

Avenhorn locatie Het Veer



Stedenbouwkundig plan

20 juni 2023

ir. Mark van Rijnberk
stedenbouw en openbare ruimte

inhoud

inleiding	3	(3. beeldkwaliteit)	
		3.3 regels kavels	38
1. stedenbouwkundig plan	4	3.3.1 Ontsluiting kavels	38
1.1 planconcept en voorkeursmodel	5	3.3.2 Parkeren eigen terrein	38
1.2 plankaart	6	3.3.3 Erfgrens hoogte	39
1.3 bouwvlakken	8	3.3.4 Erfgrens materialen	40
1.4 woningbouwprogramma	9	3.3.5 Privé waterkant	41
1.5 parkeerbalans	11	3.3.6 Afwatering	41
2. openbare ruimte	12	3.4 Regels voor de hoofdbouwmassa	42
2.1 profielen	13	3.4.1. Architectonische eenheid	42
2.2 afwatering	18	3.4.2. Representatieve uitstraling	43
2.3 verhardingen	20	3.4.3. Positie hoofdbouwmassa op de kavel	44
2.4 groenvakken	22	3.4.4. Kapvorm	46
2.5 bomen	24	3.4.5. Bouwhoogte	46
2.6 spelen	26	3.4.6. Volumeopbouw	47
2.7 verlichting	27	3.4.7. Kleur- en materiaalgebruik gevels	48
2.8 afvalinzameling	28	3.4.8. Kleur- en materiaalgebruik dakvlakken	48
2.9 toelichting ontwerp Groen hof	30	3.4.9. Dakkapellen en dakramen	49
		3.4.10. Installaties	49
3. beeldkwaliteit	33	3.5 Regels voor bijbehorende bouwwerken	50
3.1 context beeldkwaliteit	34	3.5.1. Aan- en uitbouwen	50
3.1.1 Relatie met welstandsnota Koggeland 2012	34	3.5.2. Erkers	50
3.1.2 Welstandscriteria	34	3.5.3. Bergingen	51
3.1.3 Analyse bebouwing omgeving	35		
3.2 relatie met stedenbouwkundig plan	36		
3.2.1. Verkavelingsprincipes	37		
3.2.2. Woningtypologieën	37		
3.2.3. Woningoriëntatie	37		

ir. Mark van Rijnberk
stedenbouw en openbare ruimte

in opdracht van gemeente Koggenland



inleiding

Dit document omvat het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van de scholenlocatie aan Het Veer in Avenhorn. Het vormt de nadere uitwerking van de modellenstudie die in 2021 voor deze locatie is uitgevoerd.

In de modellenstudie is op basis van analyse van de planlocatie e.o. een ruimtelijk concept uitgewerkt met een aantal varianten voor de nadere invulling. De modellenstudie is tijdens een participatie bijeenkomst op 13 oktober 2021 gepresenteerd aan omwonenden en andere geïnteresseerden. Hieruit kwam een duidelijke voorkeur voor een nader uit te werken model naar voren. Dit voorkeursmodel is vertaald in maatvast stedenbouwkundig plan dat de basis vormt voor een nieuw bestemmingsplan, technische uitwerking van het openbaar gebied en architectonisch ontwerp van de toekomstige bebouwing.

In dit rapport komen deze verschillende planaspecten aan de orde.

Het eerste deel bestaat uit de stedenbouwkundige plankaart met gegevens over maatvoering, woningbouwprogramma en parkeren.

Het tweede deel bestaat uit een uitwerking van de openbare ruimte op het niveau van een Voorlopig Ontwerp (VO). Dit VO openbare ruimte is tot stand gekomen in overleg met ambtenaren van de gemeente Koggenland op het gebied van verkeer, civiele techniek, groen en duurzaamheid. Het omvat gemaatvoerde profielen en plattegronduitsneden, toelichtende planaspecten en omschrijving van toe te passen materialen.

Het derde deel omvat de regels voor de beeldkwaliteit van de uit te werken bebouwing. Hierin worden de randvoorwaarden beschreven voor inrichting van de kavels, en het ontwerp van de hoofdbebouwing en bijbehorende bebouwing op de uit te geven gronden. Deze vormen het vertrekpunt voor de architectuurontwerpen en het kader voor de toetsing hiervan.



participatie bijeenkomst modellenstudie



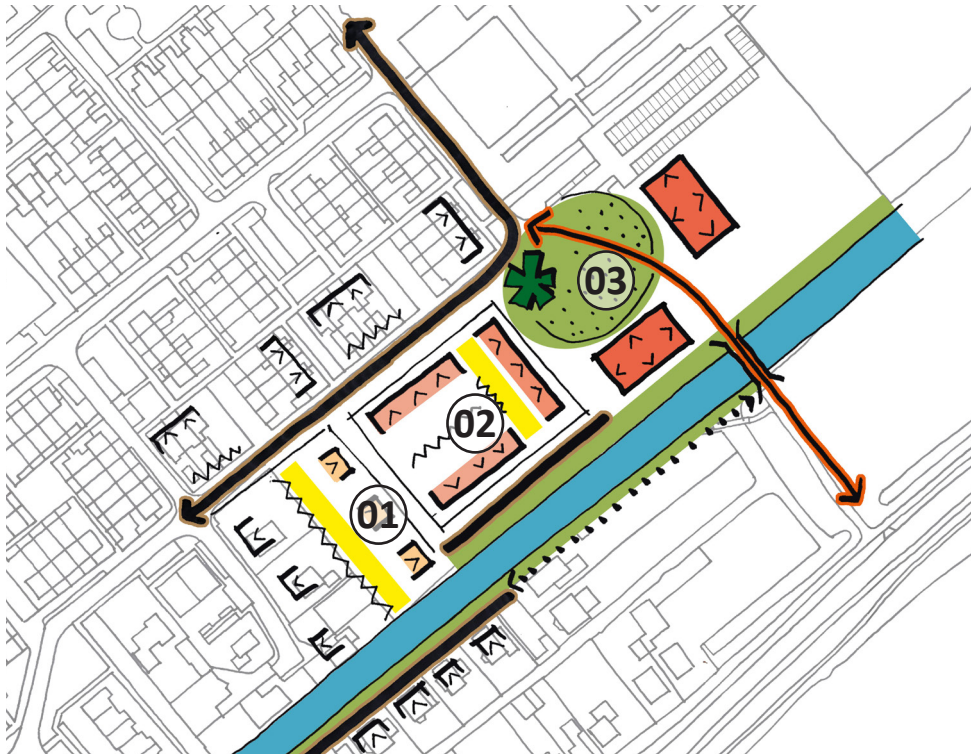
uitwerkingsniveau modellenstudie



uitwerkingsniveau stedenbouwkundig plan

1. Stedenbouwkundig plan

1.1 planconcept en voorkeursmodel



Planconcept modellenstudie:

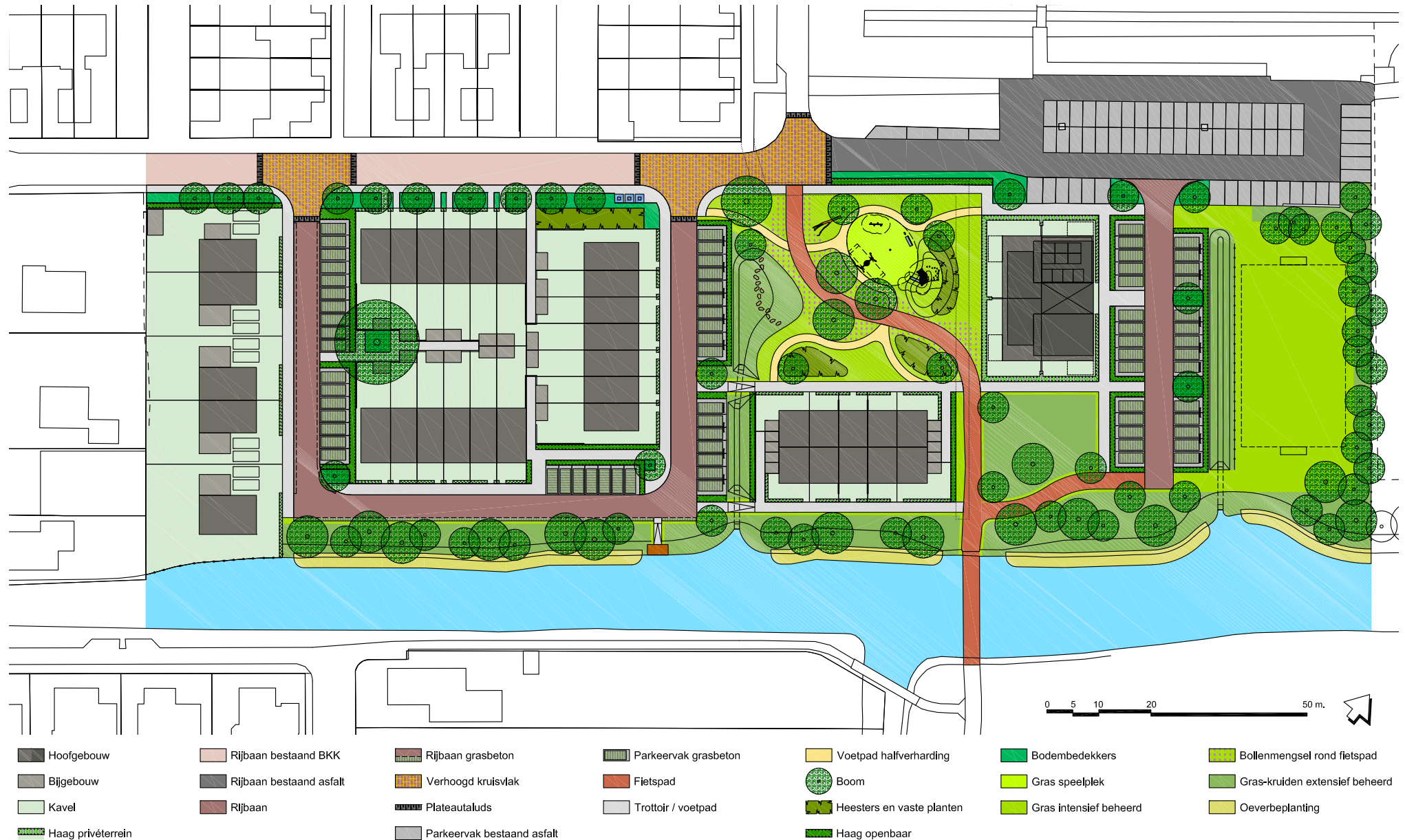
- 01. Zuidrand: kavels met (half)vrijstaande woningen
- 02. Middendeel: bouwblok met rijwoningen
- 03. Noordkop: groen hof met omringende bebouwing

Voorkeursmodel:

Model 2B met appartementengebouw zijde trapveld en rug-aan-rug woningen tussen Veersloot en Groen hof

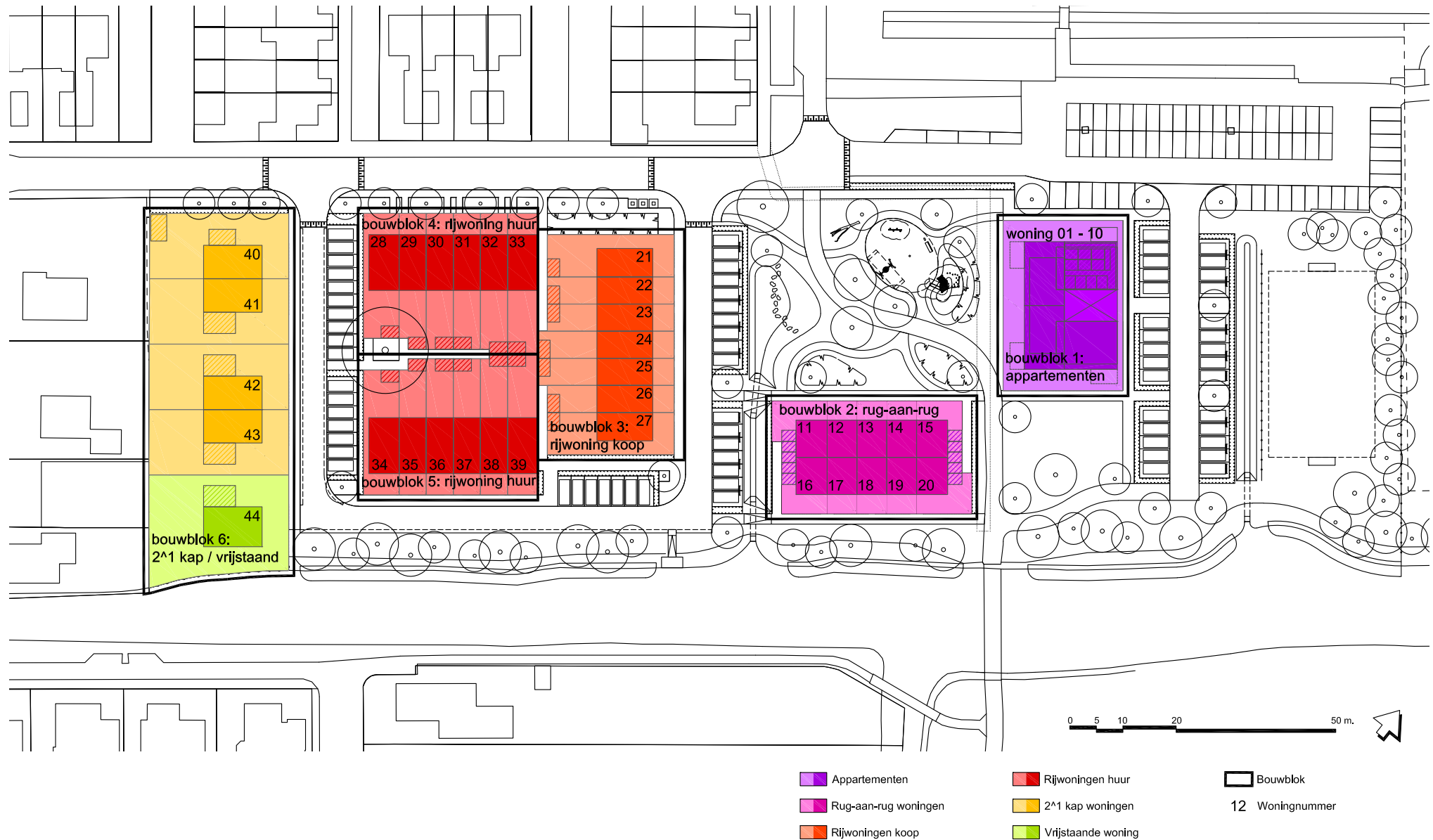


1.2 plankaart



[illegible]

