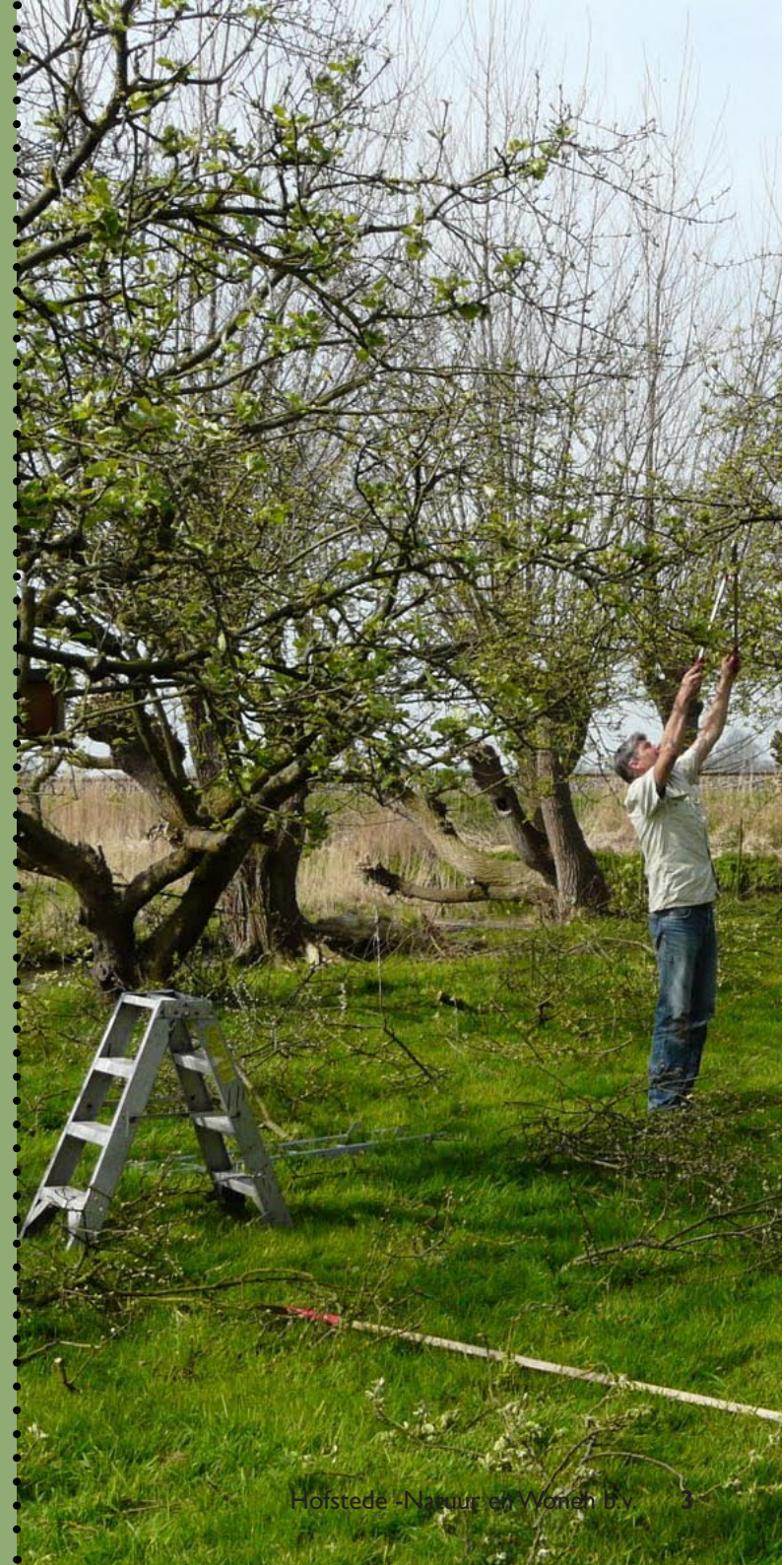
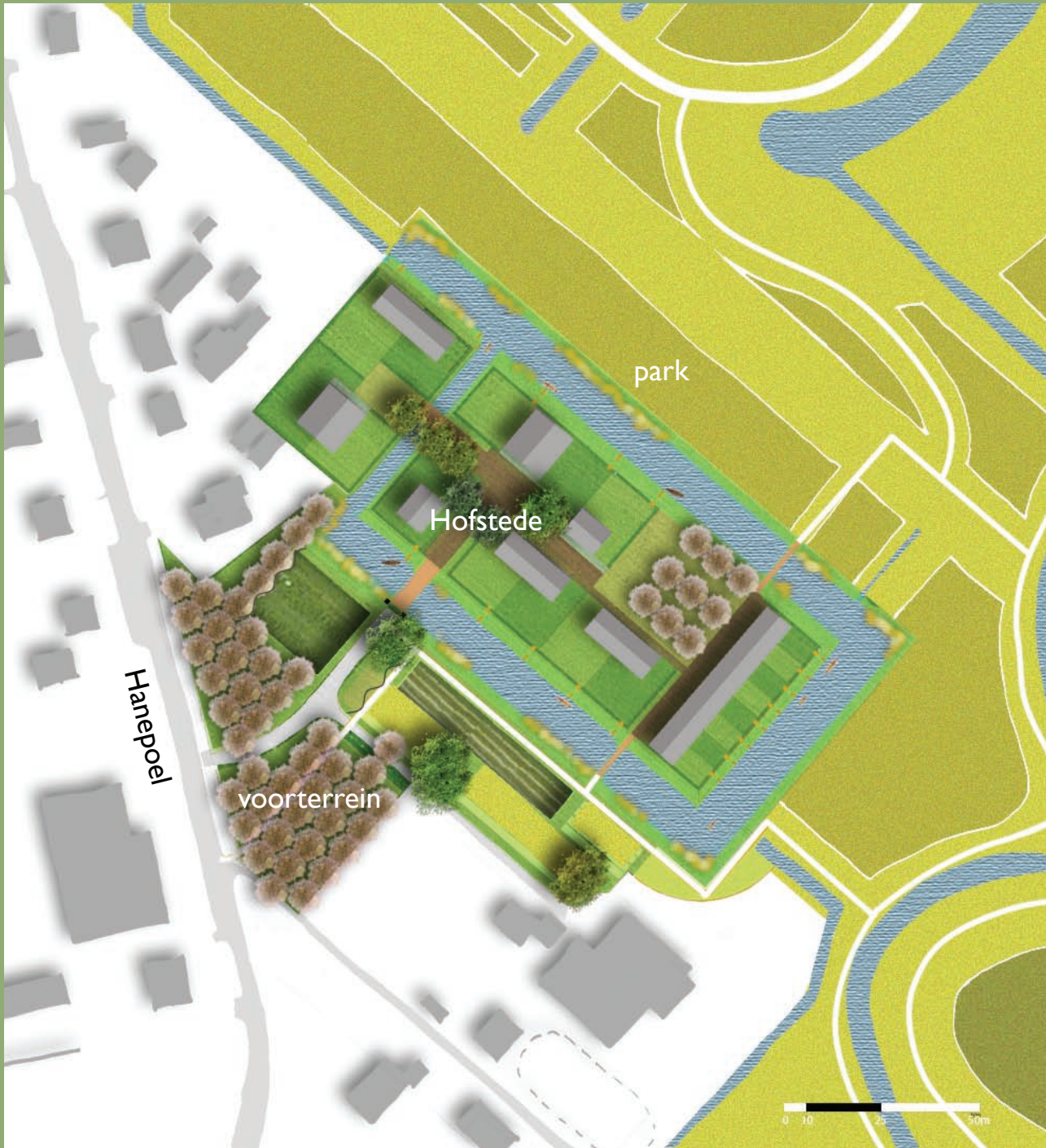
# De locatie

Op bijgaand kaartje is de ligging van het terrein in de omgeving te zien. Het kaartje geeft tegelijk een wensbeeld te zien omdat ook een uitwerking van het park hierin is getekend. Dit park is een onderdeel van een scala aan groengebieden in Haarlemmermeer die in aanleg zijn en ook voor een groot deel zijn aangelegd. Zwaanshoek Noord zal de verbinding vormen tussen de natuurgebieden langs de kust en de groengebieden in het westelijk deel van Haarlemmermeer zoals de Groene Weelde en Spaarnwoude.

Voor het park is de grond aangekocht en er is een budget voor de inrichting toegekend zodat waarschijnlijk komend jaar (2014) met de inrichting kan worden begonnen.

Vanaf de Hanepoel wordt het park met een wandelpad ontsloten ter hoogte van de Hofstede Zwaanshoek. Daarom zijn in dit plan ook inrichtingsvoorstellen gedaan voor de entree en de inrichting van het terrein annex aan de Hofstede zodat een samenhangend geheel ontstaat.







