

'T CRANENBOSCH

KAVELPASPOORTEN

14 maart 2018

ALGEMEEN

KAVELPASPOORTEN

Het project 't Cranenbosch wordt ontwikkeld langs de Rustenburgerweg nabij 't Kruis in Heerhugowaard. Een voormalig glastuinbouw bedrijf maakt hier plaats voor zeven kavels: de bestaande tuinderswoning wordt ontwikkeld tot een kavel, daarnaast worden nog zes nieuwe kavels ontwikkeld. In dit document wordt per kavel aangegeven welke richtlijnen er vanuit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor gelden. In het algemene deel worden daarnaast richtlijnen gegeven over hoe om te gaan met de wens om een gevarieerd beeld te krijgen.

DIFFERENTIATIE EN VARIATIE

In het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven dat de woningen van het project 't Cranenbosch langs de Rustenburgerweg in worden gepast door aan te sluiten op de omgeving. Het uitgangspunt is dit te bereiken doordat de woningen onderling variëren in rooilijn, volume, goothoogte, dakvorm en materialisatie. De kavels binnen dit project moeten dan ook altijd in samenhang met elkaar worden getoetst, ook als ze los van elkaar worden ontwikkeld.

Rooilijn, bouwhoogte en bouwvlak zijn per kavel vastgelegd en komen terug in de individuele paspoorten. Voor de overige onderdelen van de vormgeving en materialisatie is er voor de architecten meer ruimte om hier invulling aan te geven, maar om te waarborgen dat de gewenste variatie wel bereikt, zijn hier wat algemene richtlijnen voor gegeven.

DAKEN

Er worden in het beeldkwaliteitsplan drie soorten daken voorgesteld: het zadeldak, het mansardedak of het

schilddak. De eerste twee kennen nog een variatie met wolfeinden (zie afbeelding).

Alle varianten van deze daken zijn op ieder kavel mogelijk, zolang er variatie en willekeur in het beeld ontstaat; niet alle huizen mogen dezelfde dakvorm hebben en ieder type komt bijvoorbeeld voor een keer voor.

Materiaal

- Keramische dakpannen, kleur natuurrood of antracietgrijs
- Rieten dakbedekking

Ook binnen het materiaalgebruik is afwisseling gewenst om een ogenschijnlijk willekeurig beeld te bereiken; een rietendak kan incidenteel voorkomen, voornamelijk dakpannen, zonder regelmaat per huis verschillend qua kleur.

GOOTHOOGTE

Het beeldkwaliteitsplan geeft aan dat de goothoogte tussen de 3 en 4,5 m mag zijn, met een incidentele uitschieter naar 6 m. Dit is de hoogte van de dakgoot ten opzicht van het maaiveld aan de zijkanten van de woning. Ook in de goothoogte is variatie wenselijk, waarbij de variatie aansluit op het bestaande beeld langs de Rustenburgerweg.

Langs de Rustenburgerweg hebben in de huidige situatie de meeste woningen een goothoogte die tot de eerste verdieping komt. Het is dus wenselijk dat de meeste woningen binnen het project 't Cranenbosch hier ook aan voldoen. Hierbij kan een bereik van 3 tot 4,5 meter worden aangehouden.

Een enkele uitschieter kan een goothoogte van 6 meter hebben, zoals ook langs de Rustenburgerlaan een enkele keer voorkomt. Dit is toegestaan op kavels A, D en G.

GEVEL

Een andere manier om te variëren tussen de woningen is de vormgeving van de voorgevel. De architectuur van de zes nieuwe gevels moet verschillen in geleding en compositie. Geen twee gevels mogen gelijk zijn. Variatie in afmetingen ramen, eventueel de hoogte van de verdiepingen, wel of geen gevelbeschieting en incidenteel een erker.

Materiaal

- Baksteen in aardekleuren: aardse tinten oranje, rood, donkerroodbruin en antracietgrijs
- Eventueel houten gevelbeschieting, kleur antracietbruin, warmwit of standgroen.

Aan- en uitbouw

Een derde manier voor variatie zijn aan- en uitbouwen. Voorbeelden zijn een erker aan voorgevel, een entree aan de zijkanten en een serre of bijkeuken aan zij- of achterzijden. Ook hiervoor geldt dat niet gestempeld mag worden, iedere woning heeft een unieke aan- of uitbouw qua type, locatie en vormgeving.