1.4 programma

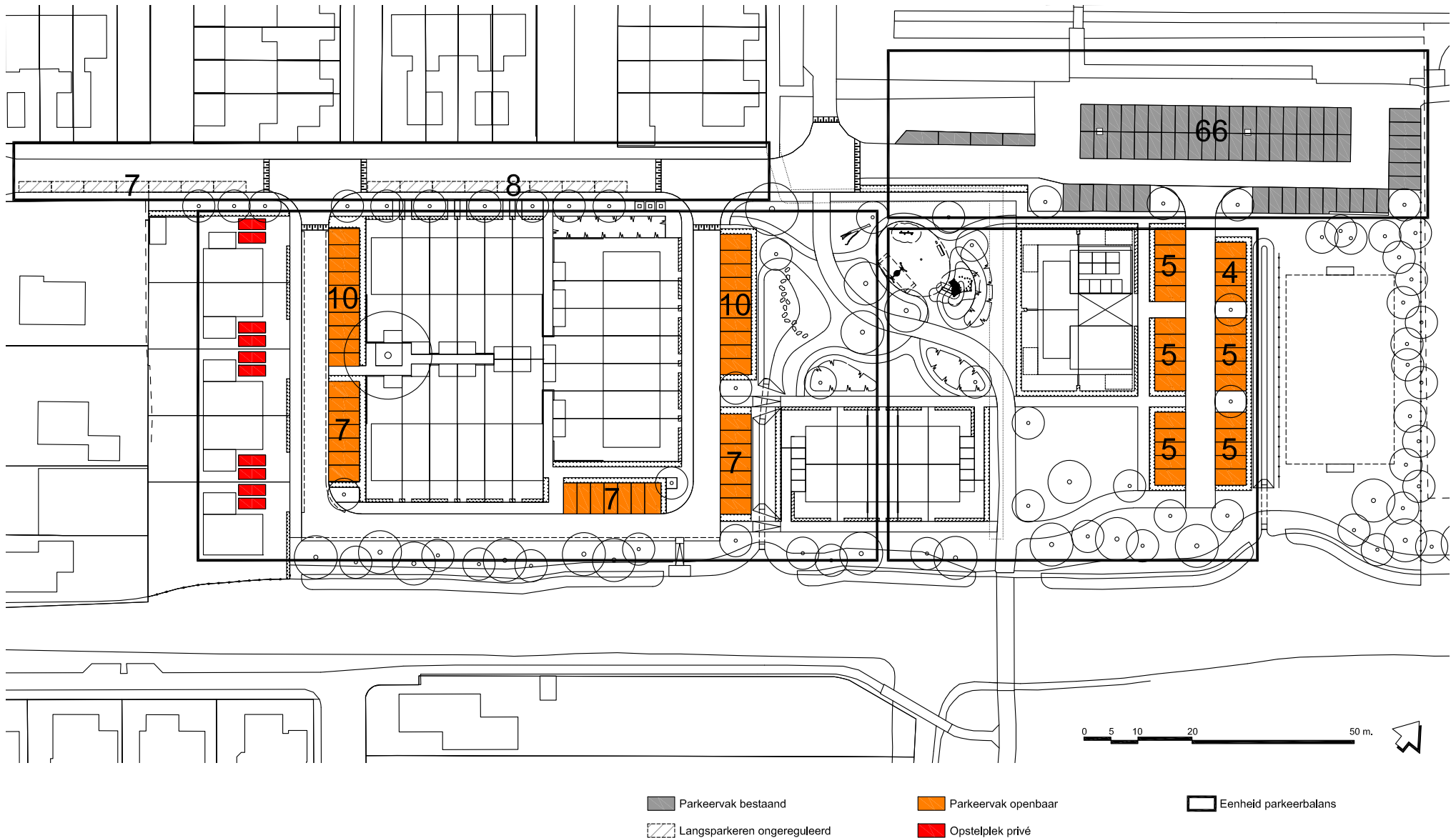


1.4 programma

bouwblok	nummer	woningtype	categorie	aantal	kavelopp.	uitgeefbaar oppervlak	beukmaat	woonopp. BVO*	berging	buitenruimte
bouwblok 1	01 t/m 03	appartement b.g.	koop	3				ca. 85	inpanding	terrastuin
	04 t/m 07	appartement standaard	koop	4				ca. 85	inpanding	balkon
	08 t/m 10	appartement toplaag	koop	3				ca. 92	inpanding	balkon
				10	72	720				
bouwblok 2	11,20	rug-aan-rug hoek	koop / CPO	2	96	192	5,60	ca. 60	zijtuin	terrastuin
	15,16	rug-aan-rug hoek	koop / CPO	2	83	165	5,60	ca. 60	zijtuin	terrastuin
	12,13,14,17,18,19	rug-aan-rug tussen	koop / CPO	6	65	389	5,60	ca. 60	op afstand	terrastuin
				10	75	746				
bouwblok 3	21,27	rijwoning hoek	koop / CPO	2	189	378	5,10	ca. 105	achtertuint	voor- en achtertuint
	22,23,26	rijwoning tussen	koop / CPO	3	121	364	5,10	ca. 105	achtertuint	voor- en achtertuint
	24,25	rijwoning tussen	koop / CPO	2	131	261	5,10	ca. 105	achtertuint	voor- en achtertuint
				7	143	1.004				
bouwblok 4	28	rijwoning hoek straat	huur	1	157	157	5,40	ca. 115	achtertuint	voor- en achtertuint
	29	rijwoning tussen	huur	1	127	127	5,10	ca. 105	achtertuint	voor- en achtertuint
	30,31	rijwoning tussen	huur	2	130	261	5,10	ca. 105	achtertuint	voor- en achtertuint
	32	rijwoning tussen	huur	1	133	133	5,10	ca. 105	achtertuint	voor- en achtertuint
	33	rijwoning hoek achterpad	huur	1	151	151	5,40	ca. 115	achtertuint	voor- en achtertuint
				6	138	829				
bouwblok 5	34	rijwoning hoek straat	huur	1	157	157	5,40	ca. 115	achtertuint	voor- en achtertuint
	35	rijwoning tussen	huur	1	127	127	5,10	ca. 105	achtertuint	voor- en achtertuint
	36,37	rijwoning tussen	huur	2	130	261	5,10	ca. 105	achtertuint	voor- en achtertuint
	38	rijwoning tussen	huur	1	133	133	5,10	ca. 105	achtertuint	voor- en achtertuint
	39	rijwoning hoek achterpad	huur	1	151	151	5,40	ca. 115	achtertuint	voor- en achtertuint
				6	138	829				
bouwblok 6	40	2^1 kap hoek	koop	1	322	322	6,00	ca. 140	achtertuint	voor- en achtertuint
	41 t/m 43	2^1 kap hoek	koop	3	323	968	6,00	ca. 140	zijuitbouw	voor- en achtertuint
	44	vrijstaand hoek	koop	1	498	498	6,90	ca. 165	zijuitbouw	voor- en achtertuint
				5	358	1.788				
TOTAAL	1 t/m 44	diverse types	koop/huur	44	134	5.916		65-165		
Per categorie										
<i>Huur totaal</i>										
<i>Bouwblok 4-5</i>	<i>28 t/m 39</i>	<i>rijwoning</i>	<i>huur</i>	<i>12</i>	<i>138</i>	<i>1.658</i>	<i>5,10 / 5,40</i>	<i>ca. 110</i>		
<i>Koop CPO totaal</i>										
<i>Bouwblok 2-3</i>	<i>11 t/m 27</i>	<i>rijwoning / rug-aan-rug</i>	<i>koop</i>	<i>17</i>	<i>103</i>	<i>1.750</i>	<i>5,10 / 5,60</i>	<i>ca. 60-105</i>		
<i>Overige koop</i>										
<i>Bouwblok 1,6</i>	<i>1 t/m 10, 40 t/m/44</i>	<i>appartement / 2^1 kap / vrij</i>	<i>koop</i>	<i>15</i>	<i>167</i>	<i>2.508</i>		<i>ca. 85-165</i>		

* hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen

1.5 parkeren



1.5 parkeren

Parkeren woningbouwplan

Aantal parkeerplaatsen openbaar gebied

locatie	aantal
Parkeerstraat langs appartementen	29
<i>subtotaal Groen hof</i>	29
Straat Noord	17
Veerslootkade	7
Straat Zuid	17
<i>subtotaal Straten</i>	41
TOTAAL	70

Parkeerbalans

woningtype	aantal woningen	parkeer- norm	norm privé	norm openbaar	gevraagd aantal pp	gerealiseerd aantal pp	resultaat
appartement senioren	10	1,8	0	1,8	18		
rug-aan-rug (helft)	5	1,2	0	1,2	6		
<i>subtotaal Groen hof</i>					24	29	5
rug-aan-rug (helft)	5	1,2	0	1,2	6		
rijwoning huur	12	1,8	0	1,8	21,6		
rijwoning koop	7	1,8	0	1,8	12,6		
2^1 kap woning oprit dubbelbreed	4	1,8	1,5	0,3	1,2		
vrijstaande woning oprit dubbelbreed	1	1,8	1,5	0,3	0,3		
<i>subtotaal Straten</i>					41,7	41	-1
TOTAAL	44				65,7	70	4

Bestaande parkeerplaatsen directe omgeving

	aantal obv norm	aanwezig huidig	resultaat	aanwezig nieuw	resultaat
Norm sport: 20,0 pp/ha*					
<i>Voetbal</i>					
volledige velden (2x): ca. 1,4 ha	28,0				
kindervelden: ca. 0,8 ha	16,0				
<i>Tennis</i> : ca. 0,4 ha	8,0				
Sport totaal	52,0	73	21	66	14

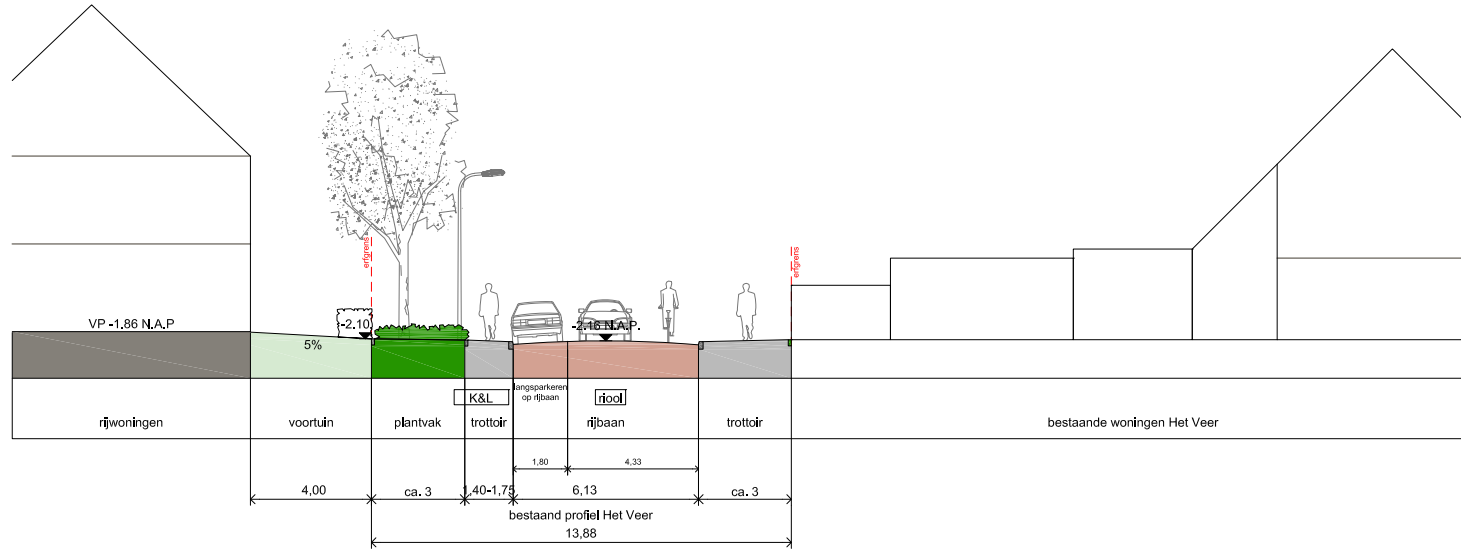
*ASVV: netto terrein (excl. kantine, kleedruimte, oefenveldje en toiletten)

	lengte huidig	aantal pp huidig	lengte nieuw	aantal pp nieuw	resultaat
Het Veer (ongereguleerd langsparkeren)*	114	19	99	15	-4

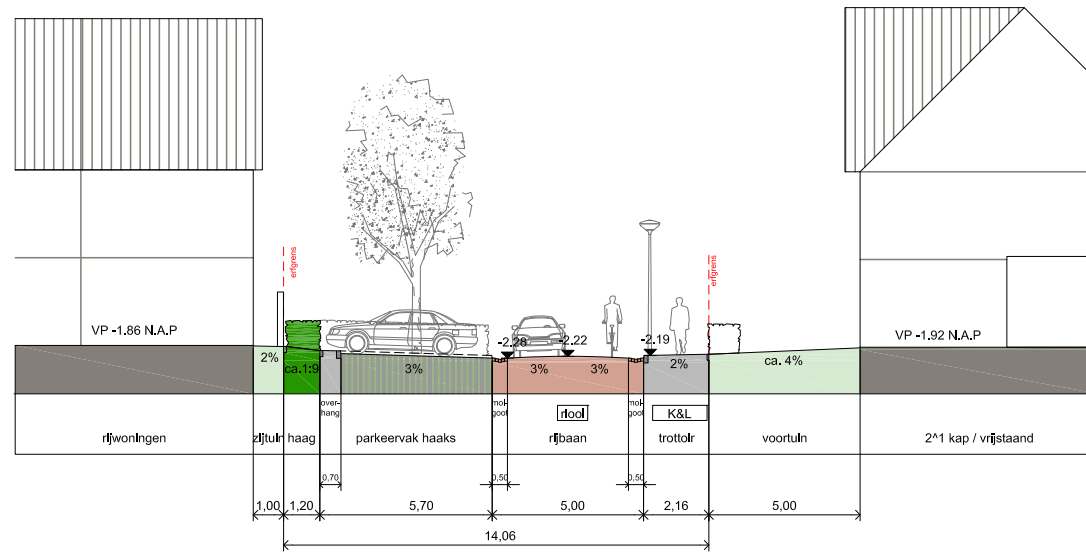
*rekenkundig, in de praktijk nooit maximaal benut omdat er geen vakken staan aangegeven

2. VO openbare ruimte

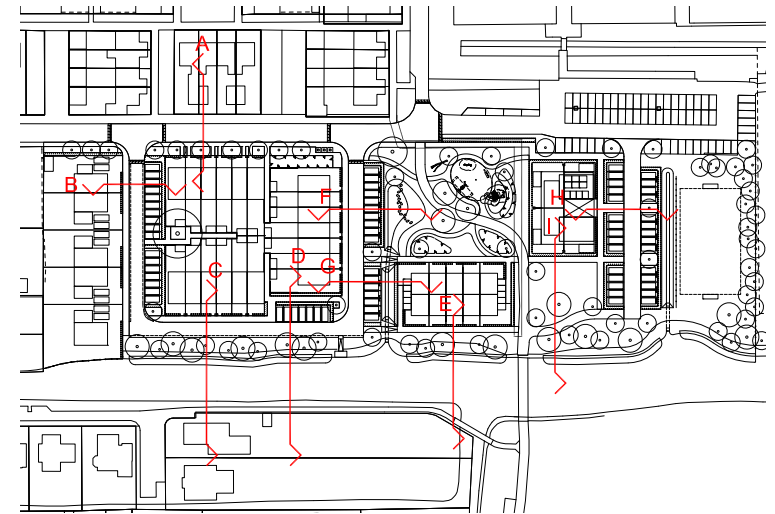
2.1 profielen



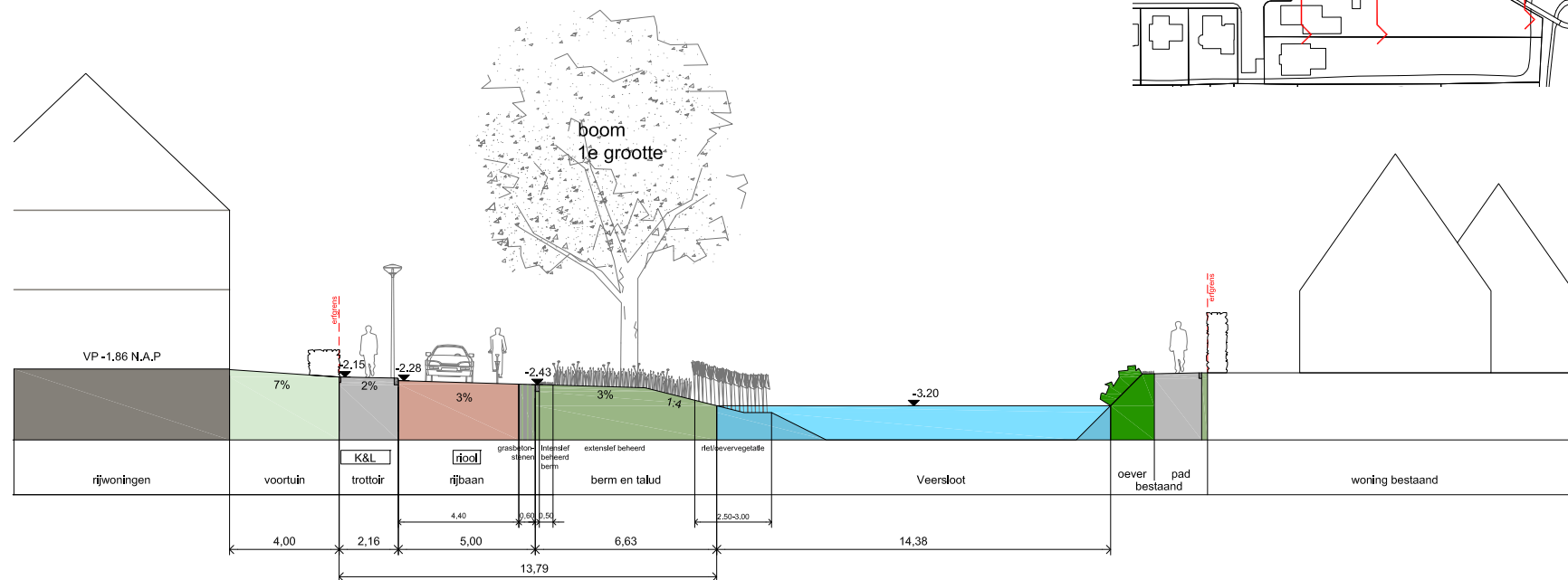
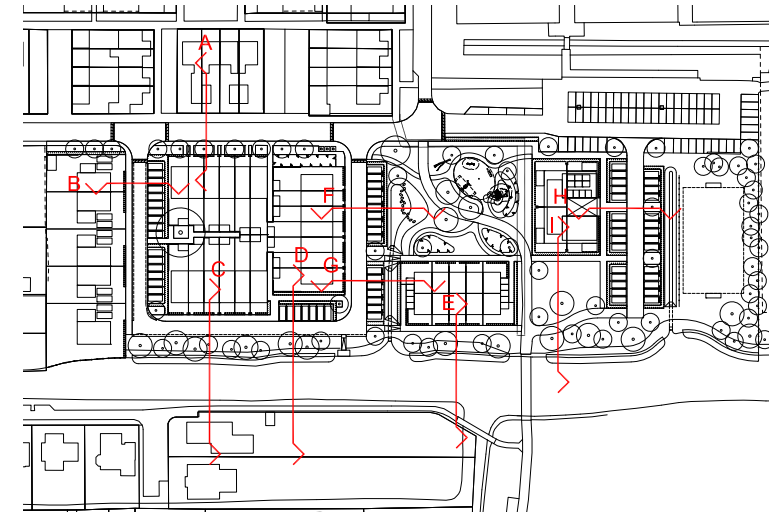
Profiel A: Het Veer (1:250)



Profiel B: Straat zuid (1:250)

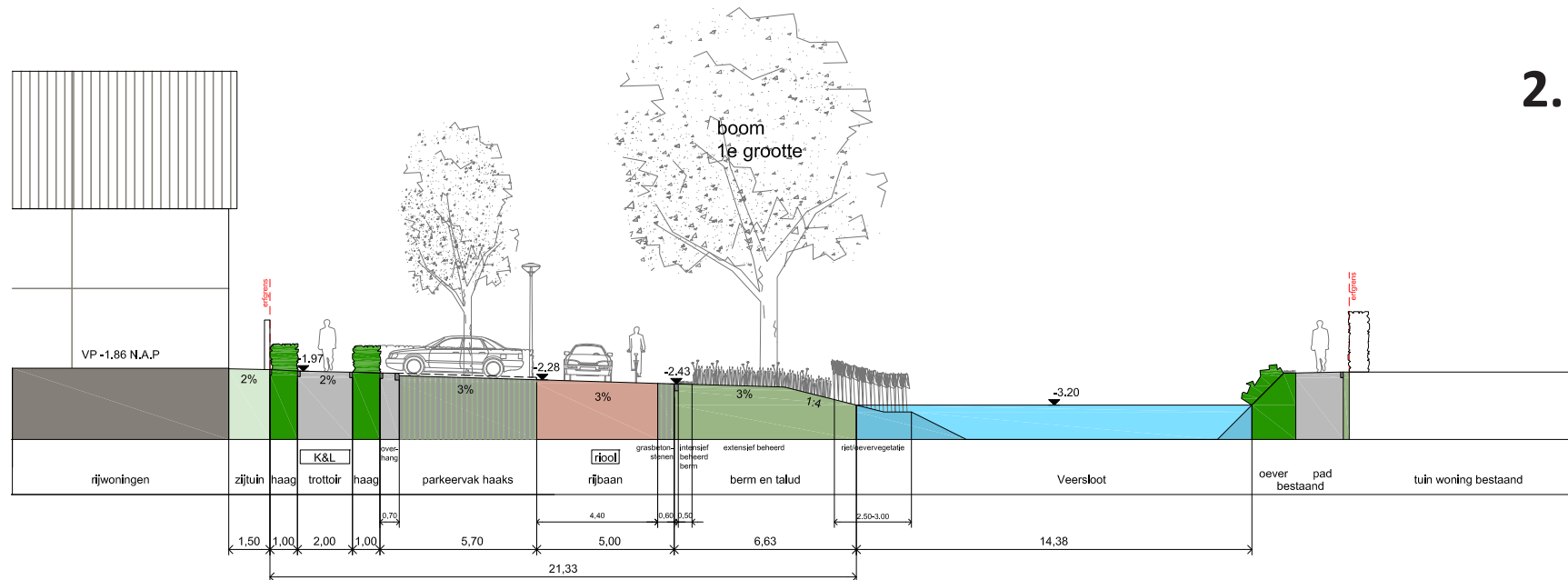


2.1 profielen

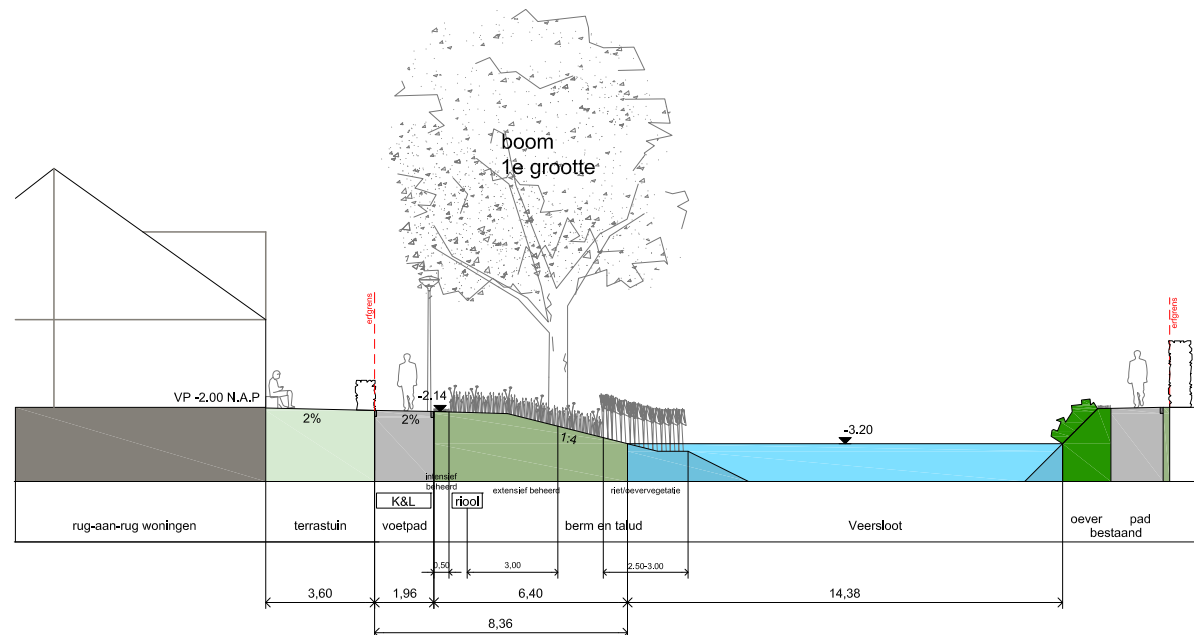


Profiel C: Veerslootkade t.p.v. woningen (1:250)

