



STEENVLINDER

**Kavelregels nieuwbouwkavels Toussaintkade
Leiden**

Versie 30 juli 2018



STEENVLINDER

**Zelfbouw mogelijk maken voor iedereen
op vrije kavels of in leegstaande gebouwen.**

Ons motto:

De mooiste woning maak je zelf.







Kavelregels zelfbouwkavels

Voor de 24 zelfbouwkavels geldt als uitgangspunt dat de zelfbouwers veel vrijheid krijgen qua architectuur. Hiervoor zal de gemeente deze locatie als Welstandvrij gebied aanwijzen. In de gemeentelijke Nota van Uitgangspunten is hierover opgenomen:

“Particulier opdrachtgeverschap maakt een diverse en interessante architectuur mogelijk. Daarbij hoort een mate van vrijheid in architectuur, die zorgt voor een rijk en afwisselend beeld. Welstand wordt vooraf betrokken bij de totstandkoming van de ontwikkelpaspoorten van de nieuwbouwkavels, zodat een welstandstoets achteraf niet nodig is. Sturing op het uiteindelijke product wordt gevormd door het sturen op heldere rooilijnen, massa’s, daklijnen en opbouw, middels het bestemmingsplan. Voor de uiteindelijke omgevingsvergunning is het uitgangspunt die welstandsvrij te houden.”