# Het terrein

Het oude gebruik van het terrein is opslag van oude auto's. Het terrein is dan ook voor ca. 2/3 deel licht vervuild, zoals blijkt een verricht bodemonderzoek. Via een BUS-melding bij de provincie wordt een saneringsplan ingediend. Dat houdt in dat het terrein zal worden opgehoogd met één meter schone grond. Ook was op het terrein een schuur aanwezig waarin asbestplaatmateriaal was verwerkt. Daarvoor is een sloopvergunning

aangevraagd en is door een gecertificeerd bedrijf daarna de schuur in april van dit jaar gesloopt en zijn alle materialen afgevoerd.

Het terrein is afgedekt met een schone puinlaag die wij zullen hergebruiken als funderingsmateriaal onder de ontsluitingsweg.

De afmeting van het terrein is 50 x 160 meter.





## De Hofstede

Het terrein van de Hofstede is als een ensemble ontworpen. De gebouwen, de tuinen, de ontsluiting en de collectieve ruimtes vormen een samenhangend geheel. Een gegraven gracht versterkt het beeld van een Hofstede.

De woningen worden ontworpen in verschillende types. Deel van de 20 woningen zijn starterswoningen.

De ruime tuinen zijn omzoomd met hagen. De collectieve ruimte van de Hofstede is opgebouwd met de volgende onderdelen: een poort, een pleintje, een gracht, het erf en een bomenveld. De woningen, de collectieve ruimtes en de bomen vormen een ruimtelijk ensemble. Vanaf de Hanepoel en het voorterrein kom je via de brug over de gracht het terrein van de Hofstede op. De ontsluiting vindt plaats over relatief smalle wegen met klinkers. Het erf en het bomenveld hebben een halfverharding. Waar de woningen aan de weg staan ligt een stoepje wat bij de woning hoort. Naast de weg ligt een grasberm of een trottoir met klinkers. Het parkeren gebeurt op eigen terrein, m.u.v. de starterswoningen. Deze kunnen parkeren op het bomenveldje.

De Hofstede blijft eigen terrein. Dat betekent dat de bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud. Het ligt in de verwachting dat er een VVE komt met een maandelijkse bijdrage per maand voor de kosten van het onderhoud voor het terrein.



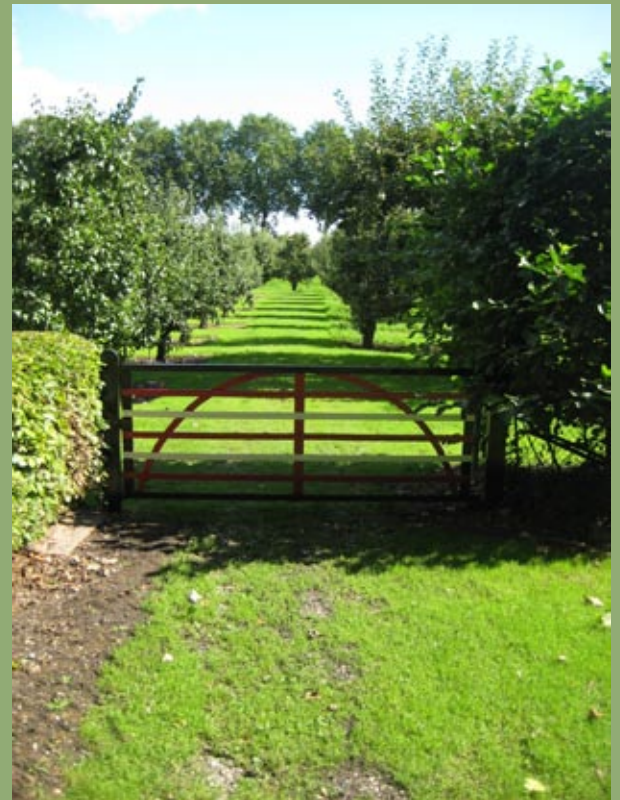
## Het voorterrein

We hebben de inrichtingsschets gemaakt vanaf de Hanepoel. Wij zijn namelijk zelf verantwoordelijk voor de ontsluiting van ons woningbouwplan vanaf de Hanepoel. De gronden zijn in eigendom van het Rijk (de Dienst Landelijk Gebied). Met hen hebben wij een overeenkomst dat wij de kosten voor de inrichting voor een groot deel zullen dragen. Wel mogen wij om-niet gebruik maken van de grond omdat hier ook een recht van overpad op is gevestigd ten dienste van de ontsluiting. De Hofstede wordt dus ontsloten vanaf de Hanepoel. Ook zal hier een voetpad voor de ontsluiting van het park "Zwaanshoek Noord" worden gemaakt.

Voorts is ons idee om langs de Hanepoel een boomgaard aan te leggen met allerlei fruitbomen. De heer de Kroon (expert op dit gebied) zal ons hierin adviseren. Met name als het gaat om de aanplant van oude soorten. In het deel daarachter willen we ruimte bieden aan de stadslandbouw omdat hieraan als nieuwe trend veel behoefte bestaat. Het zou ook leuk zijn om een oude slangenmuur te realiseren zoals ook op Huis te Manpad in Heemstede is te zien. (foto).

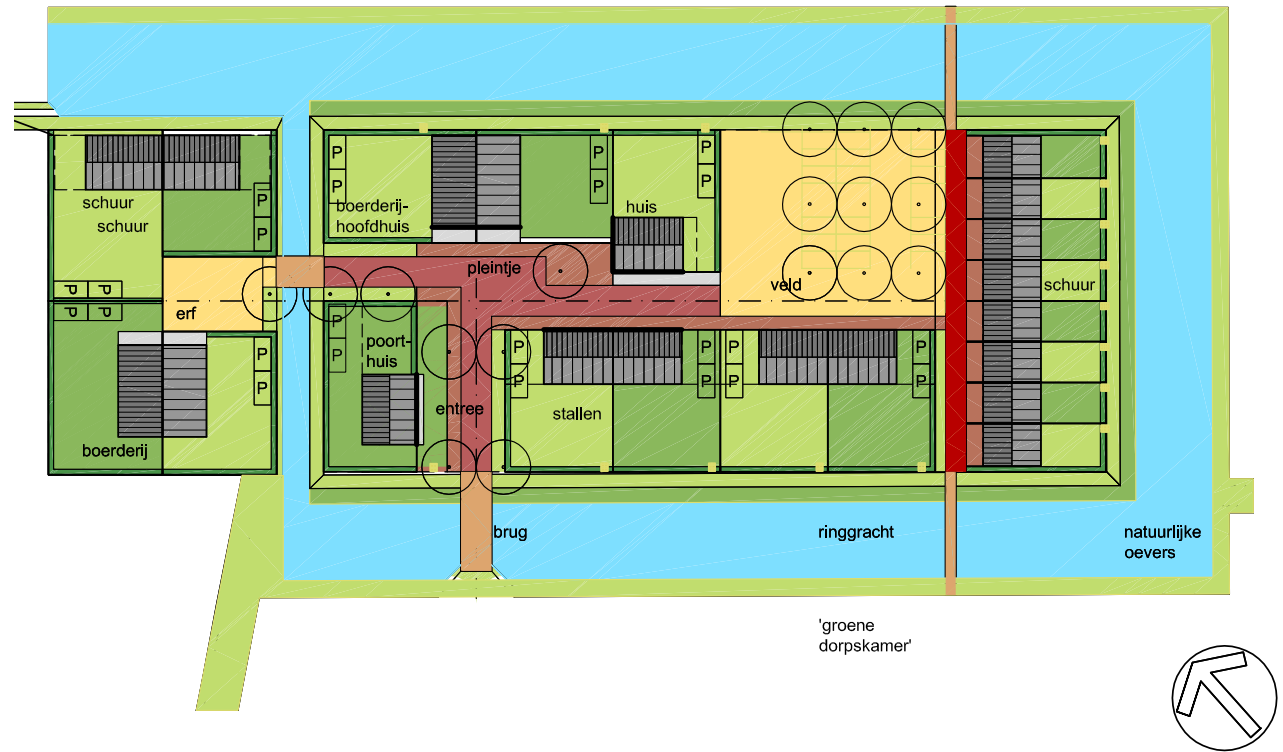
Met de Meerlanden is besproken dat wij rekening moeten houden met een opstelplaats voor de groene en grijze bakken voor het ophalen van het restafval. In het plan is hiervoor de plek aangegeven.

Rondom de Hofstede is een brede sloot getekend. Het waterpeil zal gelijk zijn zodat de sloot ook gebruikt kan worden voor kleine rubberbootjes en voor schaatsen in de winter. Daarom zullen wij bruggen maken met een hoogte van 1.40 m. en geen duikers, alsmede kleine steigertjes. Ook zullen wij rekening houden met de inrichting van ecologische oevers en zullen we de inrichting afstemmen op een zo goedkoop mogelijk onderhoud. In de toekomst wordt het recreatieschap Spaarnwoude de beheerorganisatie.