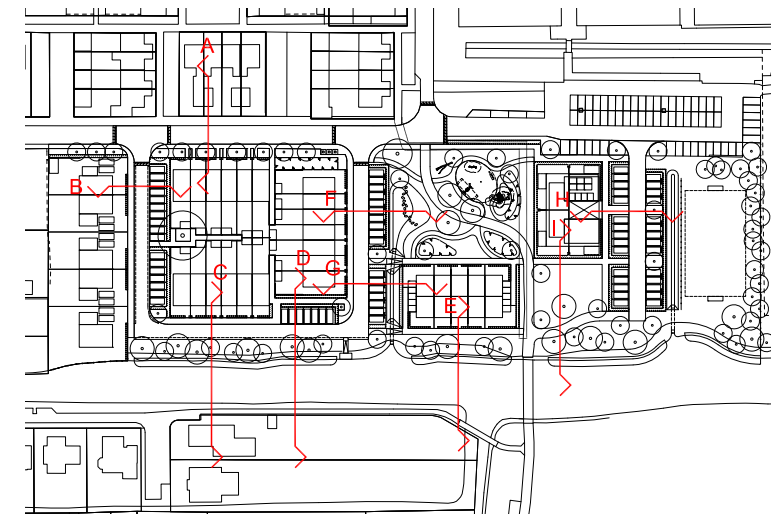
2.1 profielen



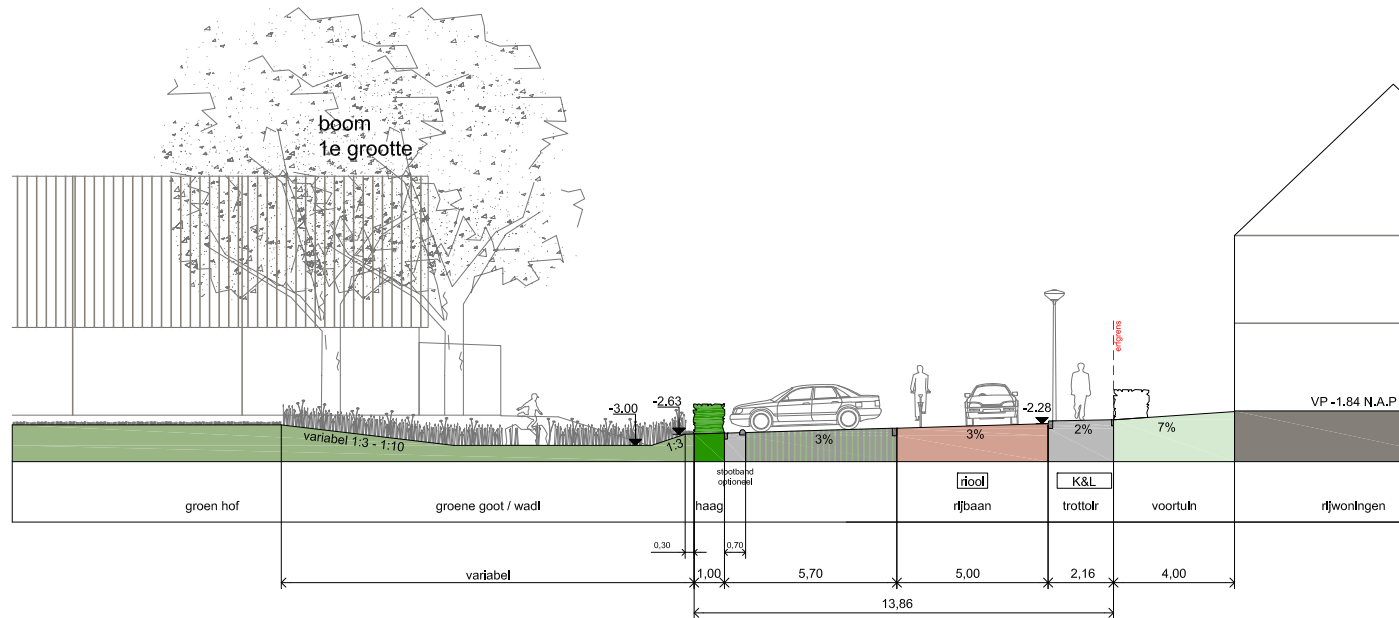
Profiel D: Veerslootkade t.p.v. parkeren (1:250)



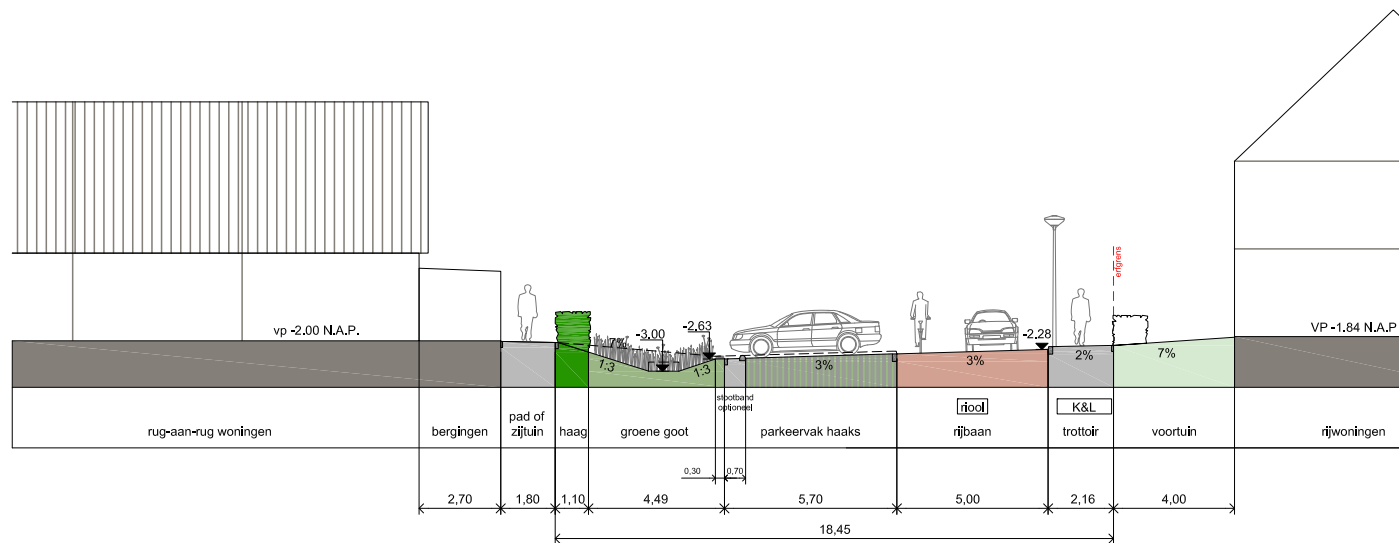
Profiel E: Woonpad Veersloot (1:250)



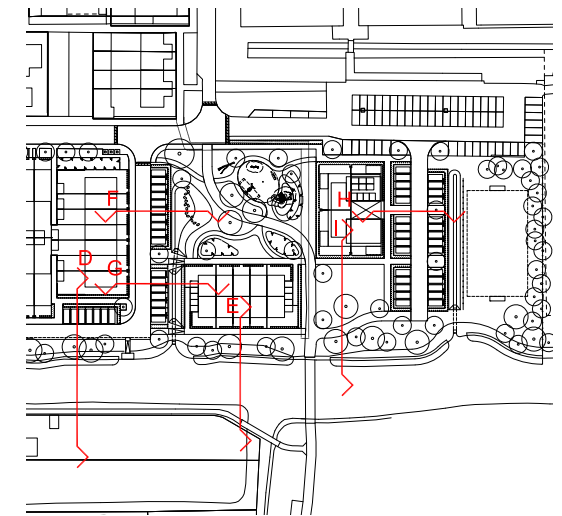
2.1 profielen



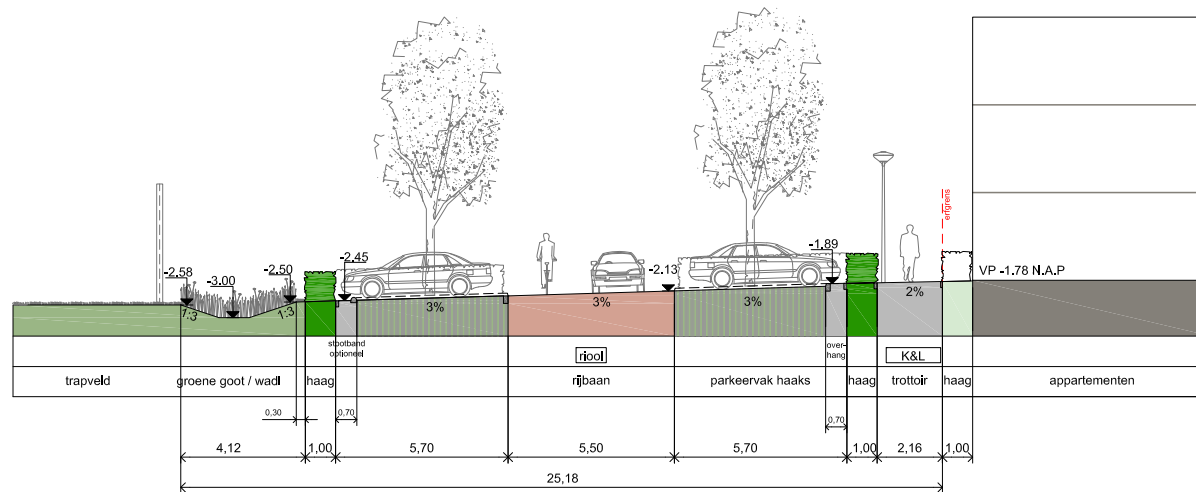
Profiel F: Straat Noord t.p.v. Groen hof (1:250)



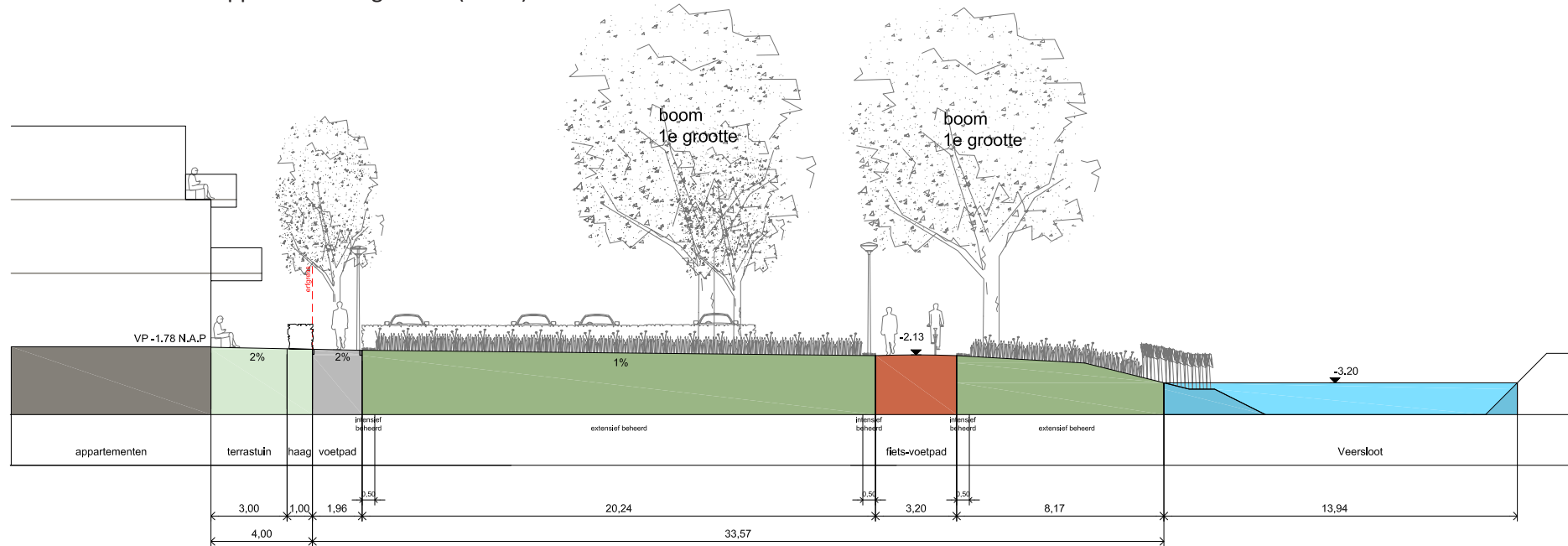
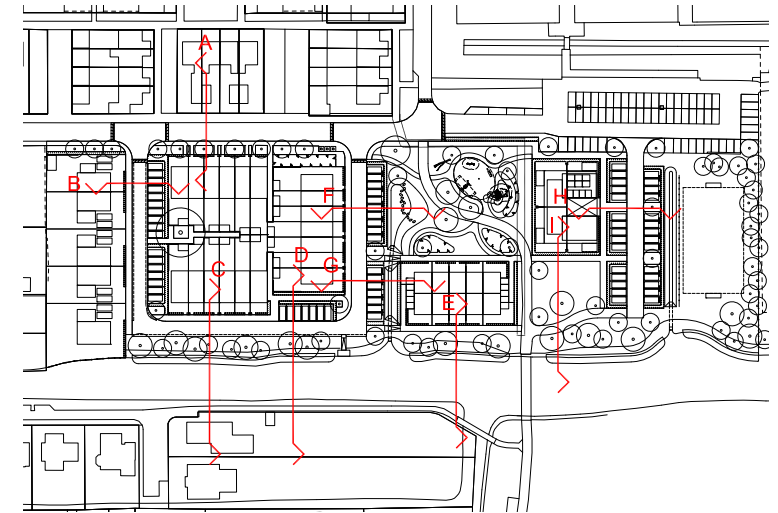
Profiel G: Straat Noord t.p.v. rug-aan-rug woningen (1:250)



2.1 profielen

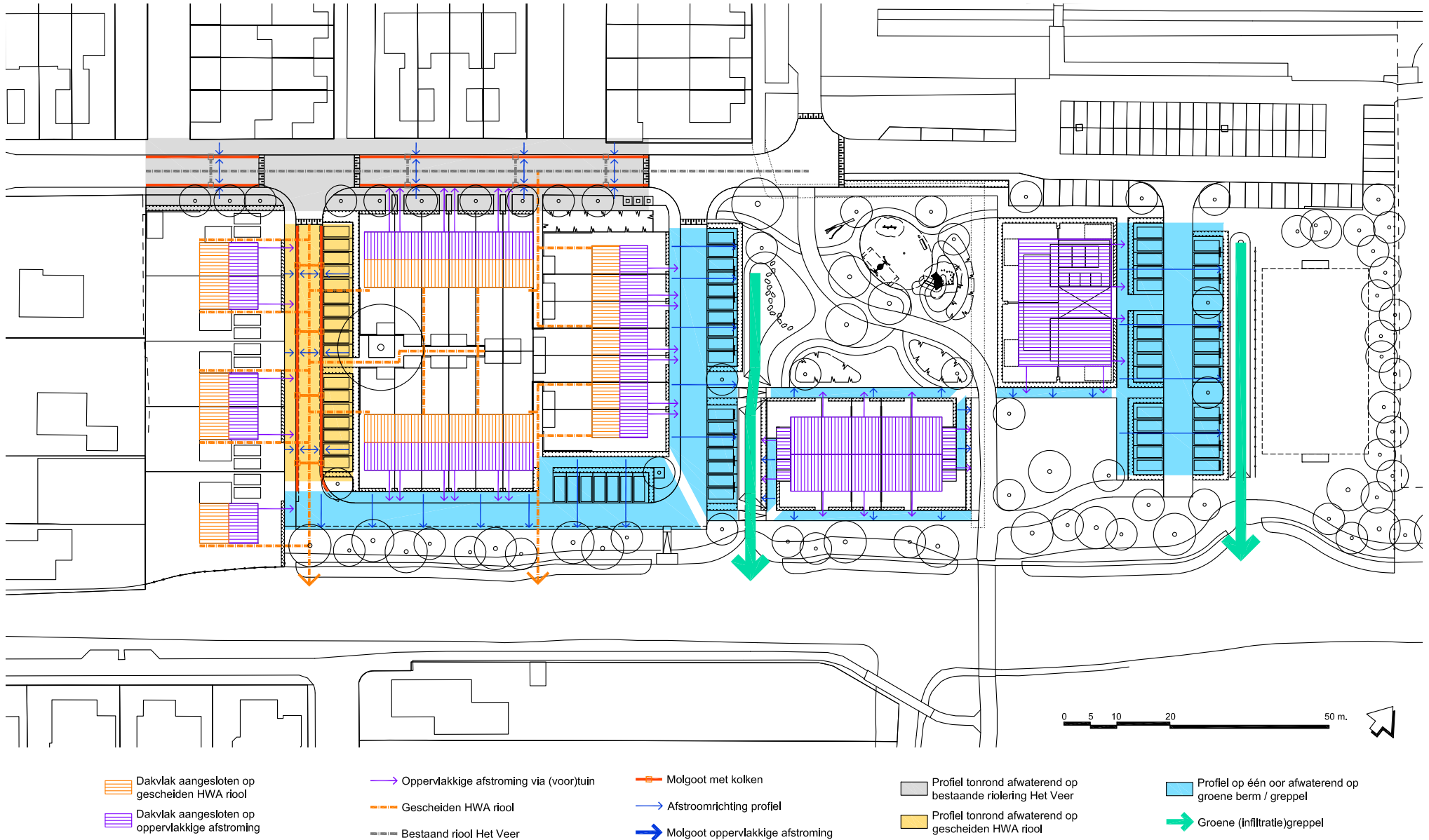


Profiel H: Parkeerstraat appartementengebouw (1:250)



Profiel I: Groen veld en oever appartementengebouw (1:250)

2.2 afwatering



2.2 afwatering

Duurzaam watersysteem

Hemelwaterafvoer (HWA) vindt zoveel mogelijk duurzaam plaats. Dit houdt in:

- zo min mogelijk belasten rioolwaterzuivering
- zo veel mogelijk scheiden hemelwater (HWA) en overig rioolwater (DWA)
- hemelwater zoveel mogelijk infiltreren in bodem op planlocatie, anders afvoeren naar oppervlaktewater (Veersloot)
- verloop waterafvoer zoveel mogelijk zichtbaar laten zijn

Dakvlakken

Water op dakvlakken wordt afgevoerd via regenpijpen. Waar mogelijk worden regenpijpen aan de straatzijde gesitueerd zodat water via een open goot vanuit de regenpijp naar de straat kan worden afgevoerd. Dakvlakken die niet aansluiten op straatprofielen maar uitkomen op achtertuinen worden aangesloten op een gescheiden rioolstelsel voor hemelwaterafvoer. Dit gescheiden stelsel lost het hemelwater op de Veersloot.