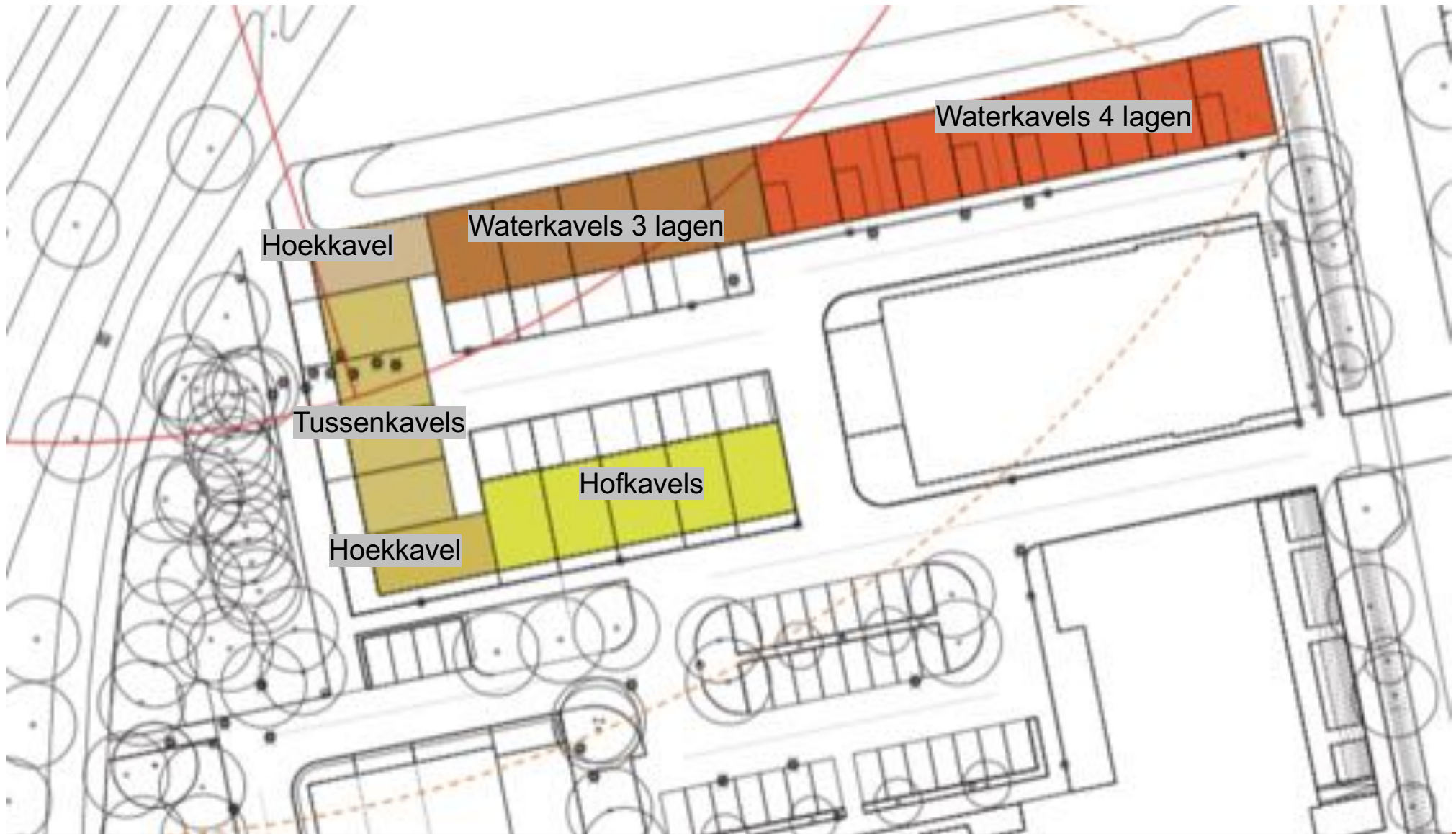
Proces en besluitvorming

- Bij de bouw van de nieuwbouwkavels geldt "welstandsvrij".
- De kavelregels worden door Steenvlinder opgesteld en worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Welstandscommissie.
- Na overeenstemming over deze kavelregels zorgt de gemeente voor de vertaling van dit voorstel in nadere uitwerkingsregels van de welstandsnota.
- Na instemming van de gemeente/welstand op dit voorstel zal Steenvlinder deze uitwerken in gedetailleerde kavelpaspoorten per kavel.
- Het ontwerp van de woning zal allereerst worden getoetst aan de bouwregels uit het kavelpaspoort door Steenvlinder. De gemeente toetst het bouwplan bij indiening omgevingsvergunning aan het Bouwbesluit (voor wat betreft bergingen, buitenruimtes en dergelijke) en het bestemmingsplan.
- De grond wordt door Steenvlinder aan de koper geleverd nadat voldaan is aan het kavelpaspoort én een omgevingsvergunning is verstrekt.





Overzicht Kaveltypes



Algemene principes kavelregels

In het plan worden vier typen zelfbouwkavels aangeboden: Waterkavels, Hoekkavels, Tussenkavels en Hofkavels. Voor deze vier typen zelfbouwkavels gelden de volgende algemene principes:

- Veel vrijheid wordt toegestaan qua architectuur, dakvorm, en hoogte.
- Aan de buitenzijde van de kavels wordt gestuurd op duidelijke rooilijnen en een zekere mate van eenheid in materiaalgebruik (baksteen).
- Aan de binnenzijde van de kavels geldt maximale vrijheid ten aanzien van rooilijn, materiaal en hoogte zodat hier maximale diversiteit kan ontstaan.
- De woningen moeten tegen elkaar aan worden gebouwd zodat een gesloten blok ontstaat
- De water- hoek en tussenkavels krijgen aan de buitenkant een minimale gevelhoogte van 9 meter
- Vanwege de in het bestemmingsplan opgenomen Molenbiotoop geldt voor de hof-, hoek, tussen- en een deel van de waterkavels een maximale bouwhoogte van 9,90 meter.
- Voor de kavels mag maximaal 90 % van het maximale bouwvolume worden benut om een zekere mate van diversiteit in verschijningsvorm te creëren.
- Voor de hoekkavels geldt daarnaast dat een geluidluwe gevel dient te worden gecreëerd. Daarom geldt dat maximaal 80 % van het maximale bouwvolume mag worden benut;
- Voor de kavel geldt een zelfbewonings- plicht voor de duur van drie jaar.
- Een deel van de kavels (de tussenkavels) heeft een achterpad waarop het recht van overpad zal rusten ten behoeve van de overige aan het achterpad grenzende kavels. Het achterpad wordt door Steenvlinder aangelegd en dient door koper te worden onderhouden en in stand te worden gehouden.