ONTSLUITING

Om de kavels te bereiken moet de bermsloot van de Rustenburgerweg worden gepasseerd. Om dit te doen krijgt niet ieder kavel zijn eigen ontsluiting, maar worden er drie opritten over de sloot gemaakt, met daaronder een duikerconstructie. De ontsluitingen van de kavels komen samen bij deze drie opritten: een ter hoogte van kavel B, een op de grens van de kavels D en E en een op de grens van de kavels F en G.



Rieten dakbedekking



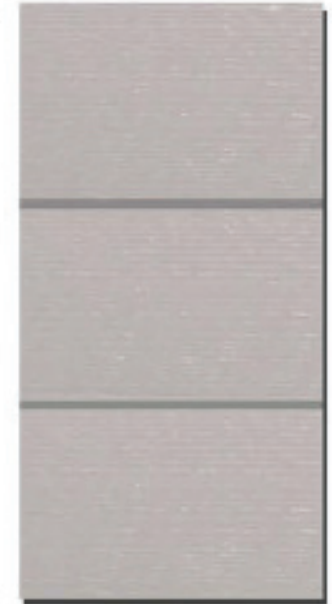
Dakpan Natuurrood



Dakpan Antracietgrijs



Gevelbeschiëting Antracietbruin



Gevelbeschiëting Warmwit



Wb Thorn 134500 Marziale
lichte voeg platvol



Wb Thorn 134805 Blauw Rood ges
donkere voeg doorgestreken



Wb Thorn 133630 Veldbrons ges
terra voeg doorgestreken



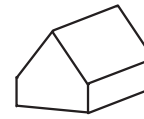
Wb Thorn 134000 Oranje
middengrijze voeg doorgestreken



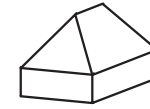
Wb Thorn 133940 Grijs
middengrijze voeg doorgestreken



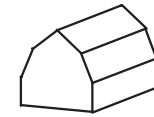
Referentiematerialen uit het beeldkwaliteitsplan: dakbedekking, gevelbeschieting en bakstenen



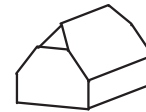
Zadeldak



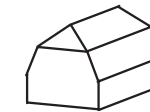
Schilddak



Mansardedak



Zadeldak
met
wolfseinden



Mansardedak
met
wolfseinden

Verskillende dakvormen die kunnen worden toegepast

KAVEL A

BOUWPERCEEL

- Oppervlakte bouwperceel: 1.945 m²
- Breedte bouwperceel: 25,54 m
- Diepte bouwperceel: 76,04 m.

BOUWVLAK

- Oppervlakte bouwvlak: 196 m²
- Voorgevelrooilijn: 30,02 m vanaf waterlijn;
- Afstanden tot perceelgrens: 6,54 m aan westzijde tot insteek watergang, 5,00 m aan oostzijde. 32,02 m tot aan achtergrens.
- Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Bijgebouwen en uitbouwen mogen buiten het bouwvlak staan.

ARCHITECTUUR

- Bouwhoogte: maximaal 11 m
- Dakvorm: dwarskap, nokrichting haaks op de Rustenburgerweg. Een combinatie met langskap is hier mogelijk, mits er een duidelijke voorgevel langs de Rustenburgerweg herkenbaar is. Dakhelling > 30 graden (voor vorm zie hoofdstuk algemeen).
- Materiaal en kleur: baksteen en natuurlijke materialen in aardse tinten (zie algemeen). Houten kozijnen (voorkeur gebroken wit). Goten en daklijsten in de kleur gebroken wit.

SITUERING EN ONTSLUITING

- Voorgevel gericht naar Rustenburgerweg.
- Hoofdentree aan de zijkant of voorkant van de hoofd-massa.
- Erfontsluiting sluit aan op gezamenlijke erfopgang voor kavel B.
- Erfontsluiting leidt naar zijkant hoofdgebouw, waar de entree zit.
- Erfontsluiting bestaat uit gebakken verharding.

BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 50 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50% van de oppervlakte van de te bebouwen gronden bedraagt.
- Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 1,50 meter moet bedragen.

BIJGEBOUWEN

- Dakvorm: Bijvoorkeur kap met keramische dakpannen. Kleur natuurrood of antraciet.
- Bouwhoogte bijgebouw maximaal 5,50 m bij kapvorm, 3,00 m bij plat dak .
- Goothoogte bijgebouw maximaal 3,50 m.
- Vormt een ensemble met hoofdgebouw o.a. door architectuur. Afwijkende materialisatie mag, mits samenhang gewaarborgd blijft.
- Plaatsing achter het hoofdgebouw.

AAN- EN UITBOUW

- Aan- en uitbouwen sluiten in architectuur aan op het hoofdgebouw.
- Bouwhoogte aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen bestaan uit:
 - of een uitbouw met een diepte van 1,50 m en een lengte van maximaal 2/3e deel van de gevellengte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - of een entree met een breedte van 1/3e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw;
 - en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een lengte van maximaal 4,50 m, gerekend vanuit de voorgevellijn van de uitbouw aan de voorgevel en een diepte van 1,50 m.

- Geen bijgebouw (aanbouw of vrijstaand) met garagefunctie aan westzijde langs de watergang.

ERFINRICHTING

TUIN

- Voortuin als siertuin voor de woning. Verharding voor de rooilijn bestaat hoofdzakelijk uit de erfontsluiting, eventueel ruimte voor parkeren en een terughoudende verharding zodat men zich rondom het huis kan begeven. Deze verharding is smal en bestaat uit gebakken elementenverharding of halverharding als grind of schelp. Verder is de voortuin onverhard en als siertuin ingericht.
- Ook de achtertuin is minstens meer dan de helft onverhard.
- Voorkeur voor her en der een boom in de voortuinen.

PARKEREN

- Maximaal ruimte voor twee auto's per woning.
- Parkeren bij voorkeur naast de woning.
- Bij parkeren voor de rooilijn parkeren vormgeven als onderdeel van de oprit.

ERFAFSCHIEDINGEN

- Erfafscheiding is bij voorkeur opgaande beplanting of haag.
- Erfafscheidingen ten noorden van de voorgevelrooilijn mogen niet hoger zijn dan 1,00 m.
- Erfafscheidingen ten zuiden van de voorgevelrooilijn mogen niet hoger zijn dan 2,00 m.
- Noordzijde van de percelen wordt begrensd door een watergang langs de Rustenburgerweg, hier is geen erfafscheidingen toegestaan.

OVERIGE BOUWWERKEN

- Overige bouwwerken op het erf, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 2,50 m.

KAVEL B

BOUWPERCEEL

- Oppervlakte bouwperceel: 1.276 m²
- Breedte bouwperceel: 16,76 m
- Diepte bouwperceel: 76,12 m.

BOUWVLAK

- Oppervlakte bouwvlak: 140 m²
- Voorgevelrooilijn: 26,60 m vanaf waterlijn.
- Afstanden tot perceelgrens: 3,38 m aan westzijde, 3,38 m aan oostzijde. 35,52 m tot aan achtergrens.
- Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Bijgebouwen en uitbouwen mogen buiten het bouwvlak staan.

ARCHITECTUUR

- Bouwhoogte: maximaal 11 meter
- Dakvorm: dwarskap, nokrichting haaks op de Rustenburgerweg. Dakhelling > 30 graden (voor vorm zie hoofdstuk algemeen).
- Materiaal en kleur: baksteen en natuurlijke materialen in aardse tinten (zie algemeen). Houten kozijnen (voorkeur gebroken wit). Goten en daklijsten in de kleur gebroken wit.

SITUERING EN ONTSLUITING

- Voorgevel gericht naar Rustenburgerweg.
- Hoofdentree aan de zijkant van de hoofdmassa.
- Erfontsluiting sluit aan op gezamenlijke erfopgang voor kavel B.
- Erfontsluiting leidt naar zijkant hoofdgebouw, waar de entree zit.
- Erfontsluiting bestaat uit gebakken verharding.

BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen buiten het

bouwvlak worden gebouwd.

