

20 Woningen 'Aan het Perenlaantje'



Januari 2025

Bijlage 1.2 Kavelpaspoort 20 Perenlaanwoningen (d.d. 31 januari 2025)



ALGEMEEN

Voor u ligt het kavelpaspoort van 20 projectmatige woningen in het dorp 'De Hofjes'. Dit is het laatste dorp dat wordt ontwikkeld binnen het gebied 'De Vier Dorpjes'. De Jacobuslaan en de Dubbele Wetering koppelen de vier dorpjes aan elkaar. De identiteit van ieder dorp komt voort uit de verschillende kenmerken van de aangrenzende buurten. De identiteit van het dorp De Hofjes wordt als volgt beschreven:

"Het dorp De Hofjes verwijst naar de woonhoven die zijn ontwikkeld aan de westzijde van de Vrouwgelenweg. Het is een dorp met statige hoven. De woningen staan met hun 'voetjes in het groen'.

In de groene, omsloten woonomgeving kunnen de kinderen veilig spelen. Veranda's, kleine voortuinen en zitjes vormen de overgang van de woning naar het hof."

WONINGEN

Er wordt voor de nieuw te bouwen woningen extra aandacht gevraagd voor vormgeving en architectuur. Allereerst vanwege de ligging aan dit mooie landschapselement met een grote cultuurhistorische betekenis voor het gebied. Ten tweede omdat de woningen zonder achtertuin, vrijwel direct op de perceelsgrens gesitueerd zijn. Deze dubbele oriëntatie, met een voorkant en adres aan de straat én een tweede representatieve gevel aan het Perenlaantje, betekent een zorgvuldige uitwerking van de overgangen tussen privé en openbaar gebied.

Daarnaast is er vanwege de intimiteit van het Perenlaantje, gekozen voor een beperkte bouwhoogte van één laag met kap. Gecombineerd met een bescheiden bouwoppervlak, leidt dit tot kleinschalige woningen, voor ouderen, kleine gezinnen of eenpersoons huishoudens. In dit volume dient op de begane grond een volledig woonprogramma gerealiseerd te worden. Daarmee zijn de woningen geschikt voor levensloopbestendig wonen. Op de verdieping is beperkt ruimte voor één of twee slaapkamers of een bergzolder.

De architectuur van deze geschakelde woningen mag wat afwijken van de rest van het dorp. Aan de straatzijde wordt aansluiting gezocht met het Dorpenpaspoort en daarmee met de reeds ontwikkelde projectmatige woningen. Zo ontstaat er samenhang met de andere woningen in het dorp De Hofjes. Aan de zijde van de Perenlaan wordt een eigen uitstraling nagestreefd, dit toont zich in de gevels middels kleur en materiaalgebruik, maar ook in de dakvorm.

HOOFDGEBOUW

Het bouwvlak ligt parallel tussen de straat en het Perenlaantje. Dat is op de globale situering te zien.



Hoogte:

In het omgevingsplan zijn voor de woningen in de 'perenlaanzone' de volgende hoogtematen aangegeven:

- Bouwhoogte: max. 8,0 m
- Goothoogte: max. 4, 0 m

Het betreft hier maximaal toegestane hoogtematen, het ontwerp dient zich expliciet te richten op kleinschaligheid. Een goede breedte-hoogte verhouding in de gevel is een belangrijk aandachtspunt.

Oppervlakte:

In het omgevingsplan zijn voor de woningen geen maximale oppervlakten aangegeven. Het hoofdgebouw dient wel binnen de bouwaanduiding 'Perenlaanzone' te vallen.

Op de grondverkoopverkooptekening zijn de gekoppelde woningen met een afmeting van circa 7,00 * 10,00m ingetekend. Dit zijn geen harde maten, maar ook dat geeft het streven aan om kleinschalige woningen te realiseren. Op kavel 20 is een vrijstaande woning gesitueerd, die mag een grotere afmeting van circa 7,00 * 15,00m hebben. Daarmee voegt hij zich beter in het totaalbeeld.

BIJGEBOUWEN

Om de openheid rondom het Perenlaantje optimaal te houden en de tweezijdige representatieve gevels te benadrukken, zijn 'achterkantsituaties' hier onwenselijk. Dat betekent dat schuttingen, losse schuurtjes of andere opstallen zo als veel mogelijk voorkomen moeten worden. Aanbouwen zijn toegestaan, bijgebouwen zijn niet toegestaan. Bergingen dienen in het samenspel van hoofdgebouw en aanbouw, te zijn opgenomen.