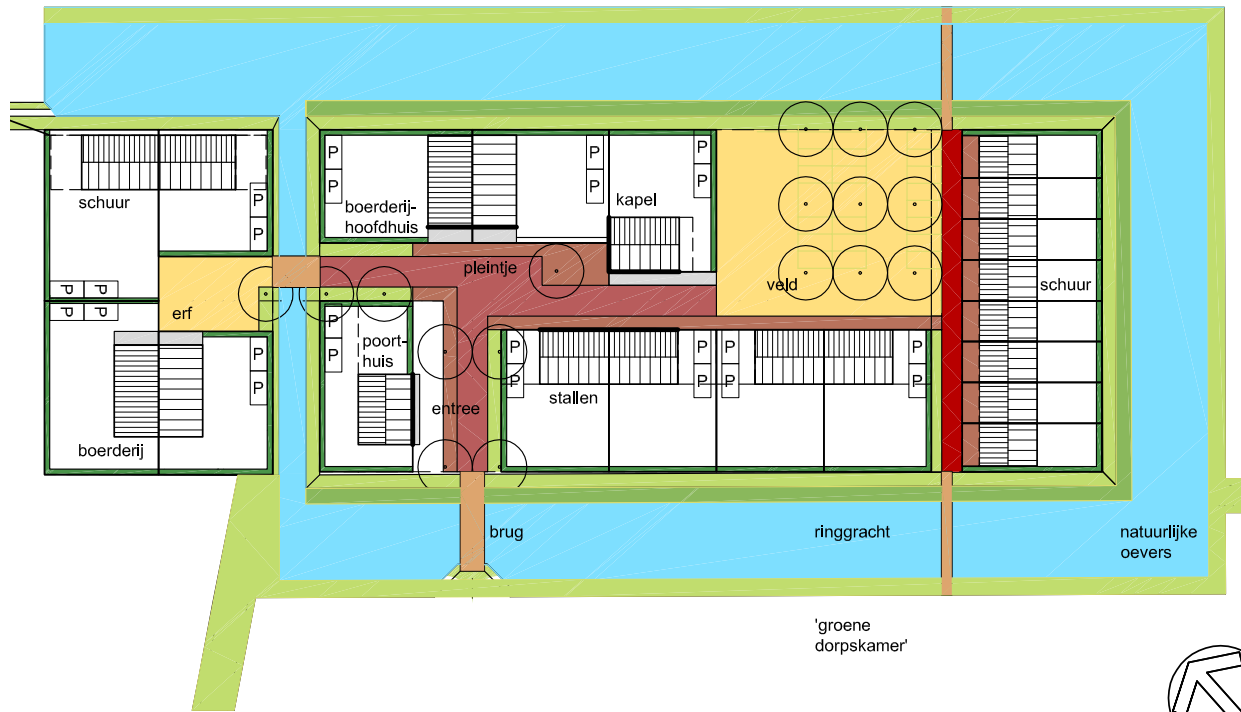


# Planontwerp

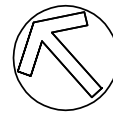


'groene  
dorpskamer'





'groene dorpskamer'