Straatprofielen

Straatprofielen met groene bermen krijgen geen goten en trottoirkolken maar liggen op afschot naar het groen ('op één oor'). Hierdoor stroomt het regenwater dat op de verharding valt af naar de groenzones waar het in de bodem kan

infiltreren of verder worden afgevoerd. Profielen die niet langs een groenzone lopen krijgen molgoten met straatkolken die zijn aangesloten op een gescheiden riolering.

Groene bermen en greppels

De Veerslootkade watert direct af op de groene oever van de Veersloot. In het Groene hof en langs het trapveld komen groene greppels waar de naastgelegen straten op afwateren. Bij geringe aanvoer kan water hier in de bodem infiltreren, bij grotere aanvoer wordt het water naar de Veersloot begeleid.

Overige maatregelen duurzame waterafvoer

In het plan wordt waar mogelijk gewerkt met open verharding in de vorm van grasbetonstenen of met ritterplaten versterkt gras waar regenwater direct in de bodem kan infiltreren. Bij de Veerslootkade wordt de klinkerrijbaan versmald en deels in grasbetonstenen uitgevoerd. Ook de openbare parkeervakken worden in grasverharding uitgevoerd.

Bij regenpijpen, zeker bij achtertuinen kan in het kader van duurzame omgang met water standaard een regenton worden geïnstalleerd.



open goot tuin



oppervlakkige afstroming profiel



groene greppel

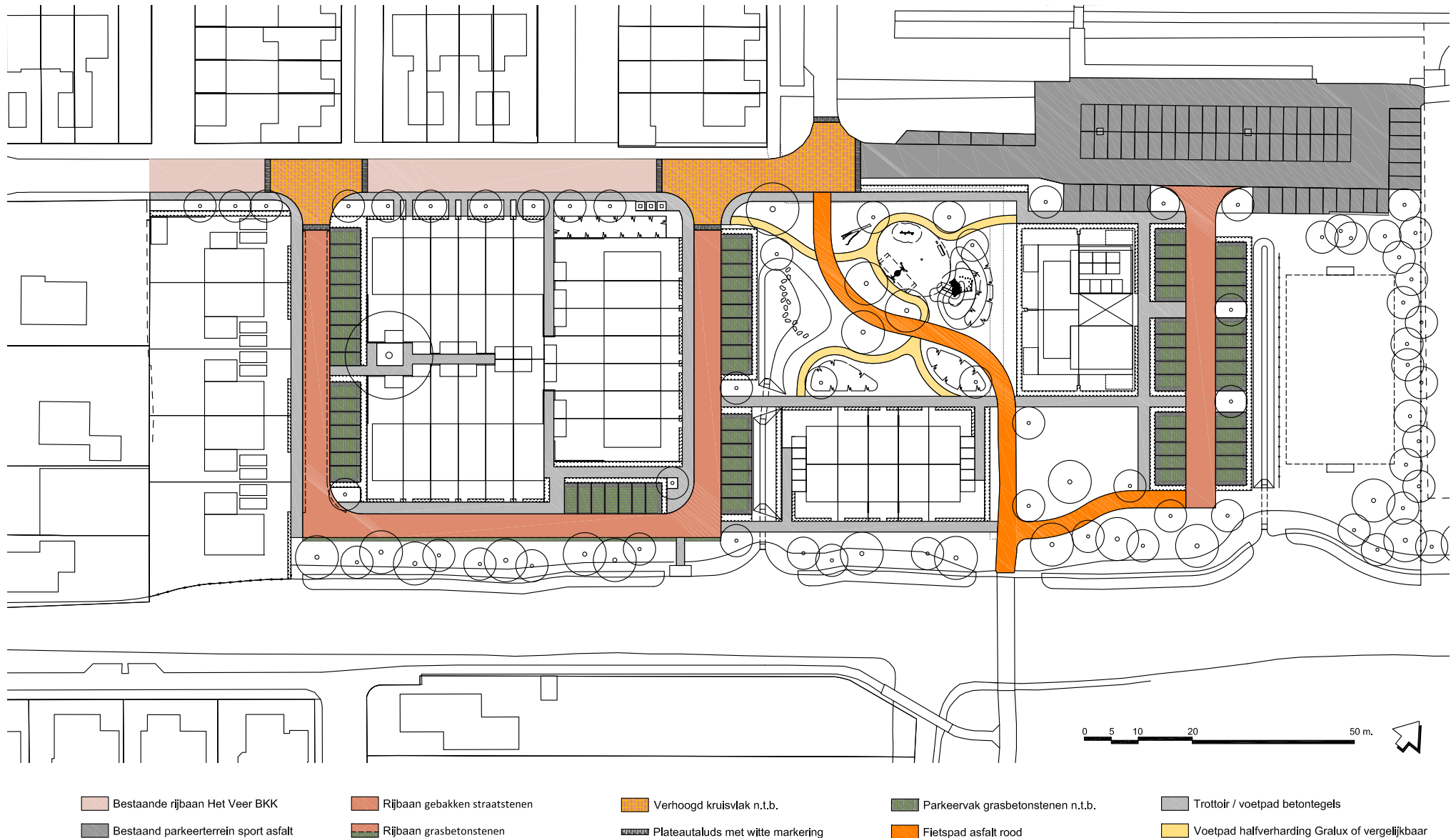


groene greppel



uitstroompunt

2.3 verharding



2.3 verharding

Rijbaan

gebakken straatstenen keiformaat 80mm / keperverband / rood

Molgoot

gebakken straatstenen keiformaat 80mm / halfsteensverband / 4 strekken / rood

Kruisplateau (aansluiting zijstraten op Het Veer)

Plateau: 80 mm hoger dan rijweg

Plateautaluds: sinusvormige taludelementen (plateaudrempel 100 sinus 8cm)
met slijtvaste, witte betonmarking

Plateau bestratingsvlak: betonstenen / keperverband / mixkleur n.t.b.

Molgoot: betonstraatstenen / Lavarro donkergrijs

Parkeren openbaar

Halfopen verharding met gras / grasbetonstenen of ritterplaten / toe te passen systeem n.t.b.



voorbeelden toepassing grasbetonstenen en ritterplaten

Opsluiting

Trottoirband: 130/150x250 mm / hol-dol / donkergrijs

Trottoir langs erfgras: opsluitband 60x200 mm / kleur donkergrijs

Vrijliggende voetpad: opsluitband 100x200 mm / kleur donkergrijs

Inrit

Inritten woningen tpv voetpad: inritbanden 600x200x300 / kleur donkergrijs.

Invalideninritten: inritbanden 600x200x300 / gele betonstraatstenen waalformaat
minimaal 1,20 m breed in halfsteensverband.

Fietspad

Asfalt / toplaag rood

Trottoir

Betontegels 300x300x45mm / halfsteensverband / kleur donkergrijs

Bij inritten betontegels dikte 60 mm

Voetpad groen hof

Halfverharding / gralux of vergelijkbaar / beige-geel / flexibele kantopsluiting
i.v.m. organische vorm



gralux en flexibele kantopsluiting

2.4 groenvakken



2.4 groenvakken

Hagen

Openbaar gebied: inlandse soort(en) zoals Veldesdoorn, Meidoorn, Krent of combinatie hiervan ('Zeeuwse haag')
Privéterrein: groenblijvend Liguster



Zeeuwse haag



Liguster

Heestervakken groen hof

Hoogte maximaal 0,80 m.
Meerdere soorten per vak, verschillen tussen vakken
Soorten: bloeiende heesters en vaste planten



Plantvakken / perken

Bodembedekkers / lage heesters
Onderhoudsarm / groenblijvend
Een soort per vak
Bijvoorbeeld soorten: Hypericum, Spirea, Lonicera



Hypericum



Lonicera

Gras

Groen hof en trapveld: speelgazon (parken 1 / bollenmengsel rond fietspad)
Groene greppels, oeverzone Veersloot en overige: gras-kruidentmengsel / extensief beheerd / 50 cm. uit rand verharding kort gemaaid



speelgazon



gras-kruidentmengsel

Oevervegetatie

Breedte ca. 2,50 – 3 m. waarvan 2 m. in ondiepte water (diepte 0-25 cm.)
Gemengde oevervegetatie (lisdodde / gele lis / dotterbloem / kattenstaart / etc.)

2.5 bomen



2.5 bomen

Te handhaven bomen

Binnen gebied bouwblok: eik

Hoek Groen hof: den (indien mogelijk)

Het Veer: esdoorn in groenberm (waar mogelijk)



te handhaven eik



straatbomen Het Veer

Oever Veersloot

Bomen kenmerkend voor waterkant (wilg / els / esdoorn / berk / iep)

Menging bomen 1e en 2e orde grootte

Losse situering



wilg



els



esdoorn

Straatbomen

Het Veer overige: huidige boomsoort doorzetten (esdoorn, 2e orde grootte)

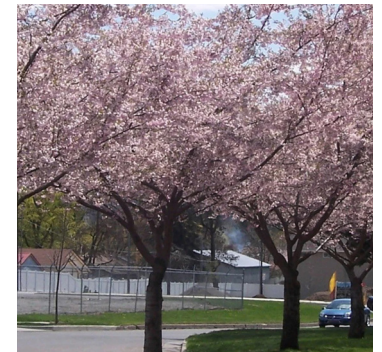
Overige straatbomen: 2e orde grootte met bloei (bijvoorbeeld meelbes, prunus)



esdoorn



meelbes



prunus in bloei

Groen hof

Centrale boomgroep: 1e orde grootte, kenmerkend voor boerderijerf in de streek (tamme kastanje / walnoot / linde / vleugelnoot / eik)

Groene hof overige: bloeiende bomen / eventueel fruit / 2e orde grootte

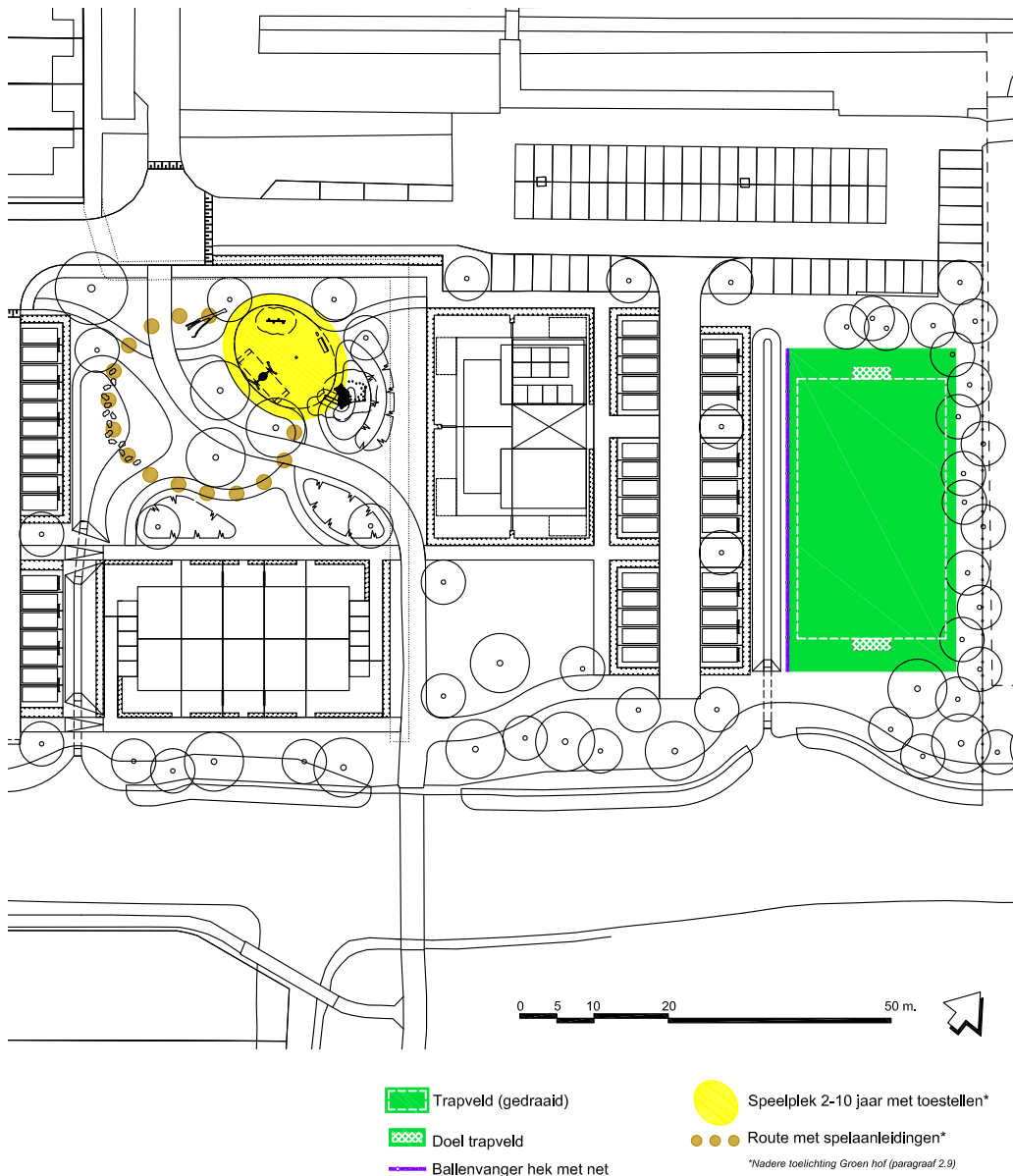


tamme kastanje



appel

2.6 spelen



Speelplek Groen hof

Speelplek 2-10 jaar

Speeltoestellen rond plek, spelaanleidingen verspreid door Groen hof
Natuurlijk vormgegeven inrichting en toestellen, nadere toelichting in paragraaf 2.9



natuurlijke speeltoestellen



spelaanleidingen

Trapveld

Huidig trapveld wordt verkleind van ca. 52 x 66 m. naar ca. 26 x 55 m.
Binnen deze afmeting is een speelveld van 20 x 35 m. mogelijk
Veld wordt een kwart slag gedraaid ten opzichte van huidige situatie
Tussen trapveld en parkeren appartementengebouw ballenvanger net
Optioneel ook ballenvanger net achter doelen

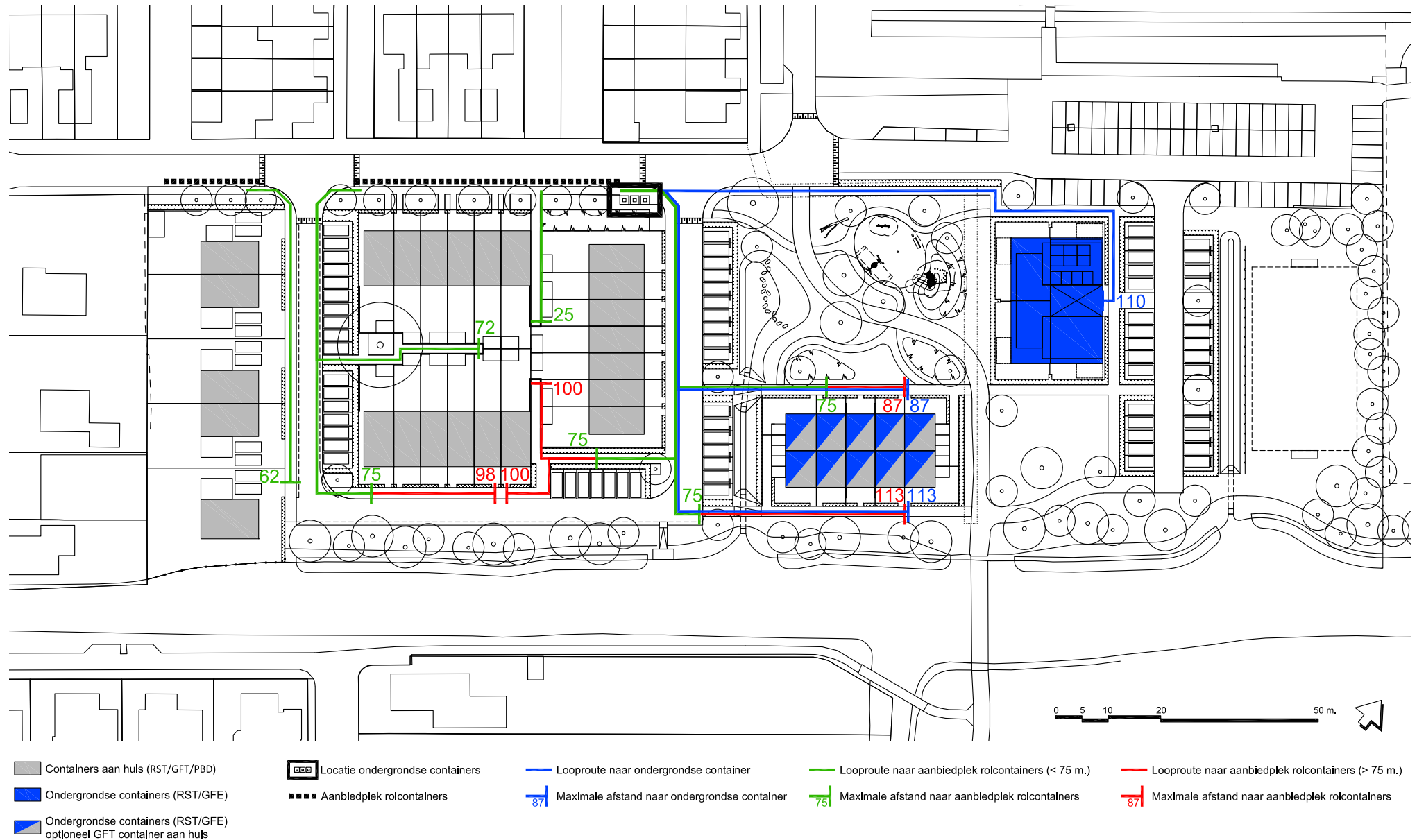


huidig trapveld



ballenvanger net

2.8 afvalinzameling



2.8 afvalinzameling

Afvalstromen

RST: restafval

PBD: plastic verpakkingen, blik en drankkartons

GFT: groente, fruit en tuinafval

GFE: groente, fruit en etensresten

Wijze van inzameling per woningtype

Grondgebonden (rij)woningen met tuin

- Eigen rolcontainers voor RST, GFT en PBD

Appartementen

- RST: ondergrondse container
- Optioneel GFE cocon (groente, fruit en etensresten), bij voorkeur naast ondergrondse container
- PBD: zakken