BEELDKWALITEIT

Het huidige welstandsbeleid binnen de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, heeft geen gebieden aangewezen die welstandsvrij kunnen worden uitgevoerd. Om die reden dienen alle bouwplannen ter goedkeuring aan Welstand te worden voorgelegd. Welstand toetst de bouwplannen op compositie, architectuur en materiaalgebruik en kijkt ook naar de afstemming met de overige woningen. Het gaat er dus om dat het ontwerp zowel 'voldoende harmonieus in zichzelf is, als met de omgeving'.

De samenhang met de omgeving is vastgelegd in de notitie 'Beeldkwaliteit DE HOFJES' d.d. JULI-2022. De hieronder staande randvoorwaarden zijn daar een uitwerking van. Ze zijn aanvullend op de notitie en meer toegespitst op de bijzondere locatie en het gewenste type woning. Kleine afwijkingen zijn dus mogelijk.

Kaprichting en -vorm

De dakrichting is parallel aan het Perenlaantje. De kapvorm bestaat uit een (bij voorkeur asymmetrisch) zadeldak of een verspringende lessenaar, met forse overstekken. Met een lage goot aan de zijde van het Perenlaantje, draagt de kapvorm bij aan intimiteit rondom dit groenelement. Aan de straatzijde is een iets hogere goot mogelijk.

Een gedraaide kap, haaks op de dakrichting, mag volgens de notitie beeldkwaliteit bij een rij van vier woningen worden toegepast. Gezien de ruimtelijke impact daarvan op het Perenlaantje, sluiten we een haakse kap aan die zijde alsnog uit. Aan de straatzijde is het wel denkbaar. Middels dit kavelpaspoort is dat reeds mogelijk bij een rij van 3 woningen.

Kleur daken

Donkergrijze keramische pannen op de schuine daken, maar ook een groene afdekking is mogelijk (mos-sedum of vergelijkbaar). Een groen dak geldt sowieso voor de platte delen.

Kleur gevels

Aan de straatzijde dient één hoofdkleur uit basispalet van cappuccinokleurige metselstenen te worden gekozen, waarmee aansluiting wordt gezocht met de omliggende dorpse bebouwing van de Hofjes. Bij de blokken van 3 woningen, is een tweede kleur toegestaan. Voor de samenhang met de achterzijde, dient hout als tweede materiaal (>20%) te zijn opgenomen in het ontwerp.



Aan de zijde van de Perenlaan wordt gestreefd naar een landelijker beeld. Hout en glas voeren de boventoon, verwijzend naar de glastuinbouw en boomgaarden. Het metselwerk is zichtbaar als tweede gevelmateriaal (>20%). Niet enkel in de plint, maar vooral in een opvallende vorm of functie.

TUININRICHTING

De woningen in de Perenlaanzone zijn alzijdig, vanwege de bijzondere ligging aan het Perenlaantje, de doorgangen en de straat. Dit houdt in dat er geen achtertuinen zijn en dus ook geen ruimte voor vergunningvrije bouwwerken.

Tuin aan de straatzijde

Daar waar mogelijk, komen lage groenblijvende hagen aan de straatzijde ($H=1,0\text{m}$, $b=0,5\text{m}$). Dit hoeft niet ter plaatse van de inrit voor de parkeerplaatsen en het pad naar de voordeur.

Tuin aan de doorgang

Tussen de bouwblokken zijn 5 doorgangen. In verband met het visueel en functioneel open houden van de doorgang naar het perenlaantje, dient ook hier de hoogte van de erfafscheiding beperkt te blijven tot $1,0\text{m}$

Tuin aan de Perenlaan

Aan de zijde van de Perenlaan is het verplicht op eigen terrein een flinke veranda, vlonderdek of terras te realiseren ($> 4*3\text{m}$). Door toepassing van een lage gebouwde afscheiding en/of het iets optillen ten opzichte van het maaiveld, ontstaat een duidelijke begrenzing van openbaar en privé. Op deze manier is de lage erfafscheiding onderdeel van de architectuur van de woningen. Door het slim plaatsen en inrichten van de buitenruimte en het indelen van de woningplattegrond, wordt privacy in de woon- en slaapvertrekken gewaarborgd. Daar waar geen bebouwing is, dient een lage haag te worden geplant ($H=1,0\text{m}$, $b=0,5\text{m}$).