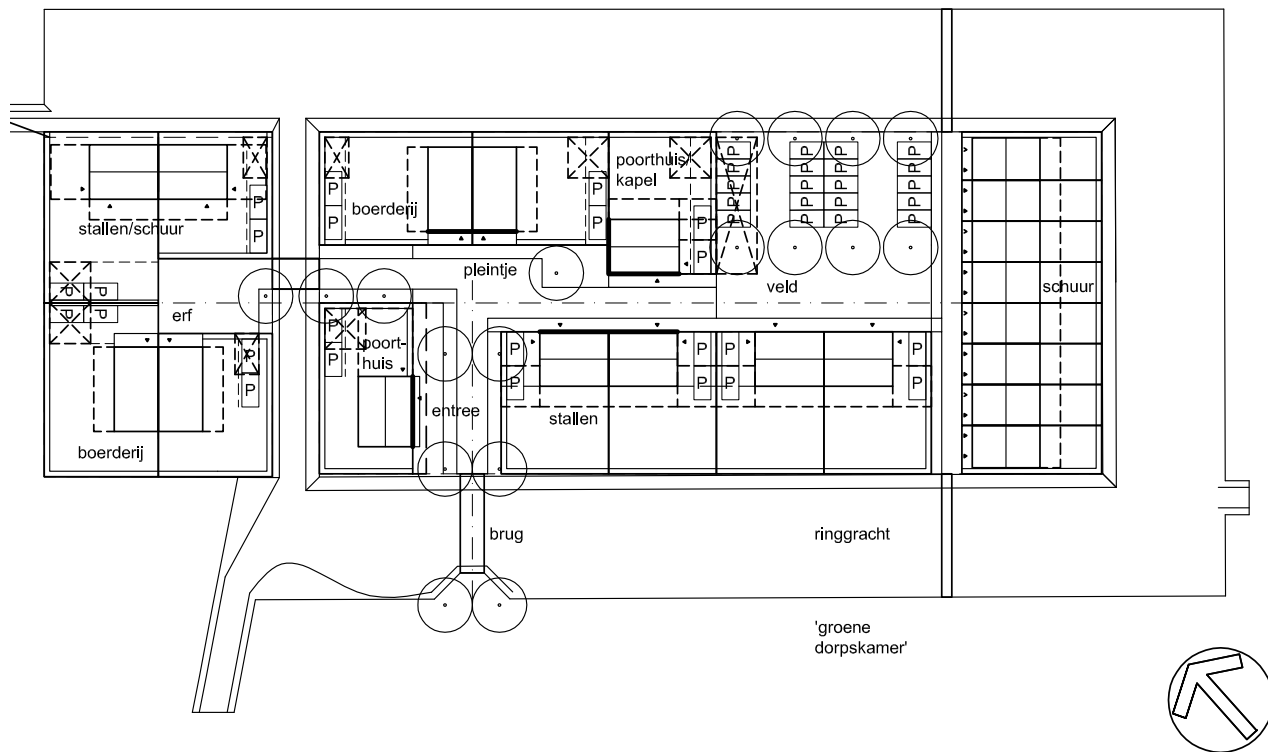
## Inrichting maaiveld



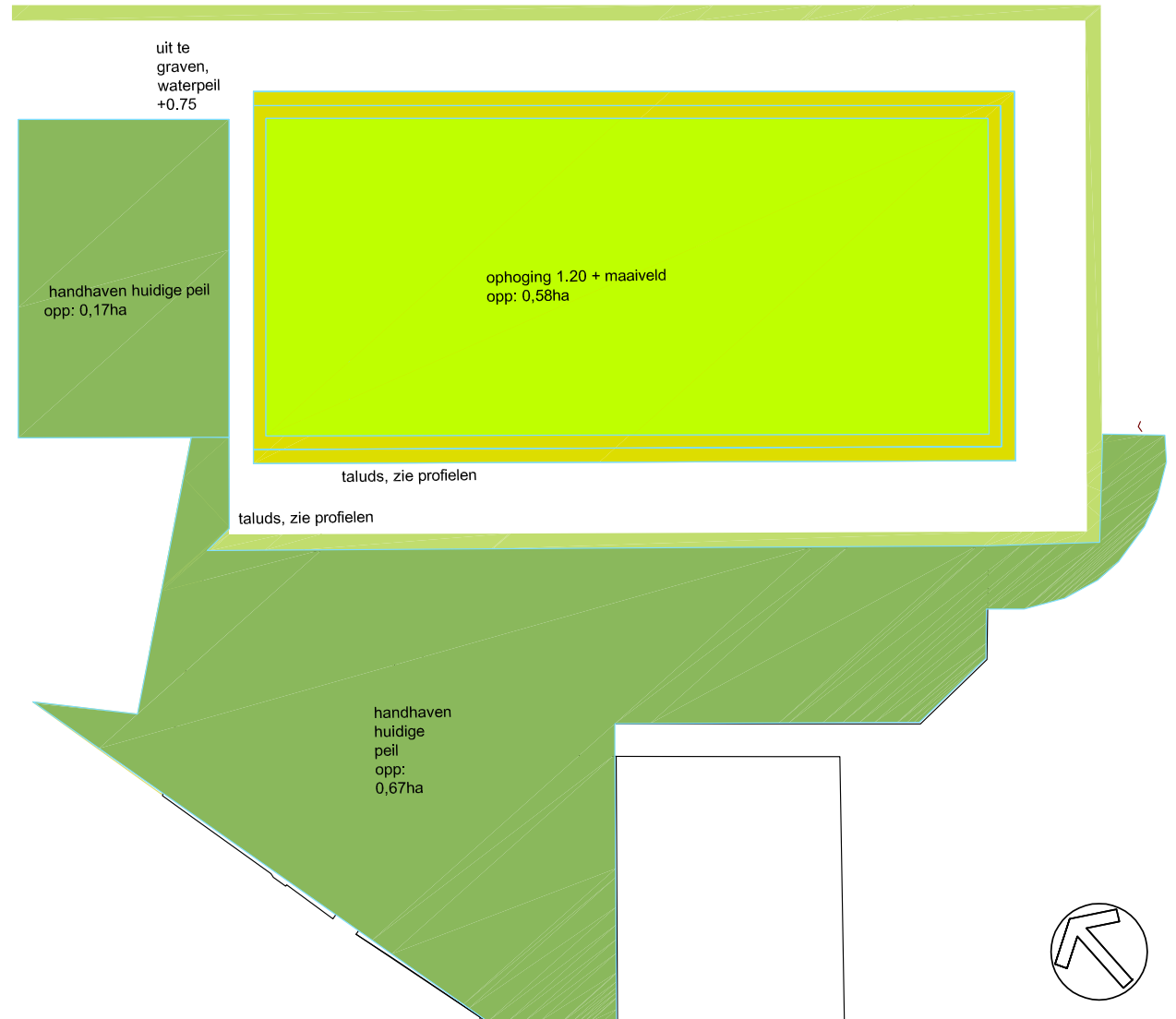
# Bebouwing, kappen, steigers en tuinen



# Uitbreidingen en bijgebouwen



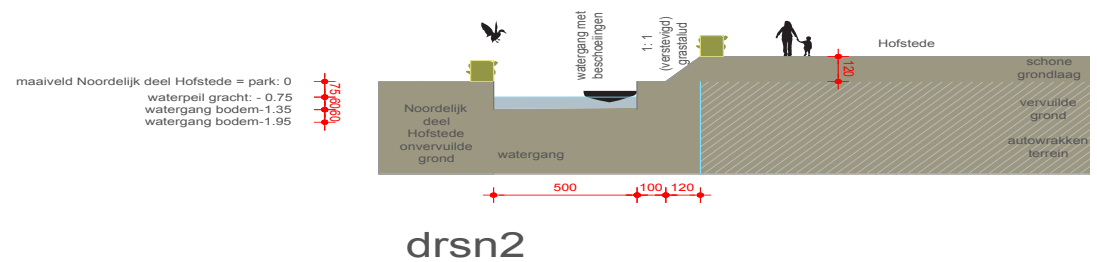
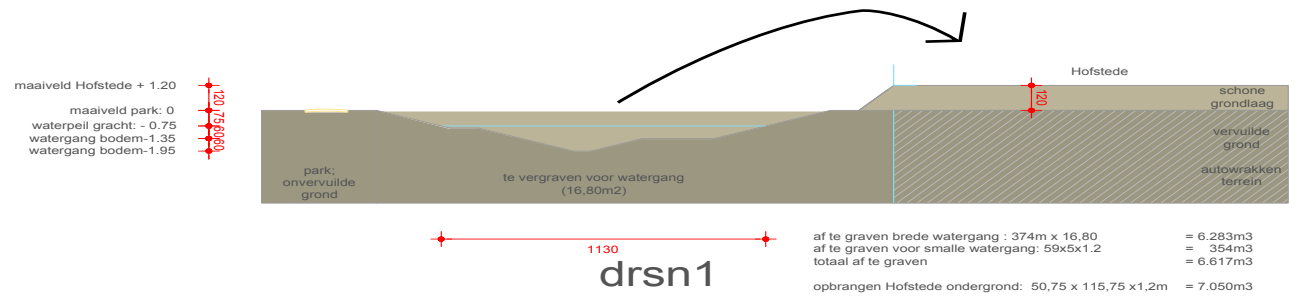
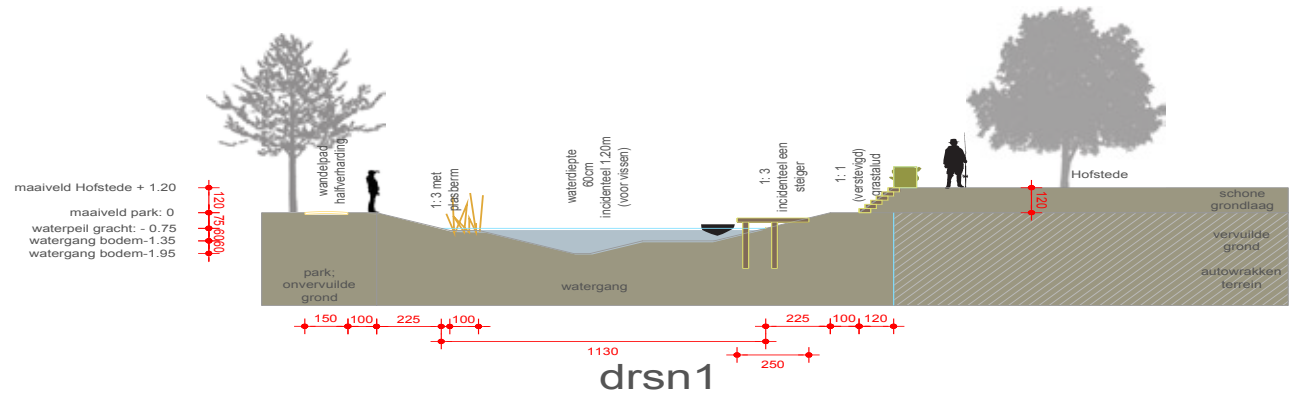
# Grondwerken



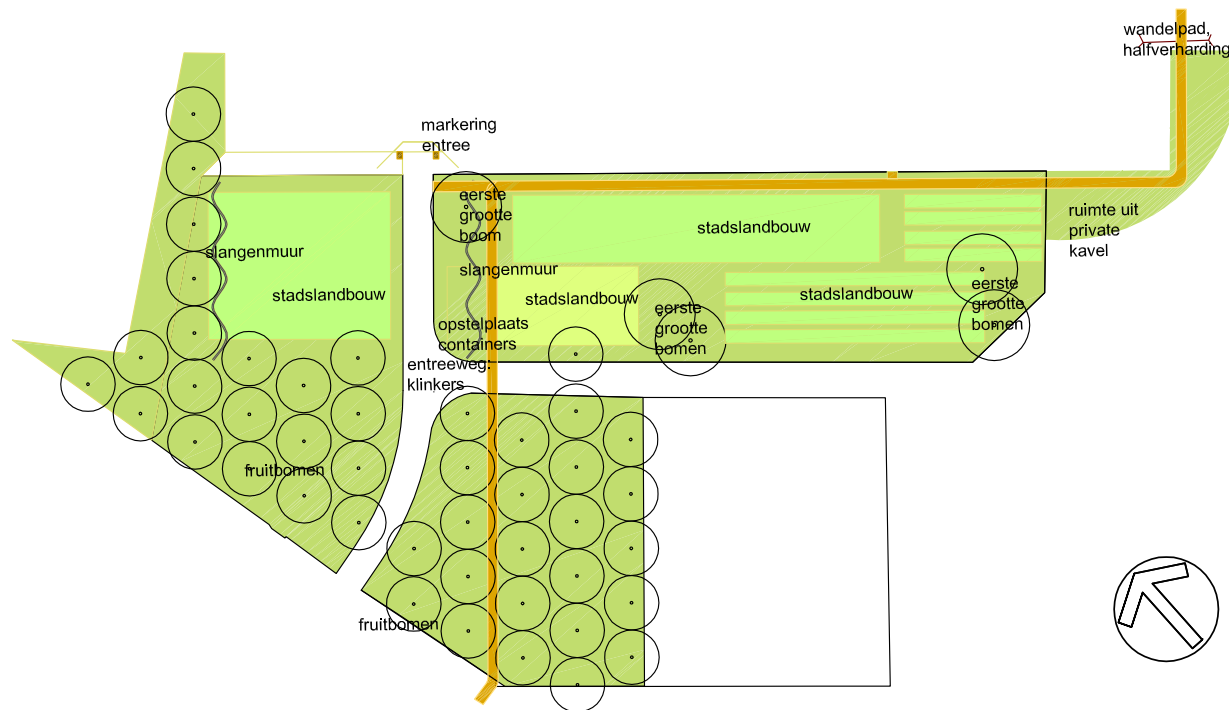
# Kabels en leidingen tot aan huisaansluitingen



# Profielen



# Ontwerp voorterrein



# Onderbouwing

van het plan voor de bouw van 20 woningen op het bestaande autowrakken-terrein aan de Hanepoel achter 69 te Zwaanshoek.

Doel: het opnemen van dit plan als wijzigingsbevoegdheid zoals aangegeven in het bestemmingsplan Zwaanshoek.

## **1.0 Beschrijving van de aanvraag en het gebied waarop de aanvraag betrekking heeft, alsmede een situatietekening.**

De aanvraag heeft betrekking op het gebied dat nu als autowrakken-terrein is bestemd ter grootte van 8000 m<sup>2</sup>. Het gebied ligt aan de Hanepoel achter huisnummer 69 in Zwaanshoek. Zie ook de situatie tekening.