Rug-aan-rug woningen

- RST: ondergrondse container
- Voorkeur eigen GFT container aan huis mits eigen terrein te plaatsen
- Alternatief is om ook gebruik te maken van GFE cocon appartementen
- PBD: zakken

Locaties afvalinzameling

Ondergrondse container(s)

- Hoek Het Veer - noordelijke straat langs Groen hof
- Locatie voldoende ver uit huidige (krappe) bocht Het Veer i.v.m. opstellen laadvoertuig
- Locatie voldoende ver uit mogelijk te behouden den hoek Groen hof
- Exacte locatie afhankelijk van ligging kabels en leidingen

Aanbiedplekken rolcontainers

- Voorkeur voor aanbieden langs Het Veer
- Inzamelvoertuig hoeft dan geen ronde door plangebied te rijden

Loopafstanden

Rolcontainers

- Bij voorkeur op maximaal 75 m. loopafstand
- Vanaf kavelgrens bijna alle (rij)woningen minder dan 75 m. tot Het Veer
- Bij sommige kavels is er wel een verschil van loopafstand vanuit de voortuin en vanuit de achtertuin. Keuze voor situering containers is echter aan bewoners
- Bij slechts 1 van de 24 woningen wordt de maximale loopafstand zowel vanuit voor- als achtertuin niet gehaald
- Bij rug-aan-rug woningen wordt de maximale loopafstand bij 8 van de 10 woningen niet gehaald. Dit heeft echter alleen betrekking op de optionele GFT containers

Ondergrondse containers

- Geen maximale loopafstand opgegeven.
- In beleidsregels ondergrondse inzamelmiddelen (geldend van 28-10-2015 t/m 27-12-2018) staat: 'in beginsel 75 meter... verlengd naar maximaal 125 meter'
- Bij diverse andere gemeentes en afvalinzamelaars wordt een maximale loopafstand van 200 tot 250 m. genoemd
- Loopafstand vanaf centrale entree appartementengebouw is ca. 110 m.
- Loopafstand vanaf rug-aan-rug woningen is maximaal ca. 110 m.

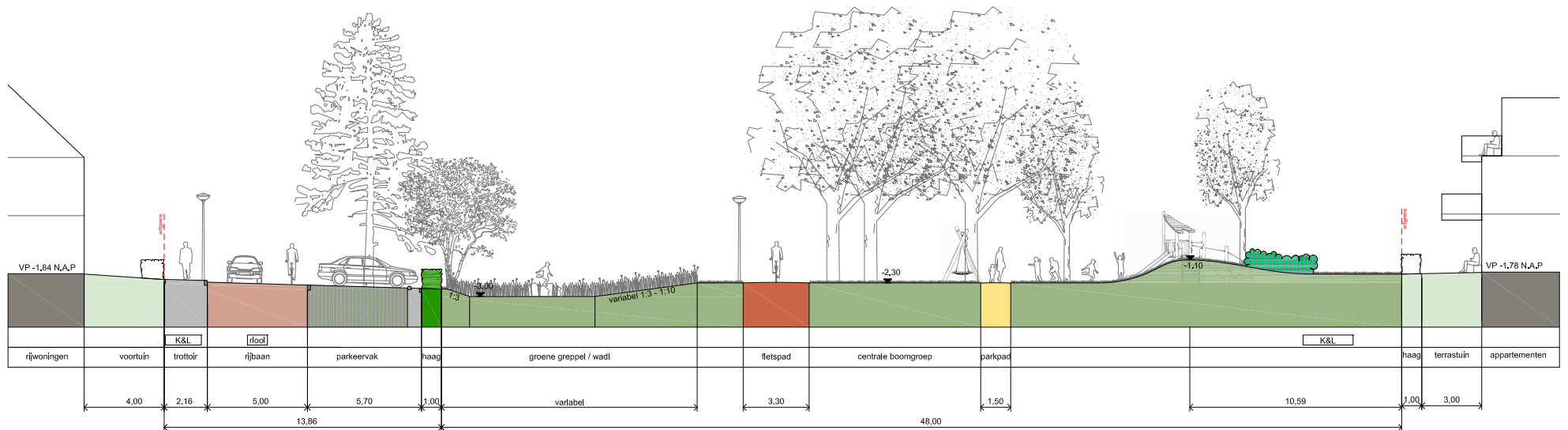
2.9 toelichting ontwerp Groen hof



1. appartementengebouw
2. rug-aan-rug woningen
3. rijwoningen
4. straat
5. parkeervakken
6. fietspad
7. trottoir / voetpad tegels
8. parkpad gralux halfverharding
9. te behouden den (indien mogelijk)
10. straatbomen
11. centrale boomgroep
12. bloeiende fruitbomen
13. haag privéterrein
14. haag openbaar
15. bloeiende heesters en vaste planten
16. parkgras intensief beheerd
17. bollenmengsel rond fietspad
18. groen goot / wadi
19. gras-kruiden extensief beheerd
20. speelplek parkgras intensief beheerd
21. heuveltje hoogte ca. 1,20 m.
22. speeltoestel combi (NRO 703)
23. speeltoestel nestschommel (NRO 906)
24. speeltoestel parcourslement (NRO 871)
25. spelaanleiding buutpaal
26. bank standaard gemeente
27. afvalbak bammens capitole
28. speelaanleiding klimboom geschaafd
29. speelaanleiding rotsstenen in greppel
30. zone kabels en leidingen

0 5 10 20 50 m.

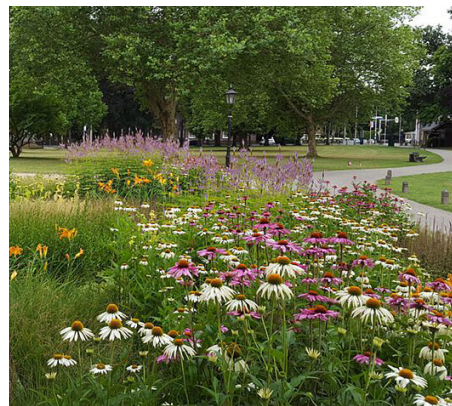
2.9 toelichting ontwerp Groen hof



greppel



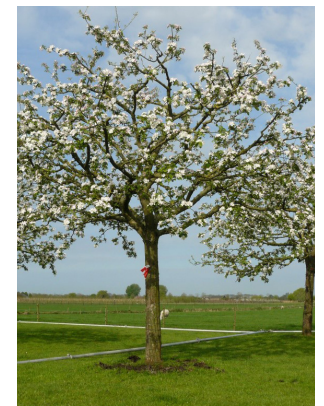
speelgazon



heestervak



centrale boomgroep



bloeierend fruitboom

2.9 toelichting ontwerp Groen hof



robinia speeltoren met glijbaan, trap en stappalen
(Kompan NRO 703)



robinia schommel met nestschommel
(Kompan NRO906)



robinia parcourslement – balans plus
(Kompan NRO871)



buutpaal robinia
stam, hoogte 4 m.



klimboom liggend geschaafd



Parcours rotsstenen door
groene greppel



Standaardbank gemeente
(firma MSE Metaaltechniek BV.)



bammens capitole
RAL 6009

3. Beeldkwaliteit

3.1 context beeldkwaliteit

3.1.1 Relatie met welstandsnota Koggenland 2012

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten. Deze worden in samenhang met het stedenbouwkundig plan opgesteld en vastgelegd in een beeldkwaliteitplan.

De gemeenteraad stelt het beeldkwaliteitplan vast als aanvulling op de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandscriteria voor de grote (her)ontwikkelingsprojecten moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

3.1.2 Welstandscriteria

Het plangebied maakt deel uit van welstandsgebied 'woongebied' (paragraaf 4.6). Dit zijn de uitbreidingsgebieden achter de oorspronkelijke Lintbebouwing in Koggenland. Hierover staat onder meer: De architectuur weerspiegelt de tijdgeest met een grote mate van eenvormigheid per buurt. Het kleur en materiaalgebruik is overwegend sober en tijdgebonden.' (Welstandsnota Koggenland 2012, p. 27).

Over de omgeving van het plangebied (Het Hoog) staat specifiek: 'Het Hoog (jaren '60-'70) heeft een grote diversiteit in geschakelde bouw geordend in herkenbare deelgebieden met een rechthoekige structuur. Het Hoog IV (jaren '80) is kleinschaliger van opzet met rijtjeswoningen met wisselende goothoogte. Achter de Jaagweg is aan de Veilingweg een kleinschalig buurtje te vinden met een repetitie van blokjes gevolgd door een diversiteit aan vrijstaande woningen.' (Welstandsnota Koggenland 2012, p. 27).

In de Welstandsnota Koggenland 2012 zijn criteria opgenomen voor de verschillende welstandsgebieden en voor veel voorkomende bouwwerken (hoofdstuk 6). Waar mogelijk wordt in dit beeldkwaliteitplan aansluiting gezocht bij deze criteria.



3.1 context beeldkwaliteit

3.1.3 Analyse bebouwing omgeving

De planlocatie ligt in woonwijk Het Hoog. Deze woonwijk is in de jaren '70 gebouwd als eerste planmatige uitbreiding achter de historische lintbebouwing van Avenhorn-De Goorn. De architectuur van de woningen in Het Hoog is weinig kenmerkend, behalve voor de tijd waarin het gebouwd is. Het is typische strokenbouw met doorzonwoningen uit de late jaren '60 en vroege jaren '70. De architectuur is sober of zelfs 'schraal'. In de loop der tijd zijn er wel veel toevoegingen door bewoners gedaan zoals eigen kleurgebruik schilderwerk, erkers, uitbouwen, dakkapellen e.d.

Architectonische kenmerken van de planmatige woning in Het Hoog zijn:

- Gemetselde schoorstenen, iets naar buiten stekend bij kopgevels
- Getimmerde goten
- Gevels volledig metselwerk, geen houten plankdelen of panelen
- Iets naar buiten stekend raamkozijnen begane grond (minimaal bloemkozijn)
- Accentuering entree door naar buiten stekend muurtje en luifel bij voordeur
- Trasraam met donkerdere plintsteen
- Verschillende steenkleur per blok (rood en geel, gecombineerd met donkere pan)

Naast de planmatige woonwijk Het Hoog grenst de planlocatie aan de zuidzijde aan een gemengd gebiedje met zeer uiteenlopende bebouwing. Er staan landelijke woningen op vrije kavels, bedrijfsbebouwing en een klein appartementencomplex. De bebouwing is te divers om te spreken van gemeenschappelijke kenmerken die als aanknopingspunten voor de architectuur op de planlocatie kunnen dienen. Dit geldt ook voor de overzijde van de Veersloot waar meer recent het oude veilingterrein is herontwikkeld. Hier staan voornamelijk traditionele, landelijke woningen op vrije kavels en een serie projectmatige 2¹ kap woningen.

De omgeving biedt geen sterke aanknopingspunten voor een keuze voor een ontwerpthema of architectuurstijl. De bebouwing is divers en reflecteert vooral de tijd waarin het gebouwd is. De herontwikkeling van de schoolterreinen van De Leveling/De Overhaal is een toevoeging in de huidige tijd met een eigen karakter. In lijn met de planmatige woningbouw van Het Hoog dient het als eenheid herkenbaar te zijn waarbij de samenhang belangrijker dan de individuele uitstraling.



Het Hoog



Het Hoog

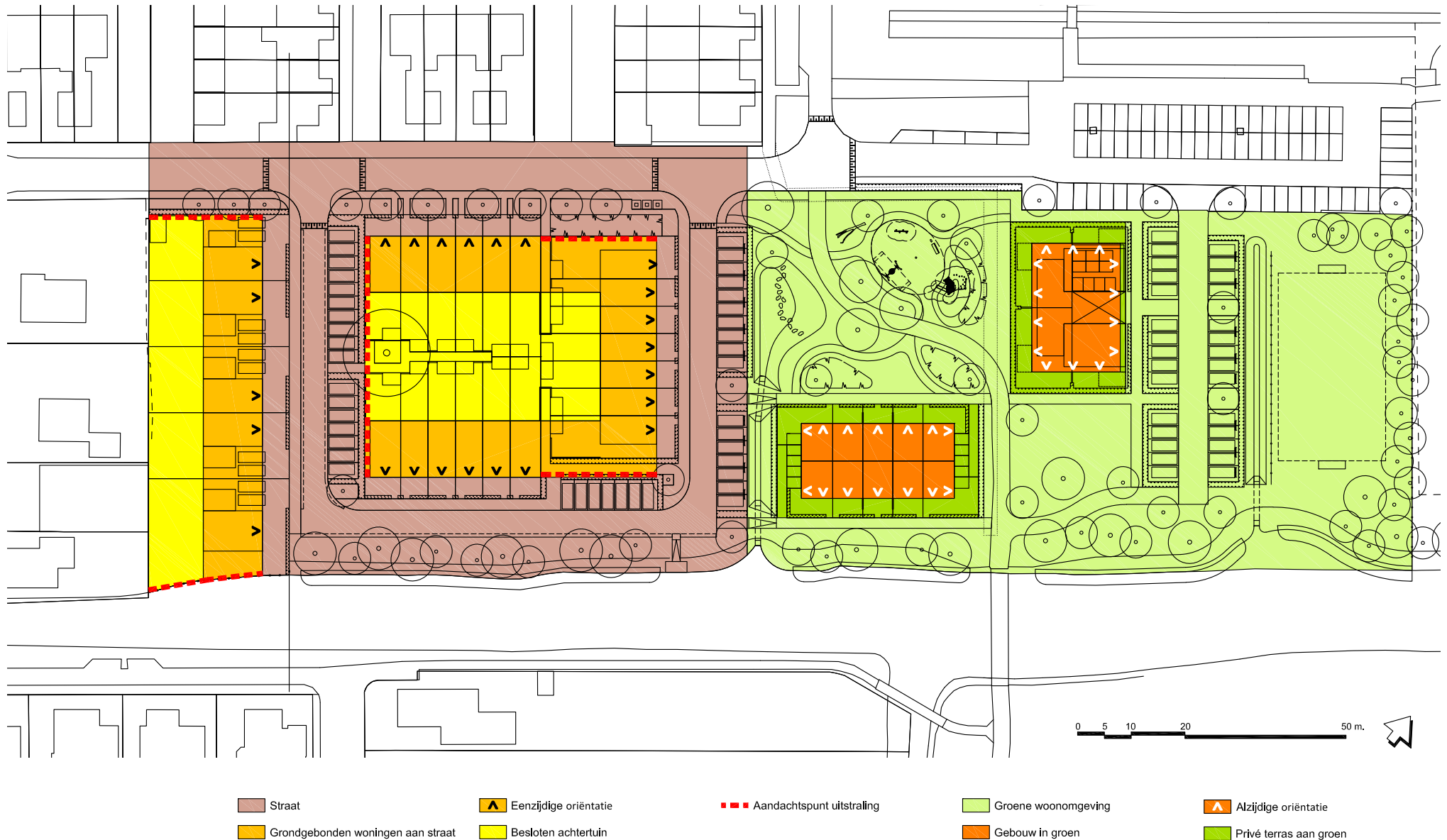


gemengd gebiedje



Veilingweg

3.2 relatie met stedenbouwkundig plan



3.2 relatie met stedenbouwkundig plan

3.2.1. Verkavelingsprincipes

Deelgebied Straat

Woningen aan de straat.

Deelgebied Groen hof

Wooncomplexen in parkgroen.

3.2.2. Woningtypologieën

Deelgebied Straat

Grondgebonden eensgezinswoningen: rijwoningen, 2^{de} kap- en vrijstaande woningen.

Deelgebied Groen hof

Wooncomplexen voor doelgroepen senioren en starters: appartementen, rug-aan-rug woningen.

3.2.3. Woningoriëntatie

Deelgebied Straat

- Kavels met voorkanten gelegen aan straat en achtertuinen aan elkaar grenzend in besloten binnenzijde bouwblok.
- Bijzondere aandacht voor zijkanten hoekkavels aan openbaar gebied, met name ter plaatse van de achtertuin.

Deelgebied Groen hof

- Appartementengebouw omgeven door openbaar gebied, dus alzijdige uitstraling.
- Appartementengebouw collectieve entree en stijgpunt zijde trapveld (NO gevel).
- Appartementen met privéterrassen en balkons gericht op groen hof.
- Rug-aan-rug bouwblok omgeven door openbaar gebied dus alzijdige uitstraling
- Individuele rug-aan-rug woningen eenzijdig georiënteerd, dus woningentree en privé terras(tuin) aan zelfde gevel.
- Rug-aan-rug woningen aan één zijde gericht op groen hof en aan andere zijde gericht op oeverzone Veersloot.



Grondgebonden woningen met voorzijde gesitueerd aan straatprofiel

Alzijdige gebouwcomplexen in het groen

3.3 regels voor de kavels

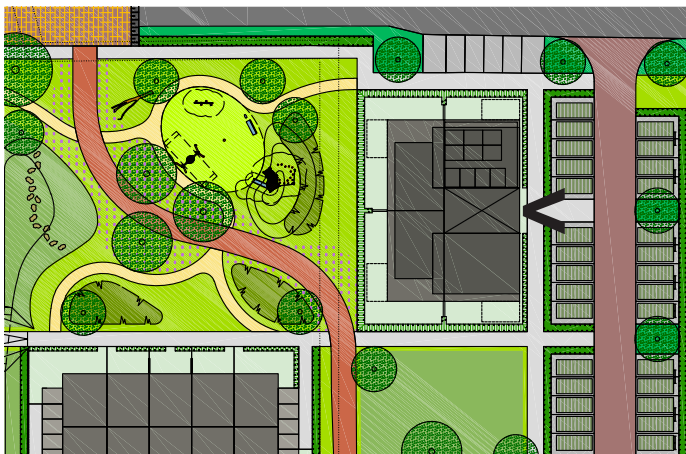
3.3.1 Ontsluiting kavels

Deelgebied Straat

- Rijwoningen toegang naar voordeur straatzijde, achterom naar achtertuin via achterpaden.
- Toegangen zijde Het Veer twee-aan-twee gekoppeld in verband met minimaliseren paden door bestaande groenstrook.
- overige rijwoningen positie toegangen vrij.
- 2^1 kap- en vrijstaande woning toegang vanaf straat, geen achterom maar achtertuinen bereikbaar via doorloop langs woningen.
- 2^1 kap- en vrijstaande woning toerit met minimale breedte 5,50 m.
- Toeritten twee-aan-twee gekoppeld.
- Toertrit vrijstaande eindwoning Veersloot grenzend aan buurkavel en niet aan waterzijde.