- De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 50 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50% van de oppervlakte van de te bebouwen gronden bedraagt.
- Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 1,50 meter moet bedragen.

BIJGEBOUWEN

- Dakvorm: Bijvoorkeur kap met keramische dakpannen. Kleur natuurrood of antraciet.
- Bouwhoogte bijgebouw maximaal 5,50 m bij kapvorm, 3,00 m bij plat dak.
- Goothoogte bijgebouw maximaal 3,50 m.
- Moet ensemble vormen met hoofdgebouw o.a. door architectuur. Afwijkende materialisatie mag, mits samenhang gewaarborgd blijft.
- Plaatsing achter het hoofdgebouw.

AAN- EN UITBOUW

- Aan- en uitbouwen sluiten in architectuur aan op het hoofdgebouw.
- Bouwhoogte aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen bestaan uit:
 - of een uitbouw met een diepte van 1,50 m en een lengte van maximaal 2/3e deel van de gevallengte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - of een entree met een breedte van 1/3e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw;
 - en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een lengte van maximaal 4,50 m, gerekend vanuit de voorgevellijn van de uitbouw aan de voorgevel en een diepte van 1,50 m.

ERFINRICHTING

TUIN

- Voortuin als siertuin voor de woning. Verharding voor de rooilijn bestaat hoofdzakelijk uit de erfontsluiting, eventueel ruimte voor parkeren en een terughoudende verharding zodat men zich rondom het huis kan begeven. Deze verharding is smal en bestaat uit gebakken elementenverharding of halverharding als grind of schelp. Verder is de voortuin onverhard en als siertuin ingericht.
- Ook de achtertuin is minstens meer dan de helft onverhard.
- Voorkeur voor her en der een boom in de voortuinen.

PARKEREN

- Maximaal ruimte voor twee auto's per woning.
- Parkeren bij voorkeur naast de woning.
- Bij parkeren voor de rooilijn parkeren vormgeven als onderdeel van de oprit.

ERFAFSCHIEDINGEN

- Erfafscheiding is bij voorkeur opgaande beplanting of haag.
- Erfafscheidingen ten noorden van de voorgevelrooilijn mogen niet hoger zijn dan 1,00 m.
- Erfafscheidingen ten zuiden van de voorgevelrooilijn mogen niet hoger zijn dan 2,00 m.
- Noordzijde van de percelen wordt begrensd door een watergang langs de Rustenburgerweg, hier is geen erfafscheidingen toegestaan.

OVERIGE BOUWWERKEN

- Overige bouwwerken op het erf, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 2,50 m.

KAVEL C

BOUWPERCEEL

- Oppervlakte bouwperceel: 1.371 m²
- Breedte bouwperceel: 18,00 m
- Diepte bouwperceel: 76,18 m.

BOUWVLAK

- Oppervlakte bouwvlak: 140 m²
- Voorgevelrooilijn: 23,16 m vanaf waterlijn.
- Afstanden tot perceelgrens: 4,00 m aan westzijde, 4,00 m aan oostzijde. 39,02 m tot aan achtergrens.
- Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Bijgebouwen- en uitbouwen mogen buiten het bouwvlak staan.

ARCHITECTUUR

- Bouwhoogte: maximaal 11 meter
- Dakvorm: dwarskap, nokrichting haaks op de Rustenburgerweg. Dakhelling > 30 graden (voor vorm zie hoofdstuk algemeen).
- Materiaal en kleur: baksteen en natuurlijke materialen in aardse tinten (zie algemeen). Houten kozijnen (voorkeur gebroken wit). Goten en daklijsten in de kleur gebroken wit.

SITUERING EN ONTSLUITING

- Voorgevel gericht naar Rustenburgerweg.
- Hoofentree aan de zijkant van de hoofdmassa.
- Erfontsluiting sluit aan op gezamenlijke erfopgang voor kavel B.
- Erfontsluiting leidt naar zijkant hoofdgebouw, waar de entree zit.
- Erfontsluiting bestaat uit gebakken verharding.

BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen buiten het

bouwvlak worden gebouwd.

- De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 50 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50% van de oppervlakte van de te bebouwen gronden bedraagt.
- Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 1,50 meter moet bedragen.

