

Kavelpaspoorten Koenderseweg Leerdam

Algemeen

Het plangebied is een ontwikkelingsgebied aan de Koenderseweg, ten westen van de kern Leerdam. Gezien de historie (voorheen agrarisch bedrijf) en de ligging is het plangebied een unieke locatie in het open polderlandschap. Binnen het plangebied worden drie woonkavels gerealiseerd.

Gezien het open karakter genieten de kavels van een ruime opzet en doorzichten vanaf de ontsluitingsweg naar het achterliggende polderlandschap. De woonkavels zijn omringd door sloten, mede waardoor de woningen op geruime afstand van elkaar zullen zijn gelegen. Hierbij is er tevens de optie om het achterliggende grasland te kopen, hierop zijn geen bouw mogelijkheden en het land dient ten alle tijden grasland te blijven.

De gemeente Leerdam breidt zich thans in westelijke richting uit met de woonwijk 'Broekgraaf'. De woonwijk komt tegenover (ten oosten van) het plangebied te liggen. De plannen voor de nieuwbouwwijk gaan uit van een landschappelijke groene bufferzone tussen de Koenderseweg en de nieuwe woonwijk. Deze landschappelijke bufferzone zal openbaar toegankelijk zijn middels wandelpaden en voetgangersbruggen rondom het plangebied en door de ecologische zone.

Bebouwing

Het plangebied betreft drie woonkavels. Op iedere kavel mag elk één vrijstaande woning worden gerealiseerd met bijbehorende bouwwerken. In de woning kan één niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden gevestigd. Ten behoeve van deze activiteit mag maximaal 25% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m² worden gebruikt. Tevens is een meergeneratiewoning mogelijk (geen tweede zelfstandige woning).

Kaveloppervlakte

De kaveloppervlakte per kavel is inclusief talud en sloten:

- Kavel 1 (oostelijke kavel): ca. 4.400 m²;
- Kavel 2 (midden kavel): ca. 4.700 m²;
- Kavel 3 (westelijke kavel): ca. 4.500 m²;

Hoofdgebouw

- De woning moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- Per bouwvlak is één woning toegestaan;
- De inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) mag maximaal 1000 m³ bedragen;
- De goothoogte van de woning mag maximaal 6 m bedragen;
- De nokhoogte van de woning mag maximaal 10 m bedragen;
- De woningen voorzien van een zadeldak met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 60° bedragen, waarbij de dakhelling van aan- en uitbouwen minimaal 0° en maximaal 60° mag bedragen;

Bijbehorende bijgebouwen

- Bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- Bij de woning mag de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen per bouwvlak maximaal 150 m²;
- De goothoogte van de bijgebouwen en overkappingen bij de woning mag maximaal 3m bedragen;

Verkeer

Elke kavel wordt middels een dam over de te realiseren watergang ontsloten op de huidige ontsluitingsweg aan de Koendersweg. Op elke kavel moeten parkeergelegenheden voor eigen gebruik worden gerealiseerd met minimaal 2 parkeerplaatsen per kavel.

Erfafscheiding

In het kader van het groene en open karakter van de locatie worden er door de ontwikkelaar sloten rondom de kavels gerealiseerd, waarlangs beplanting wordt gerealiseerd (o.a. knotwilgen). Hierlangs zijn er geen erfafscheidingen mogelijk. Dit groene en open karakter moet worden gewaarborgd. Verder geldt het volgende:

- De hoogte van de erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m bedragen, elders mag de hoogte maximaal 2 m bedragen;
- De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m bedragen, elders mag de hoogte maximaal 3 m bedragen;
- De toegangspoorten mogen maximaal 2 m hoog worden;
- Schuttingen zijn ten alle tijden niet toegestaan;

Taluds

Taluds worden aangebracht door de ontwikkelaar en dienen in stand te worden gehouden door de eigenaren.

Vormgeving, materiaal- en kleurgebruik

Wat betreft het ontwerp van de nieuwe woningen wordt voor de bouwmassa, kleurstelling, architectuur en materiaalgebruik aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing langs de Koenderseweg en het landelijke karakter van het veenweide- gebied. Hierbij kan gedacht worden aan daken voorzien van een steen- of riet- achtige dakbedekking. De gebruikte kleuren voor onder andere gevelstenen, kozijnen en deuren worden over het algemeen ingetogen en in harmonie met het landschap. Wat betreft het materiaalgebruik voor het hoofdgebouw en de bijgebouwen moet gedacht worden aan natuurlijke streekeigen bouwmaterialen. De woningen krijgen hiermee een rustige landelijke uitstraling welke passend is in het landschap.