Terras



Plantenbak of schanskorf



Veranda

Uitzondering

De vrijstaande woning in de Perenlaanzone vormt ook de uitzondering op de regels m.b.t. erfafscheiding en bijgebouwen. Voor deze woning is duidelijk een achterkant aan te geven. Om het groene karakter voor dit perceel te behouden, is het logisch om de erfafscheiding als groene haag uit te voeren ($h=2,0\text{m}$ $b=0,5\text{m}$). Binnen het achtererfgebied van deze woning zijn bijgebouwen wel toegestaan.

PARKEREN

Op eigen terrein dienen twee parkeerplaatsen te worden aangelegd, bereikbaar en in stand gehouden. Voor de drie tussenwoningen is dat niet mogelijk en ook niet verplicht. Zij parkeren op openbaar gebied.

KLIMAATADAPTATIE EN NATUURINCLUSIVITEIT

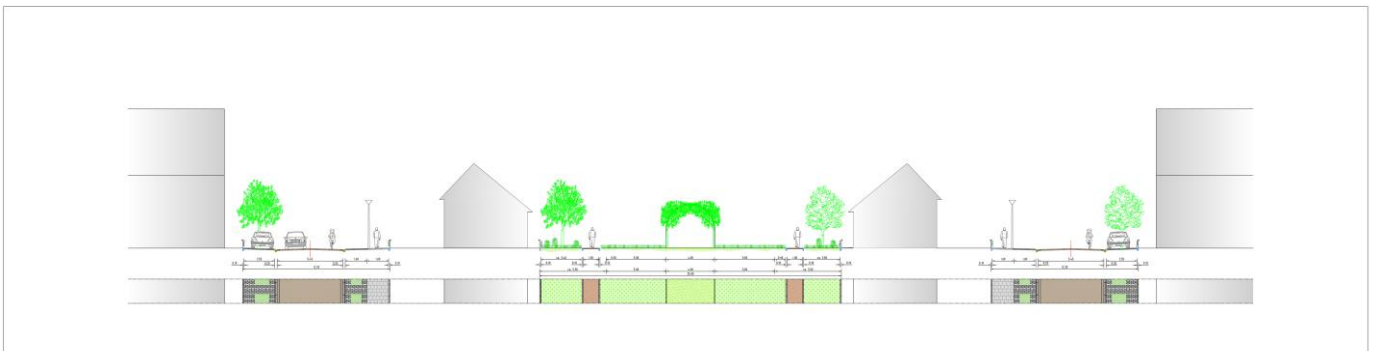
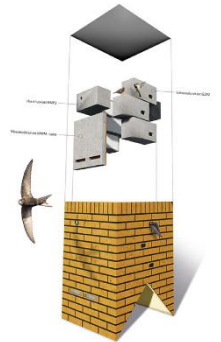
Natuurinclusief bouwen betekent dat er bewust ruimte voor biodiversiteit wordt gecreëerd op, aan of in het gebouw of de (openbare) omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven.

Natuurinclusief bouwen

De groene inrichting van De Hofjes, waaronder het openbaar gebied, de groene erfafscheidingen en de inrichting van de tuinen zorgen samen met de grote ruimtes van 't Landje, de Dorpsweide en de Dubbele Wetering, voor een groene leefomgeving. Met het oog op de ligging van dit project aan de Perenlaan, is de ambitie om natuurinclusief te bouwen een logisch uitgangspunt. Neststenen en/of andere in de bebouwing geïntegreerde voorzieningen, kunnen plaats bieden aan vogels, insecten en/of vleermuizen die voorkomen in het gebied. Toepassing van groen aan de gevels en/of pergola's en op de platte daken sluit daar bij aan.

Basiseisen bebouwing:

- Ieder bouwblok heeft meerdere ingebouwde (!) nestgelegenheden voor de gewone dwergvleermuis. Denk hierbij niet alleen aan nestelstenen in de wanden, maar bijvoorbeeld ook in de schoorsteen (bv. mitigatieschoorsteen Unitura)
- Ieder bouwblok heeft meerdere gevels of pergola's, die (deels) bedekt zijn met (klim)planten
- Platte daken hebben een groen dak, bij hellende daken is dat optioneel.



