
Kavelpaspoort vrije kavel

Tuindersweijde-Zuid

Kavel A

Welkom in Tuindersweijde-Zuid

Voor de locatie Tuindersweijde-Zuid in de gemeente Koggenland is een stedenbouwkundig plan gemaakt. De nieuwe woonwijk wordt gekenmerkt door een heldere structuur van groen en water, die goed aansluit op de bestaande omgeving.

Het deelgebied Tuindersweijde-Zuid vormt de eerste fase van het woongebied Tuindersweijde. Voor Deel 1 van Tuindersweijde Zuid is reeds een nieuw bestemmingsplan vastgesteld dat de woningbouw mogelijk maakt. Deel 1 vormt desalniettemin een integraal onderdeel van het nieuwe woongebied en wordt dan ook in dit rapport in samenhang met de andere plandelen getoond.

Om de samenhang van de nieuwe woonwijk verder te versterken door middel van de architectuur van de woningen en de inrichting van de buitenruimte is een beeldkwaliteitplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitplan, behorend bij het stedenbouwkundig plan voor Tuindersweijde-Zuid, zijn landschapselementen en architectonische kenmerken aangereikt die dienen als leidraad en toetsingskader voor het verdere ontwerptraject. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de thema's:

- Groen
- Oevers, vlonders en erfafscheidingen
- Oriëntatie woningen en bergingen/garages
- Architectuur woningen deel 2, 3 en 4
- Duurzaamheid

De vrije kavels die deel uitmaken van het stedenbouwkundig plan voegen zich in uitwerking naar de beoogde sfeer en kwaliteit die in het beeldkwaliteitplan is omschreven. Per vrije kavel (A t/m K) zijn in zogenoemde kavelpaspoorten de regels op een rij gezet die gelden voor de uitwerking.



3D-impressie vanaf de oostzijde



3D-impressie vanaf de zuidzijde

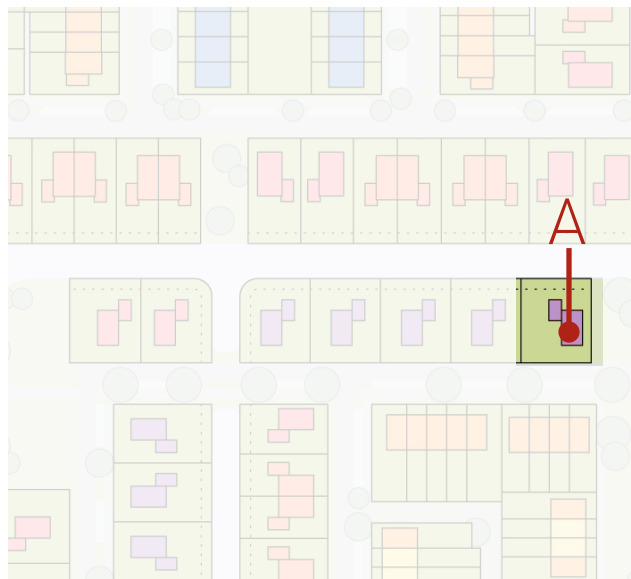
Regels Kavelpaspoort A

Bouwregels op hoofdlijnen

Hieronder staat een overzicht van de belangrijkste regels uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Voor het complete overzicht en nadere toelichting verwijzen wij u naar het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De geldende beeldkwaliteitseisen voor de architectuur en landschapsinrichting zijn omschreven in het Beeldkwaliteitsplan Tuinderweijde-Zuid, deel 2-4. Regels zijn gebaseerd op het bestemmingsplan Tuindersweijde-Zuid, deel 2-4, artikel 6. Op de kavel mag één (vrijstaande) woning worden gerealiseerd.

Hoofdgebouw

- Het hoofdgebouw wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak;
- De nokrichting van de kap is noord-zuid of oost-west;
- De diepte van het hoofdgebouw is maximaal 15,0 m;
- De maximale goothoogte is 8,0 m;
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11,0 m;
- Het hoofdgebouw moet worden uitgevoerd met een kap, of met een plat dak;
- De afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelsgrens is minimaal 3,0 m en maximaal 7,0 m;
- De afstand van de niet aaneengebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 1,0 m;
- Bij een kapvorm heeft de dakhelling een hoek tussen de 15 - 60%;
- Voor erkers geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1,5 m is. De diepte is maximaal 1,50 m en de maximale breedte is 75% van de breedte van de gevel waartegen wordt gebouwd. De maximale hoogte is 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- De woning oriënteert zich op de ontsluitingsstructuur. Raamopeningen bieden zicht op de openbare ruimte en sluiten wat positie betreft zorgvuldig aan op het openbaar gebied. Ook aan de oostelijke watergangzijde heeft de woning een representatieve gevel;