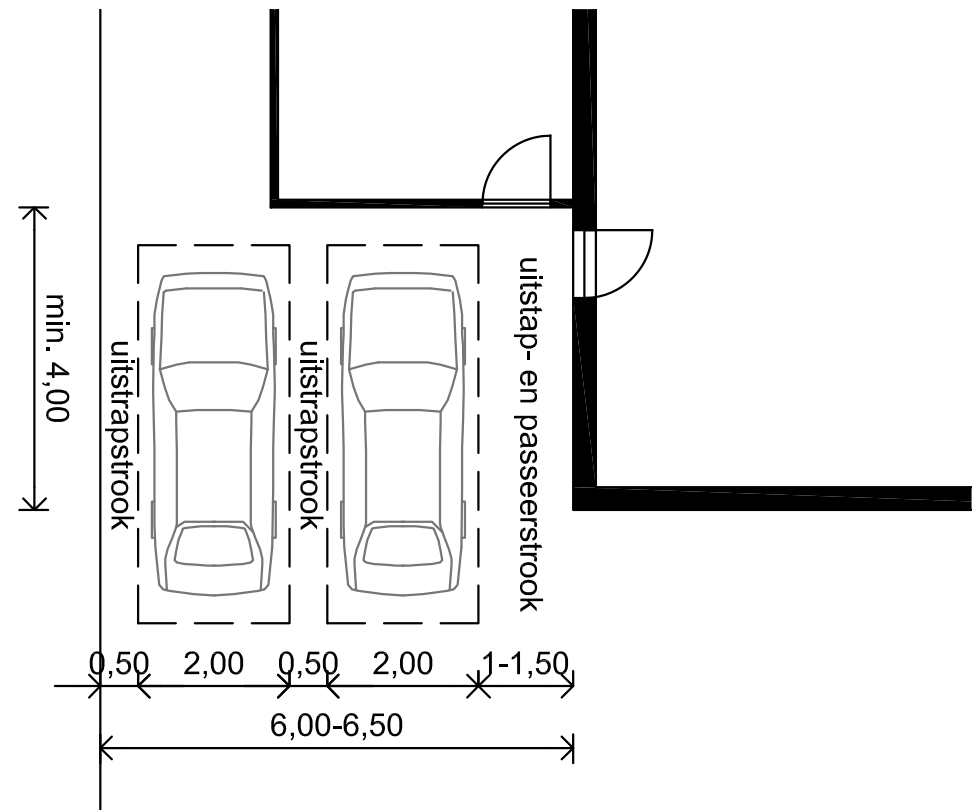
Deelgebied Groen hof

- Appartementengebouw collectieve entree zijde trapveld NO gevel, aansluitend op parkeren).
- Rug-aan-rug woningen entree aan autovrije woonpaden langs complex.



3.3.2 Parkeren eigen terrein

- Parkeren eigen terrein alleen bij 2^1 kap- en vrijstaande woningen.
- Dubbelbrede oprit met opstelplekken, onafhankelijk van elkaar te bereiken.
- Opstelplekken naast hoofdbouwvolume gesitueerd, minimale diepte oprit achter voorgevelrooilijn 4 m.
- Minimale breedte opstellenplekken eigen terrein 6 m. vanwege passeerbaarheid en bereikbaarheid berging en/of voordeur.



1:100

3.3 regels voor de kavels

3.3.3 Erfgrens hoogte

Deelgebied Straat

- Voor de voorgevelrooilijn maximale hoogte 1 m.
- Achtererf (vanaf achtergevel) hoogte maximaal 2 m.
- Zijerfgrens aan openbaar gebied maximale hoogte van voorste erfgrens tot achtergevel 1 m., maximale hoogte van achtergevel tot achtererfgrens 2 m.

Uitzondering 1: zijerfgrens vrijstaande woning zijde Veersloot

- In zone tussen waterkant en zijgevel alleen lage erfgrens (maximale hoogte 1 m.) toegestaan.
- Hoge privacy biedende elementen zijn alleen toegestaan in het verlengde van- of terugliggend ten opzichte van de zijgevel.

Uitzondering 2: zijerfgrens grenzend aan achterpad

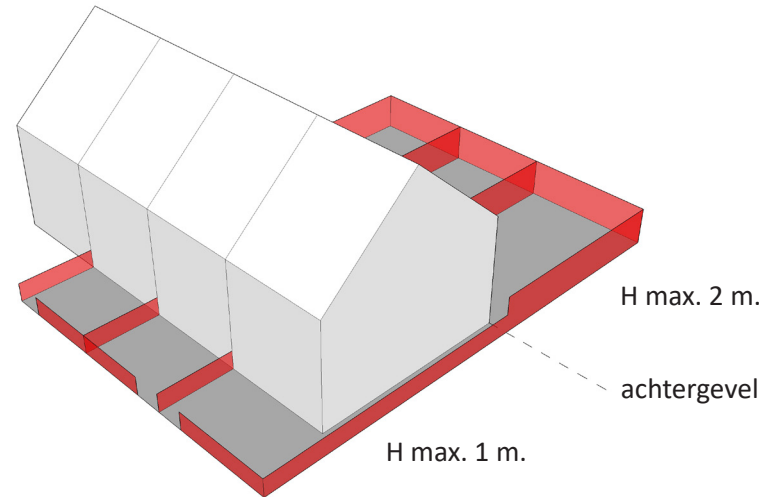
- Lage erfgrens (maximale hoogte 1 m.) tot minimaal 2 m. achter voorgevel.
- Overige zijkant hoge erfgrens toegestaan (maximale hoogte 2 m.).

Deelgebied Groen hof

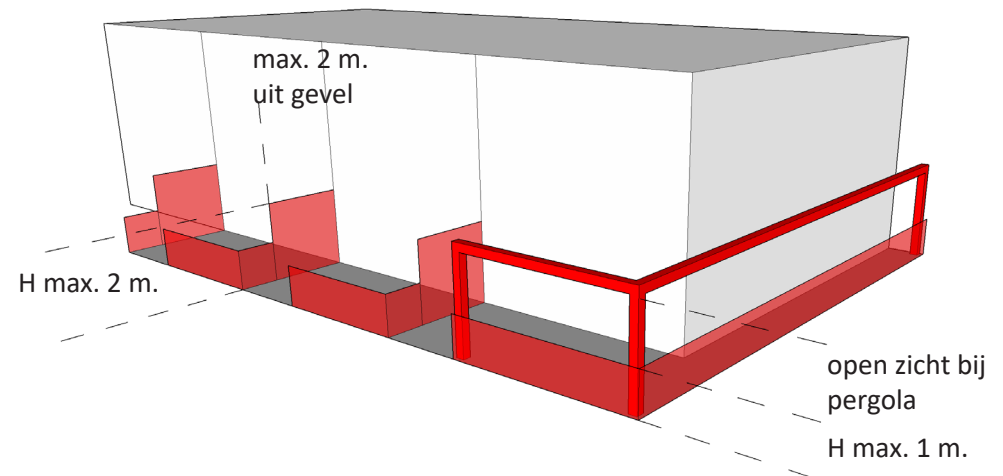
- Kleine privé buitenruimtes met zichtrelatie groen.
- Appartementen en rug-aan-rug woningen rondom maximaal 1 m. hoog.
- Wel hogere constructie mogelijk zoals pergola mits gedeelte tussen 1 en 2 m. hoog voldoende open is om zichtrelatie tussen privé buitenruimte en groen te waarborgen.

Uitzondering 1: Zijerfgrens tussen privéterrassen en/of balkons onderling

- Omwille van privacy zijn hogere elementen tussen privéterrassen en/of balkons onderling bij appartementen en rug-aan-rug woningen toegestaan.
- Maximale hoogte 2 m.
- Maximaal 2 m. uitstekend ten opzichte van gevel.



principe hoogte erfgrenzen deelgebied Straat



principe hoogte erfgrenzen deelgebied Groen hof

3.3 regels voor de kavels

3.3.4 Erfgrens materialen

Deelgebied Straat

Voorste erfgrens: haag

- Breedte minimaal 0,60 m., twee planrijen in driehoeksverband.
- Uniforme soort voor alle hagen op privéterrein: ligustur (*Ligustrum ovalifolium*).
- Projectmatig aan gebracht en minimaal eerste twee jaar na oplevering beheerd door ontwikkelaar/bouwer of woningbedrijf.

Zijfgrans grenzend aan openbaar gebied: vaste constructie

- Projectmatig aan te brengen.
- Uit te voeren als (combinatie van) metselwerk, hout-houtervanger hekwerk/schutting of te begroeien hekwerk.
- Indien metselwerk dan af te stemmen met metselwerk gevel.
- Hout-houtervanger hekwerk/schutting plankdelen zwart
- Te begroeien hekwerk alleen dubbelstaafmat toegestaan, geen betongaas- of enkelstaafmat hekwerk
- Kleur hekwerk zwart of afgestemd met kleurgebruik architectuur hoofdgebouw.

Tussen voor- en achtertuinten onderling: invulling erfgrans vrij.

Deelgebied Groen hof

Rondom: haag

- Gelijk aan voorste erfgrans Deelgebied Straat.
- Projectmatig aan gebracht en collectief beheerd (VVE appartementen) en/of minimaal eerste twee jaar na oplevering beheerd door ontwikkelaar/bouwer
- Hogere transparant constructie als pergola of liggerbalk uit te voeren als onderdeel van architectonisch ontwerp.

Zijfgrans tussen privéterrassen en/of balkons onderling:

- Gesloten element.
- Projectmatig aan te brengen.
- Uit te voeren als onderdeel van architectonisch ontwerp.



ligusterhaag



schutting zwarte plankdelen



dubbelstaafs hekwerk



betongaas



pergola

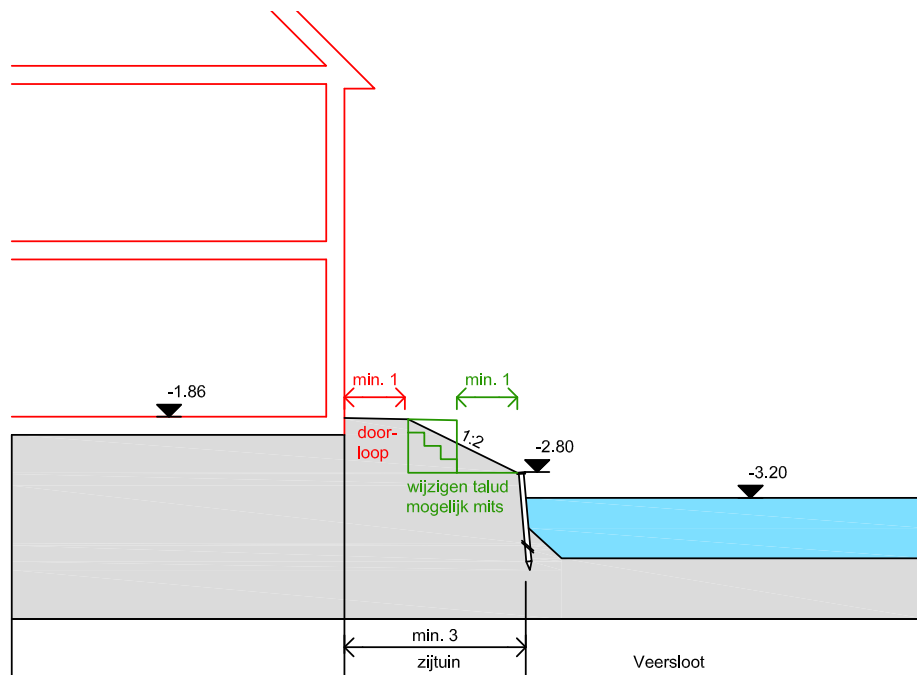


terrasscheiding

3.3 regels voor de kavels

3.3.5 Privé waterkant

- Alleen van toepassing bij zijdelingse erfgrens vrijstaande woning Veersloot
- Beschoeiing maximaal 0,40 m. boven waterpeil (bovenkant beschoeiing maximaal -2,80 N.A.P.).
- Overige hoogteverschil met woonpeil op te lossen als talud met maximale helling 1:2.
- Optrekken beschoeiing tot woonpeil is niet toegestaan.
- Wijzigen talud in tuinontwerp is wel toegestaan mits de eerste meter vanuit waterkant niet hoger is dan bovenkant beschoeiing.
- Laag terras of traptreden ingesneden in talud en een rechte keerwand op minimaal 1 m. uit de waterkant zijn dus toegestaan.
- Beschoeiing in hout of kunststof in natuurlijk houten kleur of antraciet/zwart.



3.3.6 Afwatering

- In plan wordt hemelwater straatprofielen waar mogelijk oppervlakkig afgevoerd naar groengebieden en Veersloot (zie paragraaf 2.2 afwatering).
- Afvoeren hemelwater dakvlakken en tuinen waar mogelijk hier op aansluiten.
- Dit betreft: voorzijde woningen aan Het Veer, voorzijde woningen Veersloot, voorzijde woningen straat Groen hof, appartementengebouw en rug-aan-rug woningen.
- Regenpijpen kunnen hemelwater afvoeren via open molgoot in de (voor)tuin en lozen op schuin aflopend straatprofielen. Het water van de woningen aan Het Veer komt dan via de straatkolken in de bestaande riolering, bij de overige woningen stroomt het water naar groengebieden.
- Hemelwater achterste dakvlakken en achtertuinen rijwoningen wordt afgevoerd via gescheiden rioleringsstelsel.
- Bij afvoer hemelwater via gescheiden rioleringsstelsel wordt bij de bouw een regenton geplaatst.



open goot tuin



regenton

3.4 regels voor de hoofdbouwmassa

3.4.1 Architectonische eenheid

- De totale ontwikkeling bestaat uit verschillende woningtypes maar dient wel een afgestemde architectuur te hebben.
- Dit is het eenvoudigst te bereiken wanneer één architectenbureau de verschillende woningtypes ontwerpt. Wanneer meerdere architectenbureaus de bebouwing uit werken dan dient dit in nauwe samenwerking te gebeuren, mogelijk onder leiding van een supervisor.
- Bouwblokken worden als samenhangend ensemble vormgegeven.
- Variatie tussen individuele woningen is mogelijk maar ondergeschikt aan de samenhang binnen het ensemble.



Individuele pandsgewijze invulling niet toegestaan



Variatie ondergeschikt aan samenhang



2⁺1 kap en vrijstaande woning



rijwoningen



rijwoningen



rug-aan-rug woningen



rug-aan-rug woningen



appartementen

3.4 regels voor de hoofdbouwmassa

3.4.2 Representatieve uitstraling

Deelgebied Straat

- Representatieve uitstraling bij voorgevel gericht op straat en zijgevel grenzend aan openbaar gebied.
- De zijgevel van de 2^e kap woning aan Het Veer en van de vrijstaande woning aan de Veersloot dienen ook representatief te worden vormgegeven.
- De zijgevels van rijwoningen grenzend aan achterpad zijn uitgezonderd.

Representativiteit uit zich in:

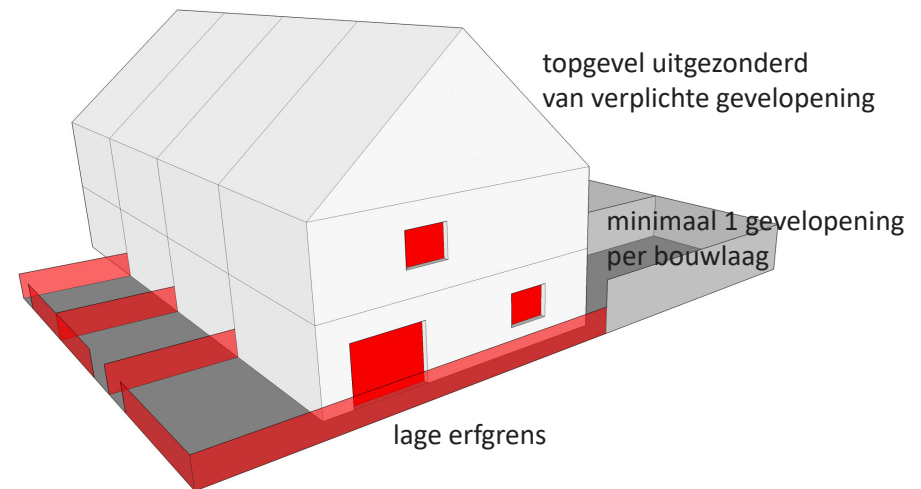
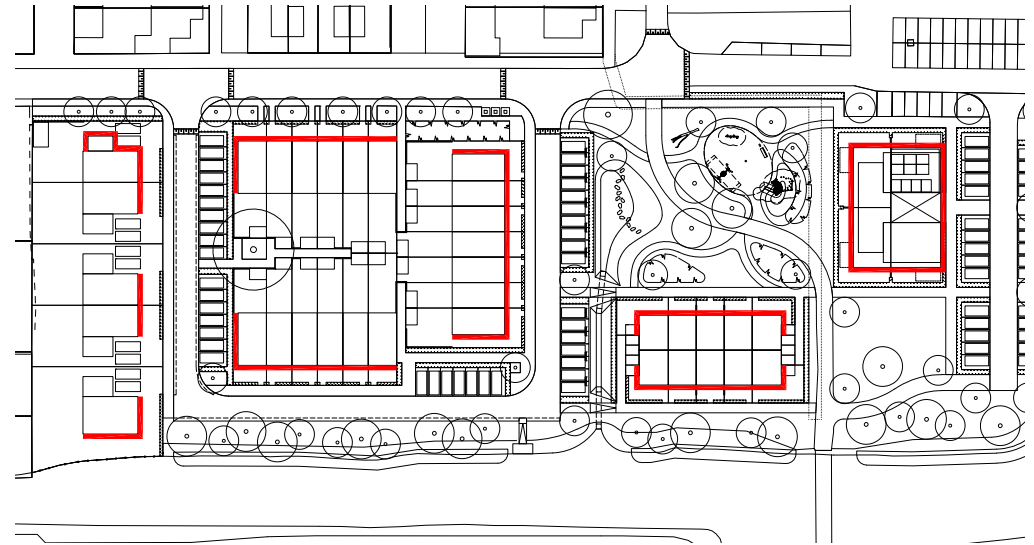
- Lage erfgrenzen (maximaal 1 m. hoog) waardoor er contact is tussen woning en openbaar gebied.
- Zorgvuldige gevelcompositie en voldoende gevelopeningen (geen blinde gevels): minimaal 1 gevelopening per volledige bouwlaag (topgevels uitgezonderd).
- Geen gesloten bergingen, mee ontworpen erkers of zijuitbouwen wel mogelijk.
- Latere aan- of uitbouwen aan vergunningplichtig.