## **2.0 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie.**

Het terrein is bestemd als autowrakken-terrein en is in het verleden ook als zodanig in gebruik geweest. Dit betekent dat het terrein vervuild is. Op het terrein is een loods aanwezig die gedeeltelijk asbest bevat. Deze loods is inmiddels gesloopt conform de meldingsprocedure bij de gemeente. Het gehele terrein is, vanwege het voormalige gebruik, verhard met puin houdend materiaal. De aanwezige autowrakken, containers etc. zijn onlangs verwijderd. Aan de westkant van het terrein is een houtwal aanwezig. Het terrein wordt ontsloten vanaf de Hanepoel.

Doel is om dit gebied in de toekomstige situatie te herbestemmen zodanig dat het een aanvulling is op de toekomstige aanleg van het park voor Zwaanshoek. De versterking van de entree van het park en de aanleg van een wandelpad zijn daarbij uitgangspunt. Het plan sluit aan bij de verkaveling en de bebouwingsstructuur langs de Hanepoel. Daarom is als thema gekozen voor de Hofstede, waarbij bebouwing, recreatieve- en landschappelijke beleving gecombineerd kunnen worden. Het plan bevat 20 woningen die qua verkaveling en architectuur recht doen aan het gekozen thema. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. De ontsluiting vindt plaats in overleg met de Dienst Landelijk Gebied die verantwoordelijk is voor de inrichting van het park. De ontsluiting via hun gronden is notarieel vastgelegd.

## **3.0 Aantal woningen, bouw en nokhoogten.**

Het aantal woningen is 20. Dus 25 woningen per hectare. In het bestemmingsplan geldt een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter. De hoekpunten van de kavel vormen hier een uitzondering op. Hier geldt een goothoogte van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 14 meter.

## **4.0 Verantwoording van de te maken keuze van bestemmingen.**

Het terrein is een autowrakken-terrein gelegen in het gebied dat als park wordt ingericht. Nabij een belangrijke entree van het park en een plek die in Zwaanshoek een bijzondere betekenis kan krijgen in de recreatieve invulling die voor Zwaanshoek wordt beoogd. Door DLG is besloten om het terrein niet aan te kopen. Ook zijn geen gelden beschikbaar voor inrichting en beheer voor dit terrein. Ook gold voor DLG de uitspraak van de Kroon om het terrein qua bestemming autowrakken-terrein te handhaven. De nieuwe bestemming bevat woningbouw op een zodanig schaal, dat voldoende opbrengsten gegenereerd kunnen worden voor de sanering van het terrein. Ook is geld voor de inrichting van het terrein in relatie tot het park gereserveerd binnen de begroting.

## **5.0 Beschrijving van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding en het grondwaterpeil.**

Het plan is onderdeel van het waterhuishoudingsplan dat voor het park Zwaanshoek is opgesteld. Rondom het terrein wordt een brede sloot aangelegd en ook op het terrein zelf wordt een waterverbinding gemaakt. Als grondwaterpeil wordt het peil aangehouden conform het hiervoor genoemde waterhuishoudingsplan. Met het Waterschap is hierover overleg gevoerd en zijn de uitgangspunten besproken die leidend zijn voor het ontwerp.



## **6.0 Beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken.**

Over het plan heeft uitgebreid ambtelijk overleg plaatsgevonden. Het plan van een Hofstede is vervolgens als wijzigingsbevoegdheid van B&W opgenomen in het bestemmingsplan Zwaanshoek en was dus onderdeel zijn van de inspraak verordening zoals die geldt voor bestemmingsplannen. Tegen de voorgenomen wijzigingsbevoegdheid zijn geen bedenkingen ingediend. Bilateraal zijn ook de beide directe burens geïnformeerd.

## **7.0 Beschrijving van de mate waarin wordt voldaan aan het ruimtelijk relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.**

In het kader van rood voor groen is in beperkte mate woningbouw mogelijk zijn. Ook de loods zal komen te vervallen en kan een bouwbestemming krijgen. Het aantal woningen is echter groter dan volgens die beleidsregels mogelijk is, zodat in die zin sprake is van strijdigheid met beleid.

Als bijzondere omstandigheid geldt dat hier sprake is van een vervuild terrein met als bestemming autowrakken, dat door een bestemmingswijziging kan worden gesaneerd.

Voorts wordt binnen het plan de aanleg van het wandelpad opgenomen hetgeen in overeenstemming is met de recreatieve beleidsdoelstelling van gemeente en provincie. Een en ander heeft geleid tot de opname van een wijzigingsbevoegdheid in het nieuwe bestemmingsplan. Hierbij zijn ook de diverse instanties van rijk en provincie gehoord, die met de voorgenomen wijziging hebben ingestemd.

## **8.0 Beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden rekening is gehouden.**

De verwachting op basis van de archeologische basiskaart is dat op deze locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Gelet op de bestemming autowrakken terrein is hiernaar daarom geen uitputtend onderzoek gedaan.

## **9.0 Beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied.**

Het gehele omringende gebied is aangekocht voor de aanleg van het park Zwaanshoek Noord en zal als zodanig worden ingericht. De landschappelijke en stedenbouwkundige opzet is zo gekozen dat met de omgeving optimaal is rekening gehouden. Het plan zal een kwalitatieve verbetering betekenen van de recreatieve waarden van het park en een bijdrage leveren aan de entree van het park vanaf de Hanepoel.

## **10.0 Saneringsplan.**

Gelet op het feit dat het terrein als autowrakken terrein in gebruik is geweest, heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden. Aan de hand van dit onderzoek is een saneringsplan opgesteld. Hierin is ook onderzoek gedaan naar de bodem. De te nemen saneringsmaatregelen worden in dit rapport genoemd. De aanbevelingen zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Er zal nog een Bus-melding worden gedaan om de saneringsmaatregelen vast te leggen.

## **11.0 Geluidsonderzoek.**

In directe nabijheid van het terrein zijn geen belangrijke wegen aanwezig. Er is dus geen verkeerslawaaï in dit gebied. Het terrein ligt eveneens buiten de geluidscontouren van de luchthaven Schiphol. Ook is geen industrie aanwezig en is er dus geen sprake van industrielawaai. Er zijn dus geen geluid beperkende bronnen aanwezig die beperkingen aan de woningen

zouden kunnen opleveren.

### **12.0 Natuur en bescherming van plant- en diersoorten.**

Het gehele terrein is als autowrakterrein in gebruik geweest en is om die reden in zijn totaliteit verhard met puin. Om die reden is geen natuur aanwezig of is er sprake van beschermde plant- en diersoorten.

### **13.0 Verkeersonderzoek.**

Het plan omvat de bouw van slechts 20 woningen, zodat in de spijtstijden sprake is van ca. 20 autobewegingen, en de overige verspreid zijn over de dag. De ontsluiting vindt plaats via de Hanepoel. Het aantal autobewegingen in relatie tot de capaciteit van de Hanepoel is zeer gering. Bovendien zal het aantal auto's dat gebruik maakt van de uitrit niet significant meer zijn dan mogelijk is volgens de nu geldende bestemming. Door het adviesbureau Goudappel Coffeng is een geluidrapport opgesteld dat reeds aan de gemeente is toegezonden.

### **14.0 Externe veiligheid.**

Het terrein ligt buiten de veiligheidscontour van Schiphol en er is geen industrie in de directe omgeving aanwezig. Ook op het terrein zelf wordt geen industrie bestemd. De bestemming autowrakterrein komt te vervallen. Externe veiligheid is voor dit terrein dus niet van toepassing.

### **15.0 Uitvoerbaarheid.**

Het idee van de Hofstede moet kwaliteit uitstralen. Dat is van belang voor de recreatieve- en landschappelijke inpassing, maar ook voor de verkoopbaarheid van de in het gebied gelegen woningen. Daarbij is ook de prijs van groot belang. In het plan wordt een prijspeil aangehouden van 195.000 tot 350.000 euro v.o.n. Dus de prijs-kwaliteit verhouding is daarmee goed. Voorts kan op basis van die prijs de sanering, de recreatieve inrichting en de financiële bijdrage aan de gemeente worden gedaan.

Wij gaan ervan uit dat de woningen in de omgeving gebaat zijn met dit plan gelet op de bestemming autowrakterrein. De uitvoering zal dus eerder prijsverhogend zijn voor de omgeving dat dat er spraken zal zijn van planschade. Uit de gesprekken met de directe burens is gebleken dat zij blij zijn met de wijziging en zij hebben daarom geen bedenkingen ingediend tegen het bestemmingsplan Zwaanshoek. De post onvoorzien kan eventueel aangewend worden als er onverhoopt toch nog een beroep op schadevergoeding wordt gedaan.

Het plan is met inbegrip van de geformuleerde doelstelling uitvoerbaar.

### **16.0 Financiële onderbouwing en anterieure overeenkomst.**

Deze wordt separaat aangeleverd. Met de gemeente is een anterieure overeenkomst in voorbereiding. Hierbij zal rekening gehouden worden met de bijdrage per woning zoals door de gemeente is vastgesteld.