Kavelregels Waterkavels (3 lagen)

- De bebouwing wordt binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd;
- kavelbreedte varieert tussen de 5,40 en 7,20 meter breed;
- Per kavel kan 1 woning worden gerealiseerd;
- maximaal 90 % van het maximale bouwvolume mag worden benut;
- Er wordt aan twee zijden aaneengesloten met het pand van de burens gebouwd;
- geen talud richting het water (rooilijn ligt in lijn met damwand door Steenvlinder te realiseren)
- minimale gevelhoogte Waterzijde bedraagt 9 meter; de maximale bouwhoogte bedraagt 9,90 meter;
- De gevel wordt aan de Waterzijde tot de minimale gevelhoogte van 9 meter voor minimaal 75 procent in de rooilijn gebouwd; Voor de overige 25% van het geveleppervlak kan de gevel meer naar achter liggen (dus niet uitsteken).
- de gevel aan de Waterzijde dient uitgevoerd te worden in baksteen;
- De rooilijn aan de Schoolzijde is vrij. Balkons en erkers zijn aan deze zijde op de verdieping toegestaan tot maximaal 1 meter buiten het bebouwingsvlak, over een maximum van 40% van de gevelbreedte. Deze balkons/ erkers liggen minimaal op 1 meter afstand van de bebouwingsgrens met de naastgelegen kavels.
- dakvorm is vrij
- gevels dienen voor minimaal 20 en maximaal 75 procent transparant te zijn.
- Op de kavel wordt ten minste 1 auto-opstelplaats voor een auto gerealiseerd
- de erfafscheidingen worden ingeplant met hagen. Hier zijn geen hekken en andere harde overgangen toegestaan.



Kavelregels Waterkavels (4 lagen)

- de bebouwing wordt binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd;
- kavelbreedte varieert tussen de 5,40 en 7,20 meter breed.
- Per kavel kan 1 woning worden gerealiseerd.
- maximaal 90 % van het maximale bouwvolume mag worden benut;
- geen talud richting het water (rooilijn ligt in lijn met damwand door Steenvlinder te realiseren)
- Er wordt aan twee zijden aaneengesloten met het pand van de burens gebouwd;
- minimale gevelhoogte Waterzijde bedraagt 9 meter; de maximale bouwhoogte bedraagt 13 meter;
- De gevel wordt aan de Water- en Ter Haarkadezijde tot de minimale gevelhoogte van 9 meter voor minimaal 75 procent in de rooilijn gebouwd; voor de overige 25% van het geveloppervlak kan de gevel meer naar achter liggen (dus niet uitsteken).
- de gevel aan de Water- en Ter Haarkadezijde dient tot de minimale gevelhoogte uitgevoerd te worden in baksteen. Boven de 9 meter is baksteen niet toegestaan. Deze regel is niet van toepassing op eventuele terugliggende geveldelen.;
- De rooilijn aan de Schoolzijde is vrij. Balkons en erkers zijn aan deze zijde op de verdieping toegestaan tot maximaal 1 meter buiten het bebouwingsvlak, over een maximum van 40% van de gevelbreedte. Deze balkons/erkers liggen minimaal op 1 meter afstand van de bebouwingsgrens met de naastgelegen kavels.
- dakvorm is vrij
- gevels dienen voor minimaal 20 en maximaal 75 procent transparant te zijn.
- minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein
- Aan de voorzijde van de kavel wordt 1 meter vrijgehouden als entree zone naar de voordeur. Hier is de mogelijkheid een bankje te plaatsen of groen te planten.