situatie vrije kavel A

- Ramen en deuren liggen gerangschikt in een evenwichtige gevelcompositie;
- Dakvlakken hebben ruime overstekken in kop- en langsevels. Minimale maat voor het overstek is 0,5 m (inclusief goot);
- Indien toegepast worden boeiboorden en windveren zorgvuldig gedetailleerd.
- Gevels zijn uitgevoerd in baksteen, al dan niet in combinatie met andere duurzame materialen;
- Het kleurenpalet voor de toegepaste bakstenen is overwegend lichtbruin- tot geel gemeleerd in combinatie met donkere kleuren zoals antraciet/zwart.
- Houtwerk in warme, natuurlijke tinten en wit;
- Kappen zijn uitgevoerd in donkergrijze/ antraciete keramische (of gelijkwaardige) dakpannen. Accenten met daken uitgevoerd in rode dakpannen zijn toegestaan.



situatie vrije kavel A in de gehele ontwikkeling van Tuindersweijde-Zuid

Bijbehorende bouwwerken (aan-en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen)

- Bijbehorende bouwwerken, zoals de garage, dienen ten minste 1,0 m achter (de verlengden van) de voorgevel te worden gebouwd, tenzij deze als onderdeel van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
- Naast het hoofdgebouw mag ten hoogste 50% van het erf met bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. De totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is maximaal 80 m².
- De goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw. De maximale bouwhoogte bedraagt 6,5 m;
- De goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,0 m, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,0 m;
- Bijbehorende bouwwerken mogen plat worden afgedekt of worden voorzien van een kap.

Regels Kavelpaspoort A

Regels erfafscheiding

- Groene erfafscheiding, dus met beplanting;
- Erfafscheidingen gelegen vóór de voorgevelrooilijn hebben een maximale hoogte van 1,0 m. Deze haag wordt minimaal 2,0 m ten opzichte van de voorgevel de hoek omgezet;
- Toegepaste plantensoort is eenduidig voor de gehele fase;
- Erfafscheidingen gelegen achter de voorgevelrooilijn hebben een maximale hoogte van 2,0 m.

Regels tuinen aan het water

- De woning grenst met de achterzijde aan een van de drie hoofdwatergangen (oost-west) van het plangebied. Een goede uitwerking van de oever is hier extra van belang omdat deze oevers beeldbepalend zijn. De uitwerking van de oever is hier onderdeel van het architectonisch ontwerp van de woning. Er kan daarbij sprake zijn van een vlonder of terras aan het water die wordt opgeleverd met de woning;
- Tuinen maken groene overgangen (met beplanting) naar het water. Schuttingen langs het water zijn niet toegestaan;
- De oever wordt gevormd door een flauw aflopende tuin of een tuin met een verlaagd deel aan het water. De oeverzijde tuin heeft een lage beschoeiing van maximaal 0,3 m boven het waterpeil;
- De beschoeiing is uitgevoerd in een duurzaam materiaal (bijvoorbeeld hergebruikt kunststof in antracietint);
- Een zorgvuldig ontworpen vlonder of terras mag aan het water worden gebouwd. De keerconstructie mag niet meer dan 0,3 m boven het waterpeil uitsteken vanaf waterpeil. Diepte is maximaal 4,0 m. De oever houdt een groen karakter doordat de vlonder niet breder mag zijn dan de helft van de kavelbreedte;
- De afstand van de vlonder tot de kavelgrens van de aangrenzende woning is minimaal 1,0 m
- Steigers zijn niet toegestaan.