# De huizen

De Hofstede is ontworpen met 20 woningen. De woningen zijn verdeeld in de volgende types:

1. De Poortwoning: een vrijstaande woning
2. De Boerderij: een 2-onder-1-kap-woning
3. De Starterswoning: een rijwoning
4. De Stallen: een 2-onder-1-kap-woning

De woningen hebben alle een ruime tuin.

De woningen hebben een gemiddelde vloeroppervlakte (GO) van 140m<sup>2</sup>. De Starterswoningen hebben een vloeroppervlakte van circa 90m<sup>2</sup>.

GO betekent gebruiksoppervlakte. Deze wordt gemeten op 1,50m boven de vloer(en) aan de binnenzijde van de muren. De BVO, de bruto vloeroppervlakte, is de oppervlakte gemeten op vloernivo, aan de buitenzijde van de muren.

Alle woningen hebben uitbreidingsmogelijkheden. In een later stadium worden deze ontworpen. Deze kunnen direct bij de bouw worden gerealiseerd of later in eigen beheer gebouwd.

Met uitzondering van de Starterswoningen bevindt het parkeren zich op eigen terrein. Er zijn twee parkeerplaatsen op eigen terrein gedacht. Op het eigen terrein (de tuin + erf) kan -afhankelijk van de situering- een enkele of een dubbele garage worden gebouwd. Deze worden ook ontworpen.

De woningen zijn ontworpen met een gevel van baksteen of hout. Op het dak liggen dakpannen. De kozijnen zijn van hout.

De oppervlakten en de prijzen gelden voor een standaardwoning. De plattegronden en de gevels kunnen binnen bepaalde randvoorwaarden in overleg met de architect worden gewijzigd. De randvoorwaarden worden bepaald door technische, bouwkundige, architectonische condities en de bouwregelgeving.

## De Poortwoning



De Poortwoning is een vrijstaand bakstenen huis met een steil pannendak. De entree ligt aan de straat en de woonkamer en keuken aan de tuin. De woonkamer en keuken zijn vrij in te delen. Binnen de bestaande gevelopeningen zijn verschillende kozijnvarianten denkbaar. Op de verdieping bevinden zich de drie slaapkamers en de badkamer. Alle kamers hebben een kozijn aan de gevel. Een vliestrap geeft toegang tot een ruime zolder. Extra opties, zoals uitbreidingen op de begane grond, een doorgaande trap naar de zolder of een dakkapel worden later ontworpen.

## De Boerderij



De Boerderij is een twee-onder-één-kapper van hout met een pannendak. De entree ligt aan een stoepje aan de straat en de woonkamer en keuken aan de tuin. De woonkamer en keuken zijn vrij in te delen. Binnen het kader van de zijgevel zijn verschillende kozijnvarianten denkbaar. Op de verdieping bevinden zich de drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers hebben één of meer kozijnen aan de gevel. De hoogte van de hoofdslaapkamer reikt tot in de punt. In het trappenhuis valt licht diep de woning binnen. Een vliestrap geeft toegang tot de zolder. Extra opties, zoals uitbreidingen op de begane grond of een dakkapel worden later ontworpen.

## De Starterswoning



De Starterwoning is een houten rijwoning met een pannendak. De entree en keuken liggen aan een stoepje aan de straat en de woonkamer aan de tuin. De begane grond is vrij in te delen. Op de verdieping bevinden zich de slaapkamers en de badkamer. Een vliestrap geeft toegang tot de zolder.

Extra opties, zoals uitbreidingen op de begane grond of een dakkapel worden later ontworpen.

## De Stallen



De Stallen is een variant van de Poortwoning als een twee-onder-één-kap woning.



# De Poortwoning

De Poortwoning is een vrijstaand bakstenen huis met een steil pannendak. De entree ligt aan de straat en de woonkamer en keuken liggen in de volle lengte aan de tuin. De woonkamer en keuken zijn vrij in te delen. Binnen de bestaande gevelopeningen zijn verschillende kozijnvarianten denkbaar.

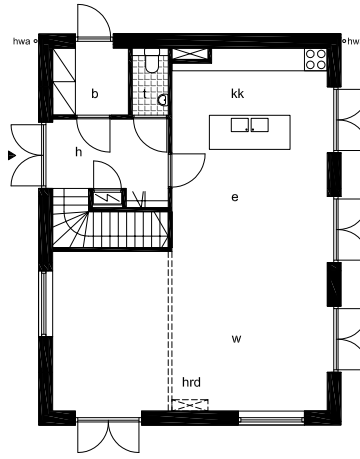
Op de verdieping bevinden zich de drie slaapkamers en de badkamer. Alle kamers hebben een kozijn aan de gevel. Een vliestrapp geeft toegang tot een ruime zolder. Extra opties, zoals uitbreidingen op de begane grond, een doorgaande trap naar de zolder of een dakkapel worden later ontworpen.

Gebruiksoppervlakte (GO) = 123 m<sup>2</sup> (1,50m + vloer)

Zolder GO = 19 m<sup>2</sup> (1,50m + vloer)

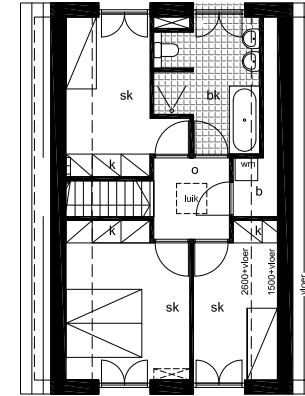
Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) = 213m<sup>2</sup>

*Aan alle informatie in tekst, tekeningen en beeld kunnen geen rechten worden ontleend.*



BEGANE GROND

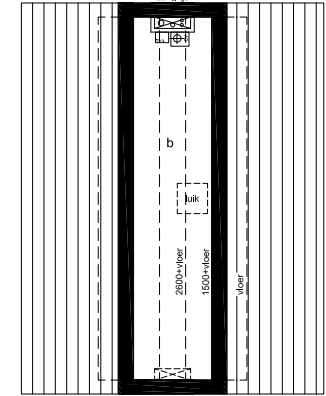
w = woonkamer  
e = eten  
kk = keuken  
sk = kamer  
h = hal  
b = berging  
t = toilet  
bk = badkamer  
o = overloop  
hrd = haard  
k = kast



VERDIEPING

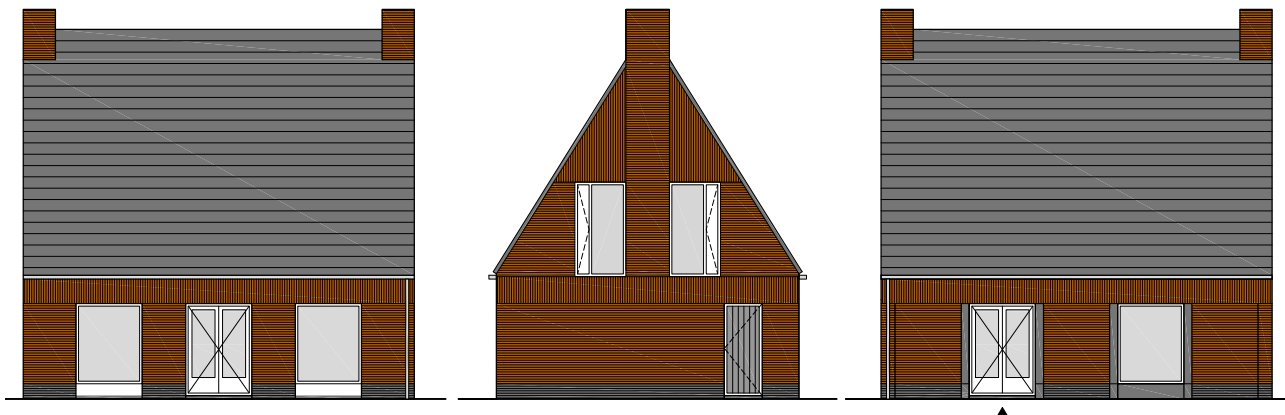
GO bg = 69,7m<sup>2</sup>  
GO verd = 53,2m<sup>2</sup>  
GO tot = 122,9m<sup>2</sup>  
(zolder = 19,3m<sup>2</sup>)

BVO bg = 82,7m<sup>2</sup>  
BVO verd = 82,7m<sup>2</sup>  
BVO zolder = 47,8m<sup>2</sup>  
BVO tot = 213,2m<sup>2</sup>



