



Inventarisatie

1. Unieke kwaliteit langs rivier de Bullewijk.
2. Bebouwingslint bestaat uit vrijstaande woningen en tweekappers, bestaande uit 1 of 2 bouwlag(en) met kap.
3. Rooilijn van de bebouwing aan de Holendrechteweg.
4. Rekening houden met de eigendomsgrenzen, het perceel is niet direct gelegen aan openbare weg, perceel 2.559 ligt tussen de openbare weg en het perceel 2.664.
5. Belangrijke langzaamverkeersroute tussen woonwijk en de rivier de Bullewijk versterken.
6. Groenstructuur met bomen afwisselend in voortuinen en in openbaar gebied.
7. Onderbreking van groenstructuur.
8. Groenstructuur met knotwilgen langs water.
9. Ontsluiting van de woning aan de Holendrechteweg.
10. Vanuit achtertuinen geen zicht op de Bullewijk door het hoogteverschil, dijk ligt ca. 2 meter hoger.
11. Opgaande begroeiing als erfafscheiding zorgt voor beschutting.
12. Licht, lucht en ruimte aan achterkant van bestaande percelen.
13. Groen aanzicht vanaf de dijk op bestaande percelen door groene voortuinen.
14. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - waterbeschermingszone' en dubbelbestemming 'waterstaat - waterkering' mogen bouwwerken uitsluitend worden opgericht na positief advies van het waterschap.
15. De huidige enkelbestemming 'groen' op de percelen 2.559 en 2.664, laat geen woning en/of op- en afritten toe.



Uitgangspunten

1. Overnemen van de rooilijn tussen Holendrechteweg 11 & 12.
2. Oriëntatie naar Holendrechteweg. Woningen aan Holendrechteweg zijn georiënteerd op de weg en niet haaks op een zijweg.
3. Rekening houden met de eigendomsgrenzen, het perceel is niet direct gelegen aan openbare weg, perceel 2.559 ligt tussen de openbare weg en het perceel 2.664.
4. Een gezamenlijke inrit beperkt het aantal inritten aan de Holendrechteweg en bevordert de doorstroming, daarnaast wordt het gebruik van het niet in eigendom zijnde perceel geminimaliseerd. Er zal een hoogteverschil van 2 meter overbrugd moeten worden dmv een helling.
5. Groene voorruimte tussen het perceel en de Holendrechteweg.
6. Twee-onder- één-kap woning binnen de voor- en achtergevelrooilijn, bestaande uit één bouwlaag met kap (goothoogte 3 meter, nokhoogte 8 meter). Bijgebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 3 meter. Dit ten behoeve van licht en ruimte naar de achterliggende woningen.
7. Door gebruik van een tweekapper blijft er meer licht, lucht en ruimte vrij, wat resulteert in een vrijer zicht van omliggende percelen en vanaf de dijk.
8. Zicht vanuit te ontwikkelen percelen op bestaande achtertuinen beperken. De bestaande groenstructuur met knotwilgen zorgt voor beschutting tussen percelen, mogelijkheid om dit te versterken met opgaand groen.
9. Behouden en versterken van de langzaam verkeersroute tussen Holendrechteweg en De Deel, door de route meer ruimte te geven komt de route en groenstructuur meer tot zijn recht.
10. Gebruik van groene erfafscheidingen zorgt voor kwalitatief aanzicht vanuit de openbare ruimte.
11. Groene voortuinen in samenhang met de bestaande voortuinen aan de Holendrechteweg.

Perceelsgrootte

perceel 1:	520 m ²
perceel 2:	510 m ²

Bebouwd oppervlak (per perceel)

Footprint hoofdgebouw:	80 m ²
BVO hoofdgebouw:	160 m ²
Footprint bijgebouw:	25 m ²