Parkeren

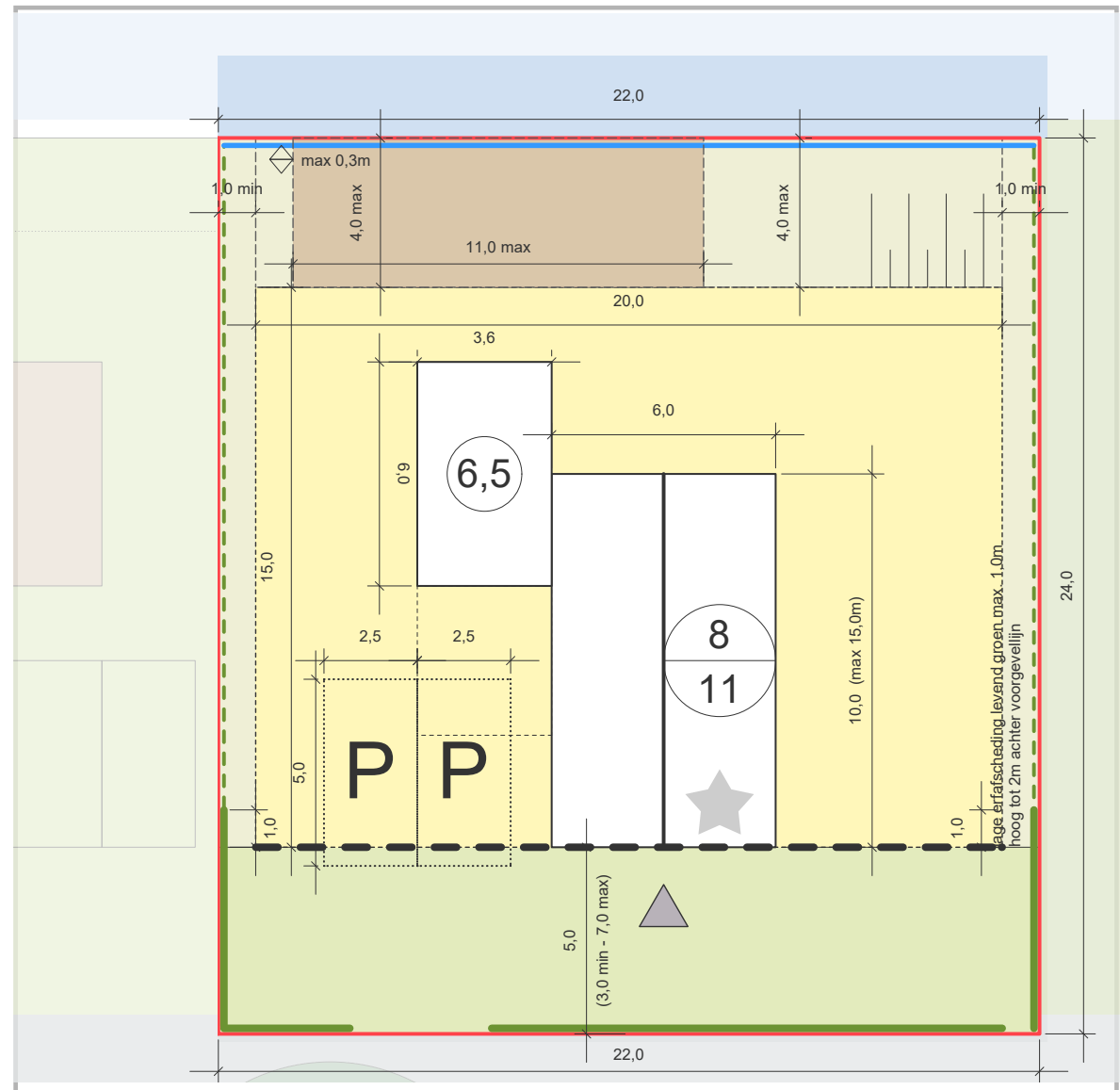
- Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Minimaal twee opstelplekken naast elkaar op eigen terrein;
- Verharding van het voorterrein wordt beperkt gehouden tot maximaal 50%.



referentiebeelden overgang naar het water met verlaagde tuin en mee-ontworpen terrassen en vlonders

Regels Kavelpaspoort A

- legenda**
- kavelgrens (op basis van kadastrale kaart)
 - bouwvlak hoofdgebouw
 - rooilijn
 - ★ overhoekse oriëntatie
 - voortuin
 - tuin
 - INRIT inrit
 - talud
 - maatlijn
 - 8
11 max. goot - en nokhoogte
 - nokrichting
 - ▲ entree
 - P** 2 parkeerplaatsen
 - oeverlijn
 - groene haag max. 1m
 - - - groene erfafscheiding zijtuin max. 2m



aanduiding in m (meter)

Kavel oppervlakte: 528,0m²