Deelgebied Groen hof

- Bebouwing rondom een representatieve uitstraling.

Representativiteit uit zich in:

- Lage erfgrenzen (maximaal 1 m. hoog) waardoor er contact is tussen woning en openbaar gebied.
- Zorgvuldige gevelcompositie en voldoende gevelopeningen (geen blinde gevels): minimaal 1 gevelopening per volledige bouwlaag (topgevels uitgezonderd).
- Bergingen appartementen inpandig (zie pagina 51).
- Bergingen rug-aan-rug woningen (deels) inpandig, in voortuin of geclusterd op kop(pen) bouwvolume (zie pagina 52).
- Indien de bergingen geclusterd op de kop(pen) van het bouwvolume komen, dan dient er een afscheidende groenstrook, bij voorkeur een haag in openbaar gebied te komen.
- Geen latere aan- of uitbouwen toegestaan.



principe representatieve zijgevel

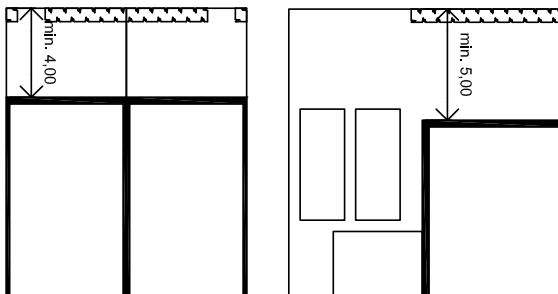
3.4 regels voor de hoofdbouwmassa

3.4.3 Positie hoofdbouwmassa op de kavel

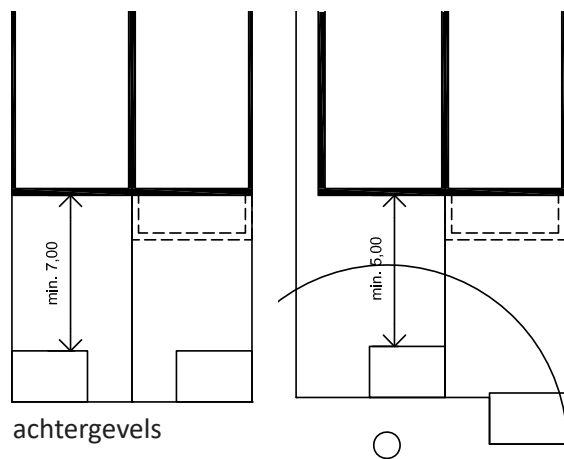
Deelgebied Straat

Voorgevel:

- Rijwoningen: voorgevel minimaal 4 m. uit voorste perceelsgrens.
- 2[^]1 kap- en vrijstaande woningen: voorgevel minimaal 5 m. uit voorste perceelsgrens.



voorgevels



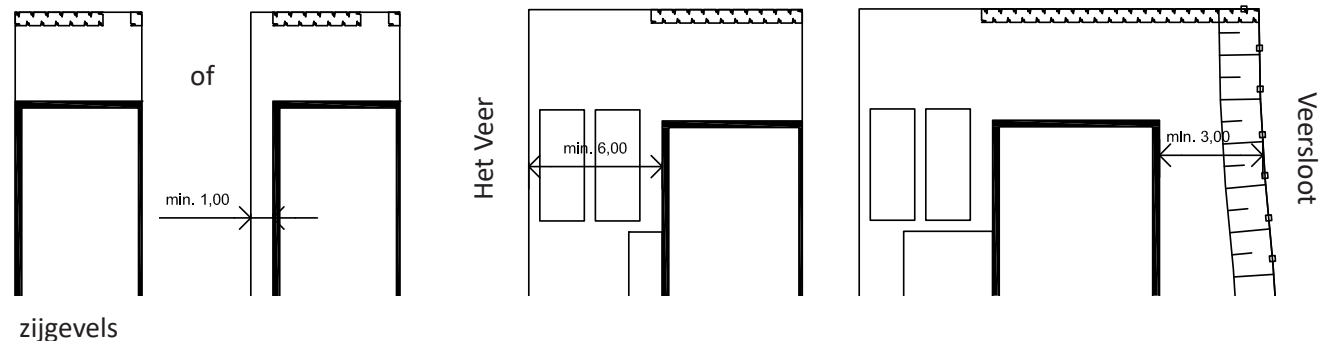
achtergevels

Achtergevel

- Minimale maat achtertuintussen oorspronkelijke achtergevel (dus exclusief uitbouw) en tuinberging 7 m.
- Eindwoningen bouwblok rijwoningen aan zijde straat zuid hebben minder diepe achtere tuinen vanwege de te handhaven boom. Hier is de afstand tussen achtergevel en tuinberging minimaal 5 m.

Zijgevel:

- Zijgevel staat in erf grens of is minimaal 1 m. uit de zijerfgrens gesitueerd zodat er een bruikbare doorloop is.
- 2[^]1 kap hoekwoning zijde Het Veer: zijgevel minimaal 6 m. uit zijdelingse perceelsgrens vanwege opstelplekken parkeren naast hoofdvolume.
- Vrijstaande woning zijde Veersloot: zijgevel minimaal 3 m. uit zijdelingse perceelsgrens (waterkant) vanwege ruimte voor talud tussen woonpeil en bovenkant beschoeiing.



zijgevels

3.4 regels voor de hoofdbouwmassa

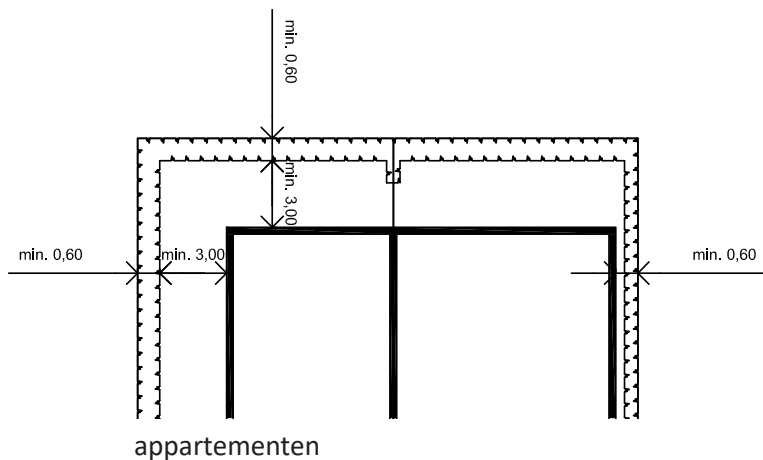
3.4.3 Positie hoofdbouwmassa op de kavel

Deelgebied Groen hof

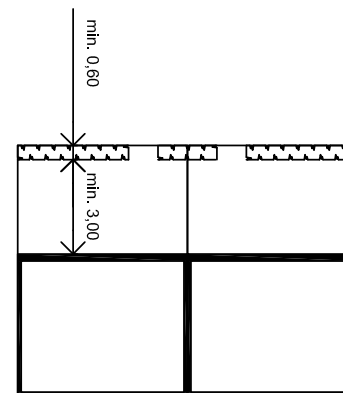
- Zijde privéterrassen (appartementengebouw NW-ZW-ZO en rug-aan-rug woningen NW-ZO): gevel minimaal 3,60 m. uit perceelsgrens (minimaal 3 m. bruikbaar terras en minimaal 0,60 m. brede haag privéterrein).
- Entreezijde appartementengebouw (NO): gevel minimaal 0,60 m. uit erfgrans vanwege omringende collectieve haag. Omwille van beheer haag en bereikbaarheid gevel (reiniging/onderhoud) is smalle onderhoudsstrook tussen haag en gevel te overwegen.
- Zijkanten bouwblok rug-aan-rug woningen afhankelijk van de keuze voor de positie van de bergingen. Indien deze aan de voorzijde van de woningen komt, kan de zijgevel op de erfgrans of op minimaal 1 meter uit de zijerfgrans staan. Indien de bergingen worden geclusterd op de kop(pen) van het bouwvolume dan komt het hoofdvolume op de een afstand van diepte berging plus ontsluitingspad te staan. In dat geval moet er in de openbare ruimte een afscheidende groenstrook komen, bij voorkeur een haag.



terrastuinen aan park



appartementen



rug-aan-rug woningen

3.4 regels voor de hoofdbouwmassa

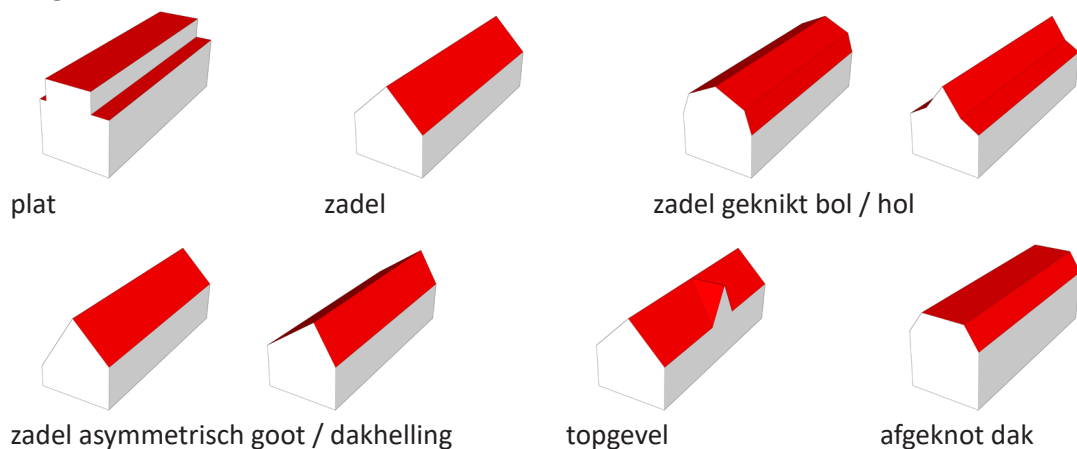
3.4.4 Kapvorm

- Bouwblokken mogen zowel een kap hebben als platgedekt zijn.
- Schuin dak: zadeldak.
- Varianten zadeldak mogelijk (geknikt bol (mansarde), geknikt hol, asymmetrisch met ongelijke goothoogte en/of dakhelling).
- Toegevoegde topgevels met dwarskap mogelijk waarbij de dwarskap een gelijke of lagere nokhoogte moet hebben als het hoofddak.
- Afgeknot dak (combinatie hellend dakvlak en plat dakdeel) mogelijk.

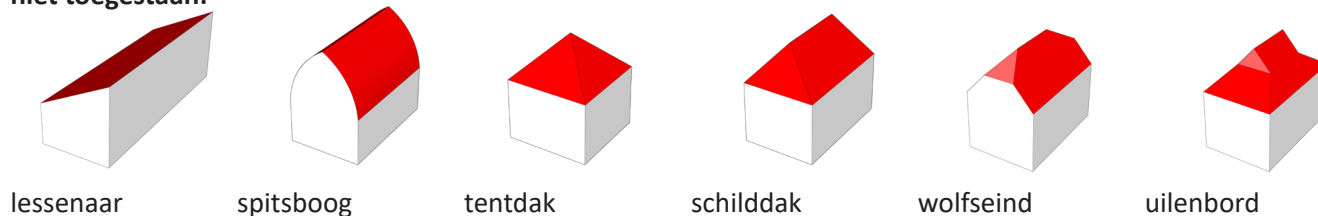
Niet mogelijk:

- Lessenaarsdak, rond dak, spitsboogdak, tentdak, schilddak, wolfseinden en uilenbord.

toegestaan:

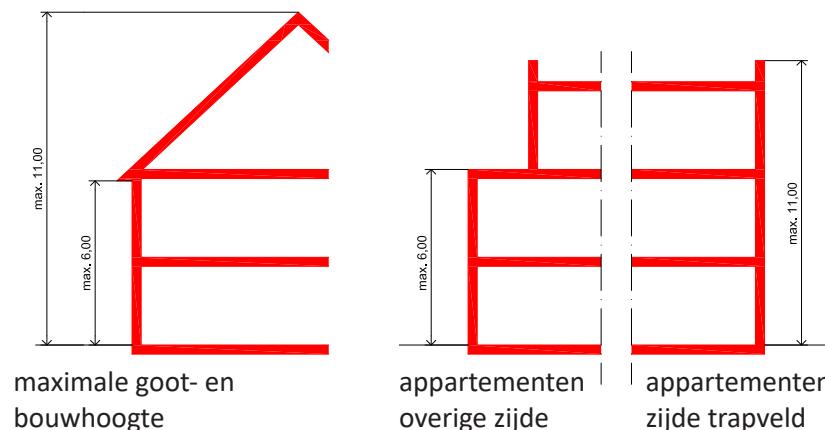


niet toegestaan:



3.4.5 Bouwhoogte

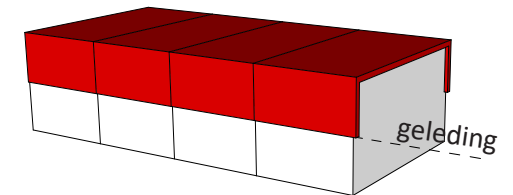
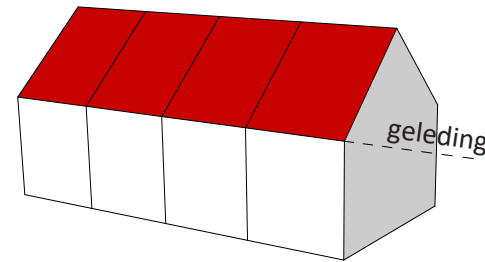
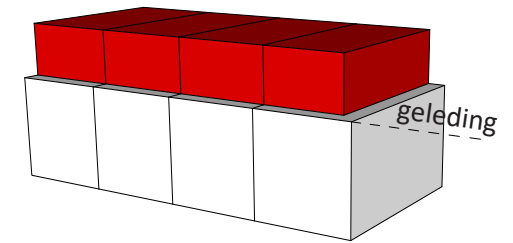
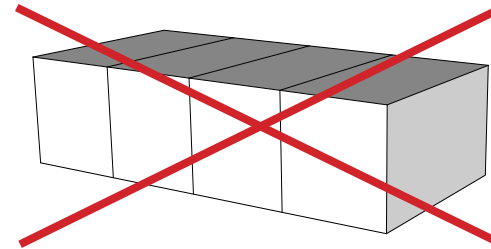
- Doorgaande gevelvlakken zijn niet meer dan twee bouwlagen (maximaal 6 m.) hoog.
- Uitzondering zijn kop- of topgevels die taps toelopen aan de bovenzijde en gevel appartementengebouw zijde trapveld (NO).
- De maximale goothoogte is 6 m., uitgezonderd a appartementengebouw zijde trapveld (NO).
- De maximale bouwhoogte is 11 m.



3.4 regels voor de hoofdbouwmassa

3.4.6 Volumeopbouw

- Alle bouwblokken kennen een horizontale geleding in het (voor)aanzicht aan de straatzijde.
- Voor de appartementen betreft dit de zijden aan het Groene hof (NW-ZW-ZO)
- Voor de rug-aan-rug woningen betreft dit de zijden aan het Groene hof (NW) en aan de Veersloot (ZO).
- De horizontale scheiding uit zich in een verspringing in de positie van de gevel, de hellingshoek en/of materiaal (een rechte gevel met alleen een onderscheid in kleur is dus niet toegestaan).
- Dit kan zijn door het onderscheid tussen gevel en dakvlak of tussen gevel en opbouw met setback.
- Bij een setback ligt de gevel van de opbouw minimaal 1 m. terug ten opzichte van het onderstaande gevelvlak.
- Een onderscheid tussen gemetselde gevel en met dakpannen bekleed gevel deel ('verticaal dakvlak') is ook toegestaan.
- De horizontale verdeling mag doorbroken worden door topgevels of andere opgaande elementen zoals een risaliet of doorstekende gevel mits dit niet meer dan de helft van de gevellengte beslaat.



opbouw met setback



verticaal dakvlak



topgevel



risaliet

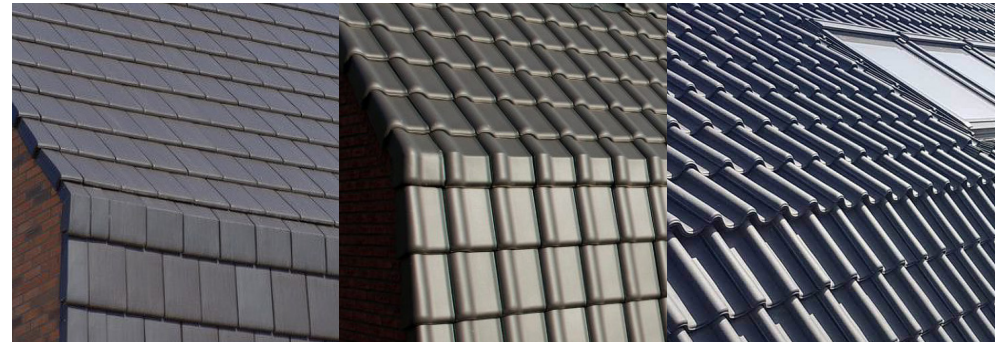
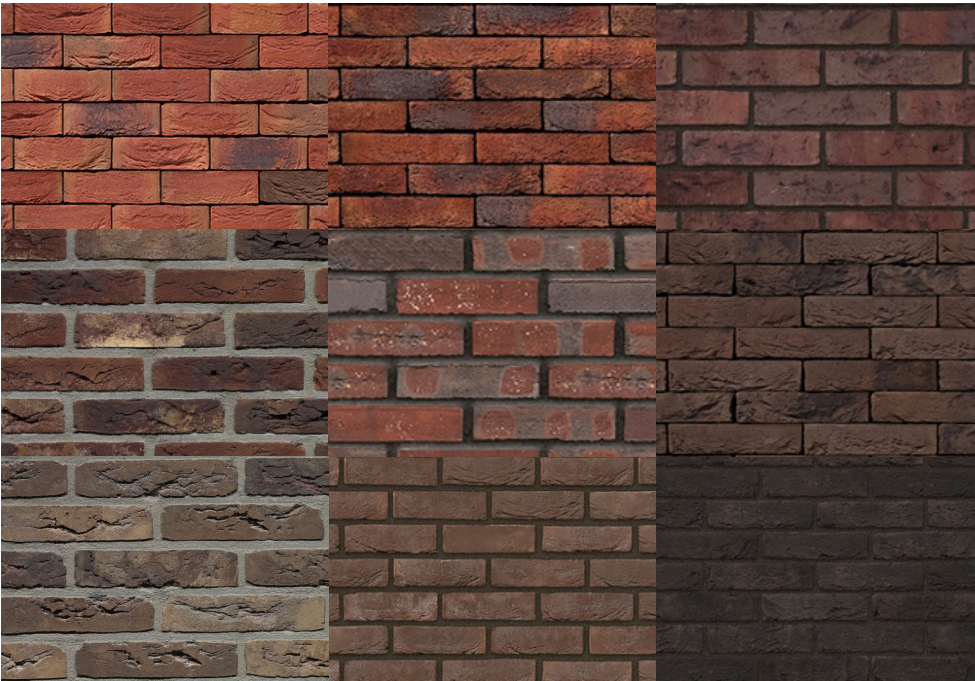
3.4 regels voor de hoofdbouwmassa

3.4.7 Kleur- en materiaalgebruik gevels

- Gesloten delen gevels worden uitgevoerd in metselwerk.
- Kleur rood tot bruin.
- Steenkleur mag per bouwblok (iets) verschillen, niet per individuele woning.
- Steenvorm, mix, metselwerkverband en voegwerk te bepalen door architect(en).
- Optioneel toepassen trasraam met meer donkere steen (bruin-zwart).
- Geen geveldelen in plaatmateriaal, plankdelen, stuc- of keimwerk.
- Moderne, naoorlogse indeling raam- en deurpartijen. Dus geen indelingen die historisch aandoen zoals raamroeden, jaren-30 indelingen, glas in lood e.d.
- Indeling, materialisering en kleur gevelopeningen verder vrij.