ZOLDER

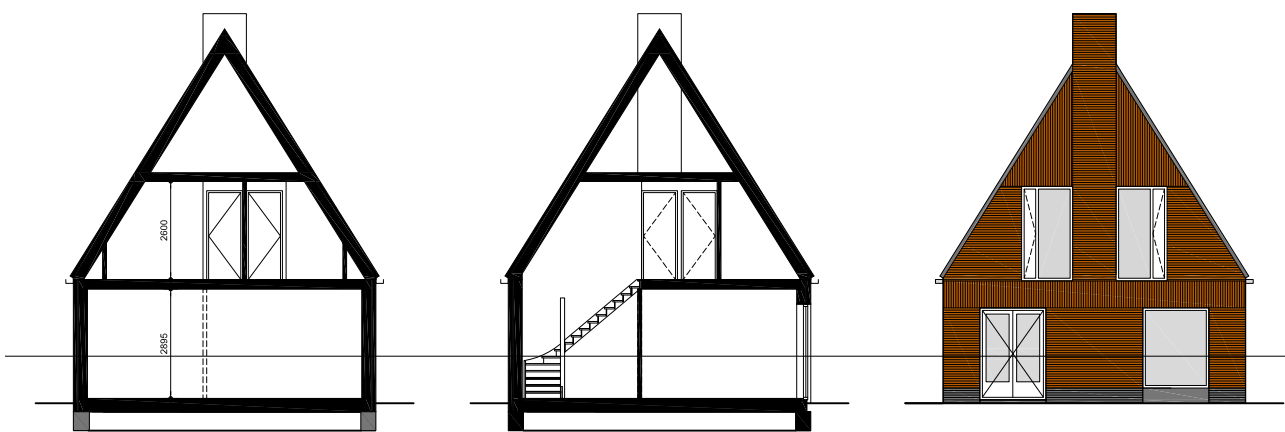
VR bg = 52,3m<sup>2</sup>  
VR verd = 23,5m<sup>2</sup>  
VR tot = 75,8m<sup>2</sup>  
VR/GO = 62%



OOSTGEVEL (TUIN)

NOORDGEVEL (STRAAT)

WESTGEVEL (PLEINTJE)



DOORSNEDE A

DOORSNEDE B

ZUIDGEVEL (TUIN)



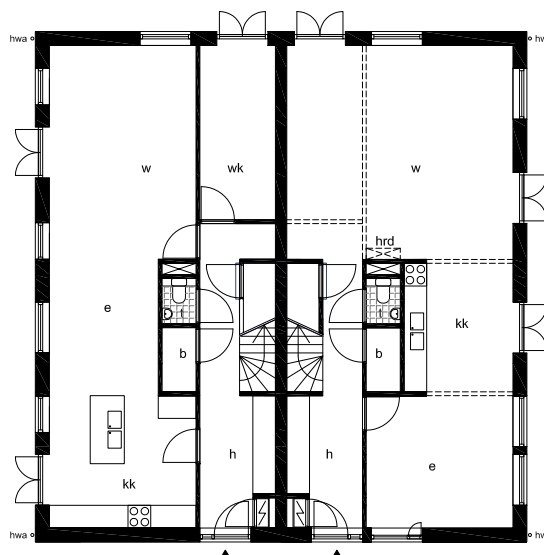
# De Boerderij

De Boerderij is een twee-onder-één-kapper van hout met een pannendak. De entree ligt aan een stoepje aan de straat en de woonkamer en keuken liggen in de volle lengte aan de tuin. De woonkamer en keuken zijn vrij in te deln. Binnen het kader van de zijgevel zijn verschillende kozijnvarianten denkbaar. Op de verdieping bevinden zich de drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers hebben één of meer kozijnen aan de gevel. De hoogte van de hoofdslaapkamer reikt tot in de punt. In het trappenhuis valt licht diep de woning binnen. Een vliestrapp geeft toegang tot de zolder.

Extra opties, zoals uitbreidingen op de begane grond of een dakkapel worden later ontworpen.

Gebruiksoppervlakte (GO) = 135 m<sup>2</sup> (1,50m + vloer)  
 Zolder GO = 21 m<sup>2</sup> (1,50m + vloer)  
 Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) = 201m<sup>2</sup>

*Aan alle informatie in tekst, tekeningen en beeld kunnen geen rechten worden ontleend.*



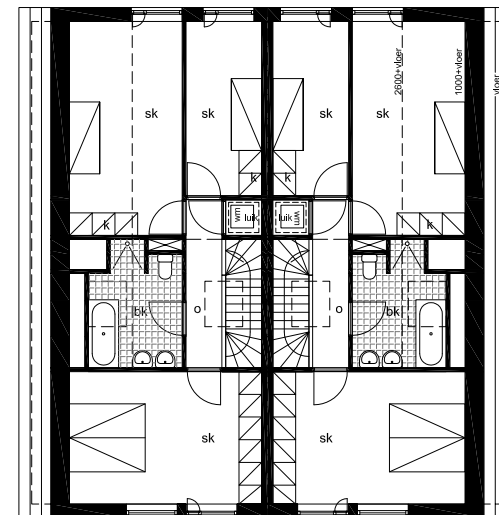
BEGANE GROND

w = woonkamer  
 e = eten  
 kk = keuken  
 sk = kamer  
 h = hal  
 b = berging  
 t = toilet  
 bk = badkamer  
 o = overloop  
 hrd = haard  
 k = kast

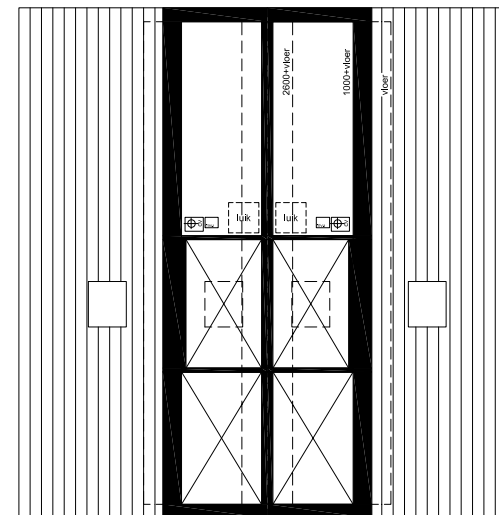
GO bg = 76,8m<sup>2</sup>  
 GO verd = 58,4m<sup>2</sup>  
 GO tot = 134,7m<sup>2</sup>  
 (zolder = 20,7m<sup>2</sup>)

BVO bg = 87,8m<sup>2</sup>  
 BVO verd = 87,8m<sup>2</sup>  
 BVO zolder = 25,4m<sup>2</sup>  
 BVO tot = 200,9m<sup>2</sup>

VR bg = 57,8m<sup>2</sup>  
 VR verd = 28,7m<sup>2</sup>  
 VR tot = 86,5m<sup>2</sup>  
 VR/GO = 64%

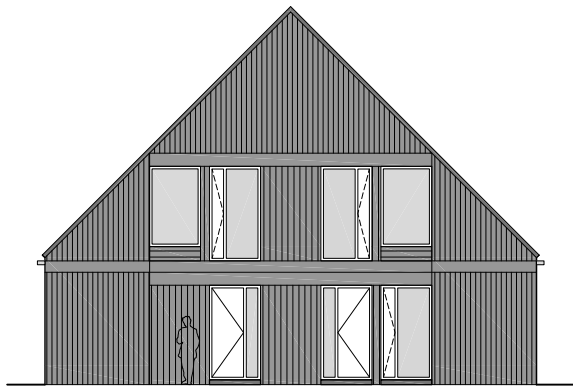


VERDIEPING

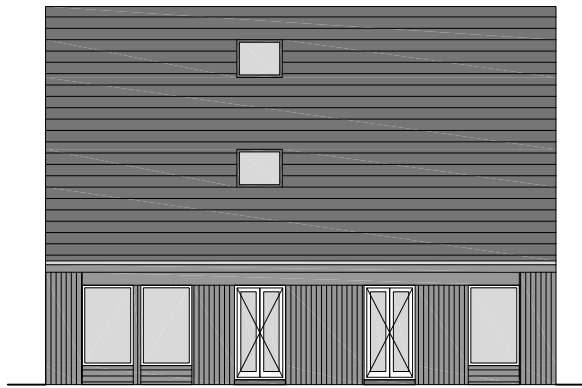


ZOLDER

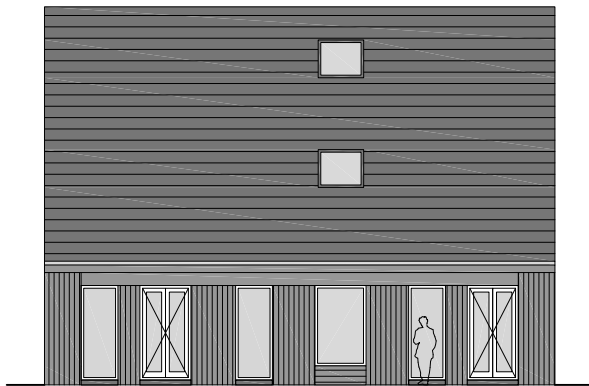




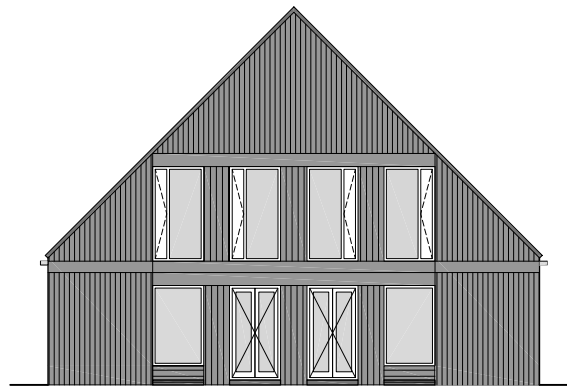
VOORGEVEL (INGANG)