Referentiebeelden



Assymetische kap



(dubbele) Lessenaarskap



Glas en hout naar het Perenlaantje



Cappuccino metselwerk aan de straatzijde



Een veranda gericht op het Perenlaantje



Vlonder en groen dak

Toelichting gescheiden kostenverhaal Perenlaanwoningen De Hofjes

In de Volgerlanden-Oost wordt aan gescheiden kostenverhaal gedaan. Dit houdt in dat de kosten die de gemeente maakt voor bijvoorbeeld de aanleg van de openbare ruimte verhaald worden op de kopers van projectmatige woningen en zelfbouwkavels. Dit gebeurt op basis van het exploitatieplan De Volgerlanden-Oost (inmiddels onderdeel van het Omgevingsplan). Daarnaast wordt bouwgrond verkocht voor de realisatie van woningen.

In het geval van deze 20 Perenlaanwoningen, zal de bouwgrond verkocht worden aan de projectontwikkelaar en zal de kostenverhaalbijdrage in rekening gebracht worden bij de kopers van de woningen. Deze bedragen samen vormen de (grond)opbrengsten voor de gemeente.

Gelijktijdig met het ondertekenen van de koop-/aanneemovereenkomst bij de makelaar, vragen de kopers een kostenverhaalbeschikking bij de gemeente aan. De kostenverhaalbijdrage wordt door de kopers bij de notaris aan de gemeente betaald.

De kostenverhaalbijdrage per bouwnummer is in onderstaande tabel weergegeven. Deze bijdrage is vrij van btw.

Bnr.	Dorp	Oppervlakte	Bijdrage	Prijspeil
1	De Hofjes-Noord	201 m ²	€ 75.965,00	1-1-2025
2	De Hofjes-Noord	125 m ²	€ 32.526,00	1-1-2025
3	De Hofjes-Noord	199 m ²	€ 76.115,00	1-1-2025
4	De Hofjes-Noord	198 m ²	€ 76.190,00	1-1-2025
5	De Hofjes-Noord	198 m ²	€ 76.190,00	1-1-2025
6	De Hofjes-Noord	199 m ²	€ 76.115,00	1-1-2025
7	De Hofjes-Noord	202 m ²	€ 75.890,00	1-1-2025
8	De Hofjes-Noord	240 m ²	€ 98.202,00	1-1-2025
9	De Hofjes-Noord	123 m ²	€ 32.676,00	1-1-2025
10	De Hofjes-Noord	265 m ²	€ 107.500,00	1-1-2025
11	De Hofjes-Zuid	252 m ²	€ 97.284,00	1-1-2025
12	De Hofjes-Zuid	196 m ²	€ 76.326,00	1-1-2025
13	De Hofjes-Zuid	196 m ²	€ 76.326,00	1-1-2025
14	De Hofjes-Zuid	193 m ²	€ 76.551,00	1-1-2025
15	De Hofjes-Zuid	194 m ²	€ 76.476,00	1-1-2025
16	De Hofjes-Zuid	197 m ²	€ 76.251,00	1-1-2025
17	De Hofjes-Zuid	221 m ²	€ 99.610,00	1-1-2025
18	De Hofjes-Zuid	123 m ²	€ 32.667,00	1-1-2025
19	De Hofjes-Zuid	197 m ²	€ 76.251,00	1-1-2025
20	De Hofjes-Zuid	473 m ²	€ 144.943,00	1-1-2025
Totaal		4.192 m²	€ 1.560.054,00	

De ontwikkeling van de woningen wordt door middel van een tender in de markt gezet. Hierbij wordt een minimaal bedrag van € 3.380.000,- gevraagd. Dit bedrag bestaat uit de koopsom van de grond (inclusief btw) en de kostenverhaalbijdrage en heeft een prijspeil van 1-1-2025.

De gronden kunnen in maximaal 2 fasen afgenomen worden (een fase voor de gronden ten noorden en een fase voor de gronden ten zuiden van 't Perenlaantje). Het bedrag (koopsom en kostenverhaalbijdragen) voor de gronden die niet uiterlijk op 31-12-2025 zijn afgenomen, wordt met 2,5% per jaar verhoogd, voor het eerst op 1-1-2026.