Kavelregels hoekkavels

- de bebouwing wordt binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd;
- per kavel kan 1 woning worden gerealiseerd;
- maximaal 80 % van het maximale bouwvolume mag worden benut;
- geen talud richting het water (damwand door Steenvlinder te realiseren);
- er wordt aan twee zijden aaneengesloten met het pand van de burens gebouwd;
- minimale gevelhoogte buitenzijde bedraagt 9 meter; de maximale bouwhoogte bedraagt 9,90 meter
- de gevel aan de buitenzijde wordt tot de minimale gevelhoogte van 9 meter voor minimaal 75 procent in de rooilijn gebouwd; voor de overige 25% van het geveloppervlak kan de gevel meer naar achter liggen (dus niet uitsteken);
- de gevel aan de buitenzijde dient uitgevoerd te worden in hout en/of steen;
- Aan de binnenzijde dient een geluidluwe gevel te worden gerealiseerd (nader uit te werken i.o.m. Omgevingsdienst West Holland)
- dakvorm is vrij;
- gevels dienen voor minimaal 20 en maximaal 75 procent transparant te zijn;
- de erfafscheidingen worden ingeplant met hagen. Hier zijn geen hekken en andere harde overgangen toegestaan;
- parkeren in omgeving.



Kavelregels tussenkavels

- de bebouwing wordt binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd;
- kavelbreedte is divers. Er zijn twee kavels van 6 meter breed, een kavel van 5,40 meter en een kavel van 6,60 meter;
- per kavel kan 1 woning worden gerealiseerd;
- maximaal 90 % van het maximale bouwvolume mag worden benut;
- er wordt aan twee zijden aaneengesloten met het pand van de burens gebouwd;
- minimale gevelhoogte voorzijde bedraagt 9 meter; de maximale bouwhoogte bedraagt 9,90 meter;
- de gevel wordt aan de voorzijde tot de minimale gevelhoogte van 9 meter voor minimaal 75 procent in de rooilijn gebouwd; Voor de overige 25% van het geveloppervlak kan de gevel meer naar achter liggen (dus niet uitsteken);
- de gevel aan de voorzijde dient uitgevoerd te worden in hout en/of steen;
- dakvorm is vrij;
- gevels dienen voor minimaal 20 en maximaal 75 procent transparant te zijn;
- een deel van de kavels betreft een achterpad waarop het recht van overpad zal rusten ten behoeve van de overige aan het achterpad grenzende kavels. Het achterpad wordt door Steenvlinder aangelegd en dient door de koper te worden onderhouden en in stand gehouden.
- de erfafscheidingen worden ingeplant met hagen. Hier zijn geen hekken en andere harde overgangen toegestaan.
- parkeren in omgeving



Kavelregels hofkavels

- de bebouwing wordt binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd;
- kavelbreedte is divers. Er zijn drie kavels van 6 meter breed, een kavel van 4,80 meter en een kavel van 6,60 meter
- Per kavel kan 1 grondgebonden woning worden gerealiseerd.
- maximaal 90 % van het maximale bouwvolume mag worden benut;
- Er wordt aan twee zijden aaneengesloten met het pand van de burens gebouwd;
- de maximale hoogte bedraagt 9,90 meter
- de gevel aan de schoolzijde dient uitgevoerd te worden in hout en/of steen;
- Balkons en erkers zijn op de verdieping toegestaan tot maximaal 1 meter buiten het bebouwingsvlak, over een maximum van 40% van de gevelbreedte. Deze balkons/ erkers liggen minimaal op 1 meter afstand van de bebouwingsgrens met de naastgelegen kavels.
- dakvorm is vrij
- gevels dienen voor minimaal 20 procent transparant te zijn.
- de erfafscheidingen worden ingeplant met hagen. Hier zijn geen hekken en andere harde overgangen toegestaan.
- Op de kavel wordt ten minste 1 auto-opstelplaats voor een auto gerealiseerd



*De mooiste woning
maak je zelf*

STEENVLINDER



Anna van Saksenlaan 10, 2593 HT Den Haag T: 070 444 98 94 W: www.steenvlinder.nl E: info@steenvlinder.nl