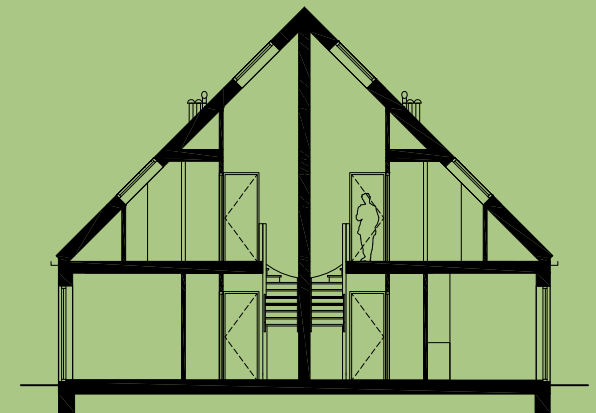
ZIJGEVEL I (TUIN)



ZIJGEVEL II (TUIN)



ACHTERGEVEL



DOORSNEDE B

# De Starterswoning

De Starterwoning is een houten rijwoning met een pannendak. De rij bestaat uit 8 woningen, waarvan 2 hoekwoningen. De entree en keuken liggen aan een stoepje aan de straat en de woonkamer aan de tuin. De begane grond is vrij in te delen. Op de verdieping bevinden zich de slaapkamers en de badkamer. Een vliestrapp geeft toegang tot de zolder.

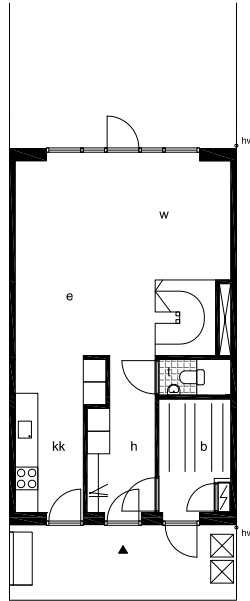
Extra opties, zoals uitbreidingen op de begane grond of een dakkapel worden later ontworpen.

Gebruiksoppervlakte (GO) = 89 m<sup>2</sup> (1,50m + vloer)

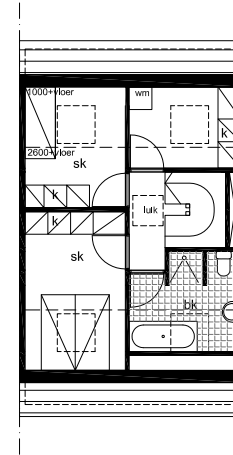
Zolder GO = 4 m<sup>2</sup> (1,50m + vloer)

Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) = 150m<sup>2</sup>

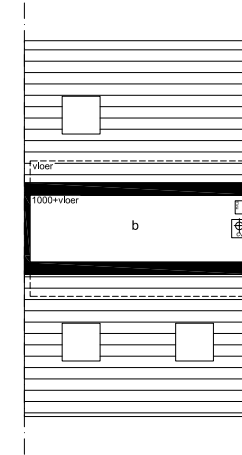
*Aan alle informatie in tekst, tekeningen en beeld kunnen geen rechten worden ontleend.*



BEGANE GROND



VERDIEPING



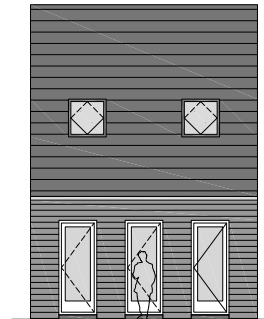
ZOLDER

w = woonkamer  
e = eten  
kk = keuken  
sk = kamer  
h = hal  
b = berging  
t = toilet  
bk = badkamer  
o = overloop  
hrd = haard  
k = kast

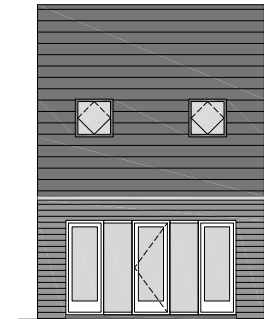
GO bg = 53,1m<sup>2</sup>  
GO verd = 36,2m<sup>2</sup>  
GO tot = 89,3m<sup>2</sup>  
(zolder = 4,4m<sup>2</sup>)

BVO bg = 61,3m<sup>2</sup>  
BVO verd = 61,3m<sup>2</sup>  
BVO zolder = 27,4m<sup>2</sup>  
BVO tot = 150m<sup>2</sup>

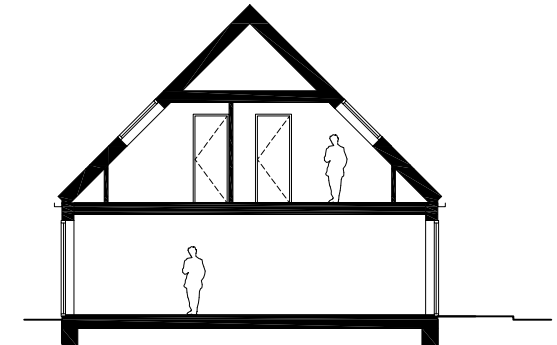
VR bg = 47,2m<sup>2</sup>  
VR verd = 11,4m<sup>2</sup>  
VR tot = 58,6m<sup>2</sup>  
VR/GO = 66%



VOORGEVEL

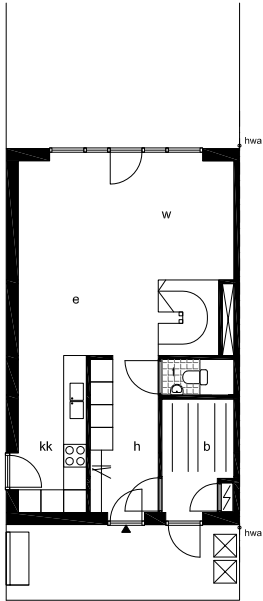


ACHTERGEVEL (TUIN)

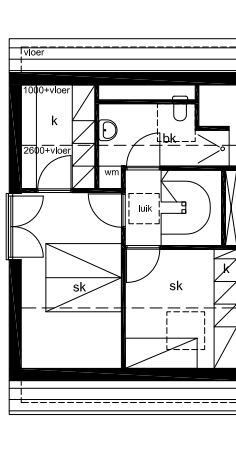


DOORSNEDE A

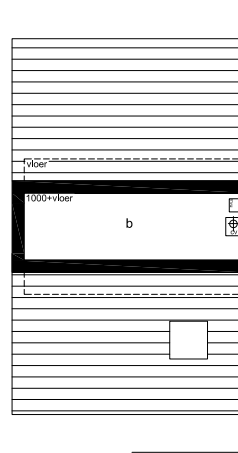




BEGANE GROND



VERDIEPING



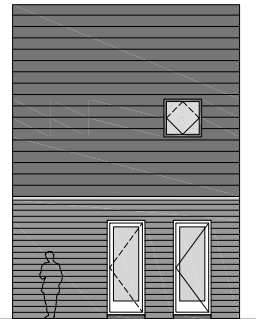
ZOLDER

w = woonkamer  
 e = eten  
 kk = keuken  
 sk = kamer  
 h = hal  
 b = berging  
 t = toilet  
 bk = badkamer  
 o = overloop  
 hrd = haard  
 k = kast

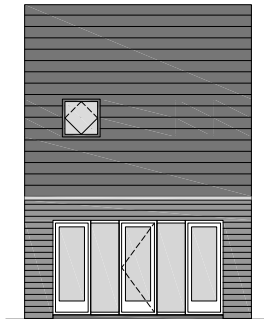
GO bg = 53,1m<sup>2</sup>  
 GO verd = 36,2m<sup>2</sup>  
 GO tot = 89,3m<sup>2</sup>  
 (zolder = 4,4m<sup>2</sup>)

BVO bg = 61,3m<sup>2</sup>  
 BVO verd = 61,3m<sup>2</sup>  
 BVO zolder = 27,4m<sup>2</sup>  
 BVO tot = 150m<sup>2</sup>

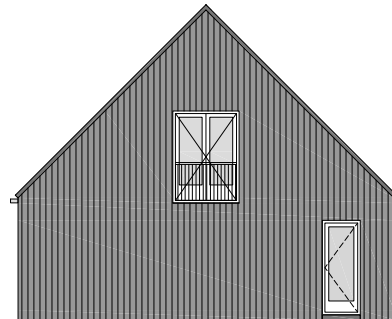
VR bg = 47,2m<sup>2</sup>  
 VR verd = 15,2m<sup>2</sup>  
 VR tot = 62,4m<sup>2</sup>  
 VR/GO = 70%



VOORGEVEL



ACHTERGEVEL (TUIN)



ZIJGEVEL