3.4.8 Kleur- en materiaalgebruik dakvlakken

- Hellende dakvlakken worden uitgevoerd in keramische pannen.
- Kleur antraciet tot zwart.
- Type dakpannen vrij.
- Ook dakpannen toegestaan als gevelbekleding (verticaal 'dakvlak').
- Bij platte daken: overwegen vegetatiedaken in verband met vertraagde afvoer regenwater.



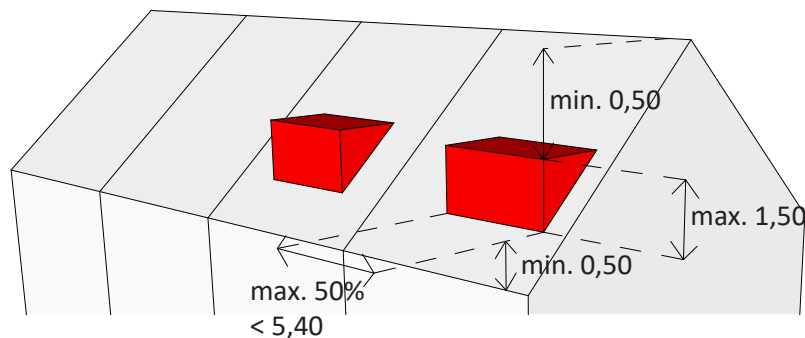
3.4 regels voor de hoofdbouwmassa

3.4.9 Dakkapellen en dakramen

- Dakkapellen aan voorzijde en representatieve zijkant grenzend aan openbaar gebied zijn vergunningplichtig.
- Dakkapel onderdeel van ontwerp hoofdgebouw, ook indien deze optioneel worden aangeboden.
- Materiaal, kleur en detaillering afstemmen op hoofdgebouw.
- Maximaal 50% van dakoppervlak gebruiken voor dakkapellen, dakramen e.d.
- Bij geschakelde woningen regelmatige rangschikking op een horizontale lijn met een minimale tussenruimte van 0,90 m. (3 rijen dakpannen).

Relevante maatvoering dakkapellen (welstandsnota):

- Onderzijde meer dan 0,50 m. boven de dakvoet.
- Bovenzijde meer dan 0,50 m. onder de daknok.
- Zijkanten meer dan 0,60 m. (2 rijen dakpannen) van de zijkanten van het dak vlak of hoekkepers.
- Op zijdakvlak minimaal 1 m. achter de voorgevel en 0,50 m. vanaf de achtergevel.
- Hoogte maximaal 1,50 m. (inclusief boeideel).
- Breedte op het voordakvlak: niet meer dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak (midden bouwmuur tot midden bouwmuur) met een maximum van 5,40 m.



3.4.10 Installaties

PV panelen hellende daken:

- Kleur: all black (dus geen aluminiumkleurig frame met polykristallijne blauwachtige zonnecellen)
- Regelmatig legpatroon af te stemmen met dakkapellen, dakramen, schoorstenen en dakdoorvoeren

Dakdoorvoeren:

- Zoveel mogelijk gebundeld en rekening houdend met (toekomstige) PV panelen.
- Bij voorkeur niet op een op de zon gericht dakvlak.

Luchtwarmtepompen:

- Bij voorkeur in pandig, alleen luchttoevoeren aan buitenkant
- Niet zichtbaar vanaf openbaar gebied door plaatsing uit zicht of door omhullende behuizing.
- Rekening houden met geluidsbelasting.

PV panelen en andere installaties plat dak:

- Optioneel aan zicht onttrekken door opstaande dakrand.
- Hiervoor mag de maximale gevelhoogte met 10% overschreden worden.



PV panelen en luchtwarmtepomp

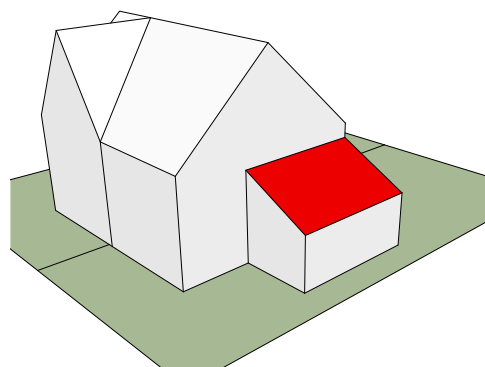


PV panelen groen dak

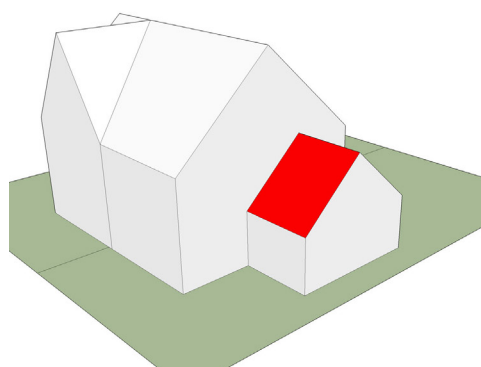
3.5 regels voor bijbehorende bouwwerken

3.5.1. Aan- en uitbouwen

- Zij- en achtererf mag niet meer dan 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken.
- Materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen bevinden zich minimaal 1 m. achter voorgevel met uitzondering van erkers (zie erkers) en bergingen rug-aan-rug woningen indien gepaast in de voortuin (zie bergingen)
- De diepte van aan- en uitbouwen bij rijwoningen is maximaal 2 m. uit de oorspronkelijke achtergevel zodat er voldoende tuinmaat overblijft
- De diepte van aan- en uitbouwen bij 2[^]1 kap- en vrijstaande woning is maximaal 3,25 m. uit de oorspronkelijke achtergevel.
- De breedte van een zijuitbouw bij 2[^]1 kap- en vrijstaande woning is maximaal 5 m. waarbij de zijgevel ten minste 1 m. uit de zijerfgrens is gesitueerd.
- Bij de vrijstaande woning aan de Veersloot is de zijgevel van een uitbouw minimaal 3 m. uit zijdelingse perceelsgrens aan de zijde van het water gesitueerd vanwege ruimte voor talud tussen woonpeil en bovenkant beschoeiing.
- Bij platgedekte aan- en uitbouwen is de bouwhoogte maximaal 0,35 m boven de vloer van de eerste verdieping met een maximum van 4 m.
- Schuin gedekte aan- en uitbouwen met een zadeldak of een lessenaarsdak zijn ook toegestaan. De goothoogte is dan maximaal 3 m. en bouwhoogte maximaal 5 m.



zijuitbouw lessenaarsdak



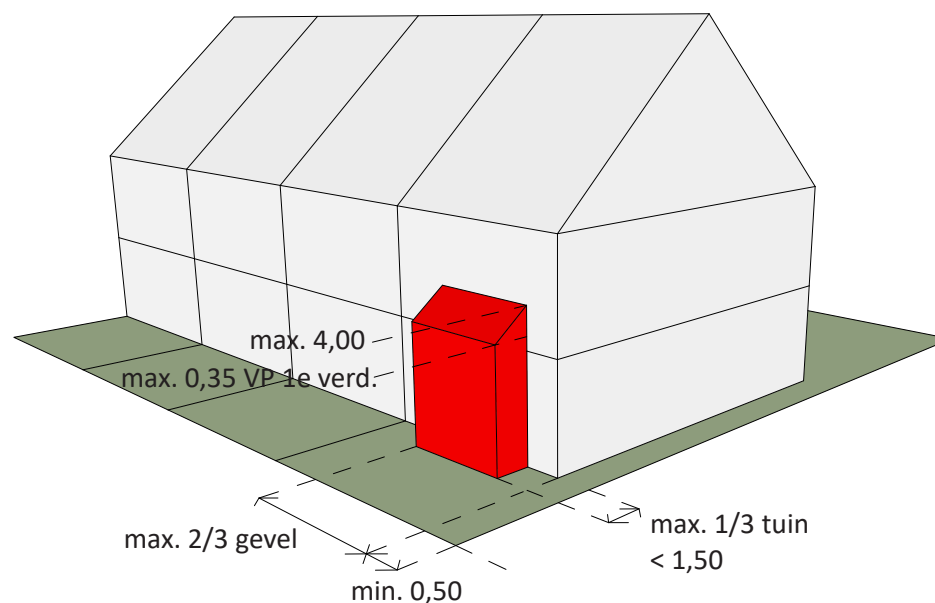
zijuitbouw zadeldak

3.5.2 Erkers

- Erkers zijn alleen toegestaan bij grondgebonden woningen (rijwoningen, 2[^]1 kap- en vrijstaande woning).
- Erkers mogen voor uiterste rooilijn van de voorgevel worden gesitueerd.
- Bij erkers in de zijgevel geldt wel de regel dat deze in de zijerfgrens staat of op minimaal 1 m. uit de zijerfgrens gesitueerd zodat er een bruikbare doorloop is.

Voor erkers geldt de volgende maatvoering:

- Tenminste 0,50 meter uit de zijgevel van het hoofdgebouw en tenminste 0,50 meter uit de kap.
- Diepte van de erker maximaal 1/3 van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens met een maximum van 1,50 m.
- Breedte erker bedraagt ten hoogste 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw.
- Goothoogte maximaal 0,35 m. vloer eerste verdieping.
- Bouwhoogte maximaal 4 m.

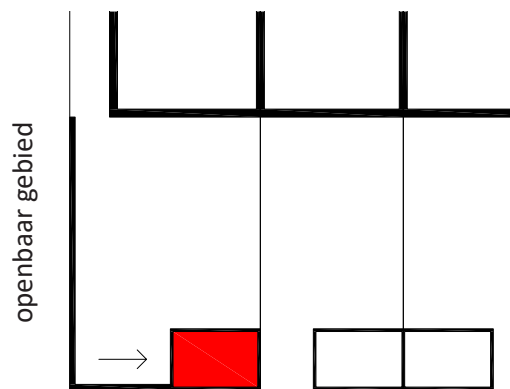


3.5 regels voor bijbehorende bouwwerken

3.5.3. Bergingen

Deelgebied Straat

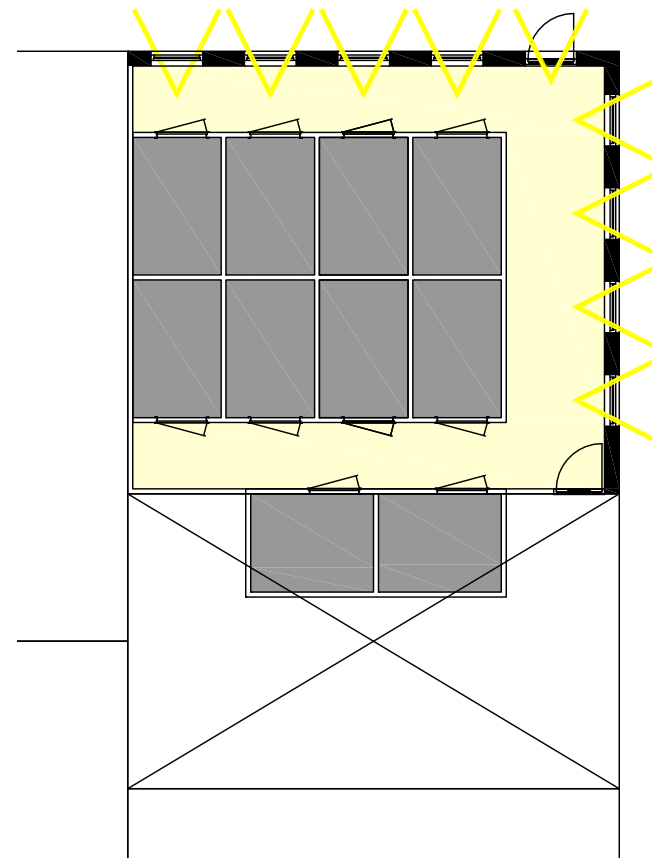
- Rijwoningen krijgen vrijstaande tuinbergingen binnen het bouwblok.
- De oppervlakte, positionering, vormgeving en materialisering is vrij mits er wordt voldaan aan het bouwbesluit.
- Bij hoekwoningen wordt de berging aan de zijde van de naastgelegen kavel gesitueerd, dus niet aan de zijde waar de kavel grenst aan openbaar gebied.
- De maximale bouwhoogte van een vrijstaande tuinberging is 3 m.
- 2[^]1 kap- en vrijstaande woning kunnen een berging of garage krijgen in de vorm van een zijuitbouw die is gelegen achter de oprit.
- De zijuitbouw ligt minimaal 4 m. terug ten opzichte van de voorgevel zodat het grootste deel van de opstelplekken voor parkeren naast het hoofdvolume is gelegen.
- Uitzondering is 2[^]1 kap hoekwoning aan de zijde van Het Veer. Hier is geen berging/garage in de vorm van een zijuitbouw toegestaan omdat het hoofdvolume zich aan de zijkant dan niet meer representatief toont naar Het Veer. Een zijuitbouw of erker met woonfunctie is wel toegestaan. Bij deze woning is een vrijstaande berging in de achtertuin de meest logische oplossing.



positie tuinberging hoekwoning

Deelgebied Groen hof

- Bergingen appartementen inpandig, bij voorkeur in minst bezonde hoek.
- Waar mogelijk toepassen daglichtopeningen in bergingencompartiment appartementengebouw (geen donker gesloten bouwdeel met blinde gevels).
- Optioneel individuele bergingkast in appartement en collectieve fietsenberging/stalling scootmobiel begane grond.

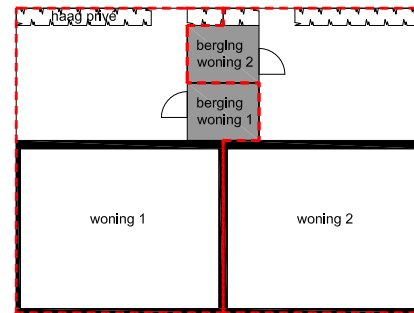


schema bergingen met daglicht appartementengebouw

3.5 regels voor bijbehorende bouwwerken

Deelgebied Groen hof (rug-aan-rug woningen)

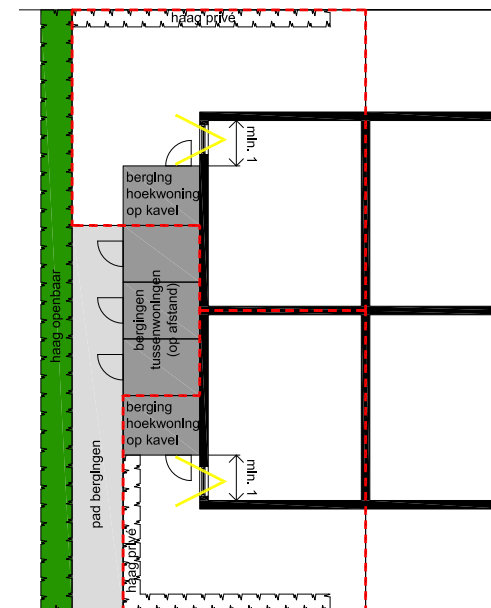
- Bergingen rug-aan-rug woningen **optie 1:** (deels) inpandig en/of in voortuin
- Breedtemaat bergingen minimaliseren zodat de woongevel en terrastuin zo breed mogelijk zijn. Dit kan bijvoorbeeld door bergingen per twee te clusteren en achter elkaar te plaatsen in plaats van naast elkaar (zie principe)
- Bergingen in voortuin mee ontwerpen met hoofdgebouw en niet uitvoeren als 'aangeplakte doos'. Dit kan bijvoorbeeld door bergingen in gevelsteen uit te voeren, raamopening(en) te geven en/of op hoofdvolume aansluitende kapvorm.
- Bergingen rug-aan-rug woningen **optie 2:** geclusterd op de kop(pen) van het bouwvolume
- Bergingen zijn bijbehorende bouwwerken en moeten conform bestemmingsplan minimaal 1 meter achter de voorgevel zijn gesitueerd
- Deze maat is bij voorkeur groter zodat in de kopgevel van de woning nog een zijraam kan worden gemaakt en het blok daarmee meer recht doet aan het stedenbouwkundig principe van alzijdige uitstraling
- Waar mogelijk worden de bergingen gekoppeld aan de woningen. Dit kan door de eindbergingen van de bergingenrij toe te wijzen aan de hoekwoningen en deze vanaf de eigen kavel toegankelijk te maken (zie principe)
- Alleen de drie middelste bergingen zijn dan op enige afstand van de tussenwoningen in het blok gelegen
- De bergingen mogen niet worden ontsloten vanaf een (doorgaand) trottoir of fietspad. De ontsluiting vindt altijd plaats via een doodlopend pad dat alleen gebruikt wordt om de bergingen te bereiken. Dit pad kan wel openbaar gebied zijn maar moet in de praktijk alleen door de betreffende bewoners worden gebruikt en niet door derden.
- De uitstraling van een kopgevel met bergingen is kwalitatief minder dan een woongevel met ramen. Het is daarom zaak om te zorgen voor een goede inpassing van de bergingen. Dit kan door een haag of heesterstrook te maken die voor de bergingen en het pad daarnaartoe is gelegen. Omwille van het beheer en de duurzame instandhouding dient dit een groenvak te zijn dat op openbaar gebied staat en door de gemeente wordt onderhouden.



principe bergingen voorzijde



meeontworpen bergingen voorzijde



principe bergingen geclusterd op de kop



bergingen geclusterd op de kop