BIJGEBOUWEN

- Dakvorm: Bijvoorkeur kap met keramische dakpannen. Kleur natuurrood of antraciet.
- Bouwhoogte bijgebouw maximaal 5,50 m bij kapvorm, 3,00 m bij plat dak.
- Goothoogte bijgebouw maximaal 3,50 m.
- Moet ensemble vormen met hoofdgebouw o.a. door architectuur. Afwijkende materialisatie mag, mits samenhang gewaarborgd blijft.
- Plaatsing achter het hoofdgebouw.

AAN- EN UITBOUW

- Aan- en uitbouwen sluiten in architectuur aan op het hoofdgebouw.
- Bouwhoogte aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- Aan- en uitbouwen bestaan uit:
 - of een uitbouw met een diepte van 1,50 m en een lengte van maximaal 2/3e deel van de gevallengte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - of een entree met een breedte van 1/3e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw;
 - en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een lengte van maximaal 4,50 m, gerekend vanuit de voorgevellijn van de uitbouw aan de voorgevel en een diepte van 1,50 m.

ERFINRICHTING

TUIN

- Voortuin als siertuin voor de woning. Verharding voor de rooilijn bestaat hoofdzakelijk uit de erfontsluiting, eventueel ruimte voor parkeren en een terughoudende verharding zodat men zich rondom het huis kan begeven. Deze verharding is smal en bestaat uit gebakken elementenverharding of halverharding als grind of schelp. Verder is de voortuin onverhard en als siertuin ingericht.
- Ook de achtertuin is minstens meer dan de helft onverhard.
- Voorkeur voor her en der een boom in de voortuinen.

PARKEREN

- Maximaal ruimte voor twee auto's per woning.
- Parkeren bij voorkeur naast de woning.
- Bij parkeren voor de rooilijn parkeren vormgeven als onderdeel van de oprit.

ERFAFSCHIEDINGEN

- Erfafscheiding is bij voorkeur opgaande beplanting of haag.
- Erfafscheidingen ten noorden van de voorgevelrooilijn mogen niet hoger zijn dan 1,00 m.
- Erfafscheidingen ten zuiden van de voorgevelrooilijn mogen niet hoger zijn dan 2,00 m.
- Noordzijde van de percelen wordt begrensd door een watergang langs de Rustenburgerweg, hier is geen erfafscheidingen toegestaan.

OVERIGE BOUWWERKEN

- Overige bouwwerken op het erf, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 2,50 m.

KAVEL D

BOUWPERCEEL

- Oppervlakte bouwperceel: 1.065 m²
- Breedte bouwperceel: 13,93 m
- Diepte bouwperceel: 76,31 m.

BOUWVLAK

Op kavel D staat een bestaande woning. Deze mag worden gesloopt en plaats maken voor nieuwbouw. De nieuwbouw wordt dan op het bouwvlak achter de gesloopte woning geplaatst, zoals aangegeven op de kaart.

- Oppervlakte bouwvlak: 111 m²
- Voorgevelrooilijn: 26,73 m vanaf waterlijn.
- Afstanden tot perceelgrens: 3,00 m aan westzijde, 3,00 m aan oostzijde, 35,52 m tot aan achtergrens.
- Bijgebouwen- en uitbouwen mogen buiten het bouwvlak staan.

ARCHITECTUUR

- Renovaties, aan- of verbouwing worden in stijl aangepast aan het oude gebouw: hedendaagse interpretatie op historische kenmerken is mogelijk. Nieuwbouw volgt algemene uitgangspunten.
- Bouwhoogte: huidige bouwhoogte is ca. 9 m. Voor de nieuwbouw is maximaal 11 m toegestaan.
- Dakvorm: huidige vorm is zadeldak. Andere dakvormen zijn mogelijk, zie hoofdstuk algemeen. In ieder geval dwarskap, nokrichting haaks op de Rustenburgerweg. Dakhelling > 30 graden.
- Materiaal en kleur: Verbouwingen sluiten aan op bestaande kleur- en materiaalgebruik. Nieuwbouw met baksteen en natuurlijke materialen in aardse tinten (zie algemeen). Houten kozijnen (voorkeur gebroken wit). Goten en daklijsten in de kleur gebroken wit.

SITUERING EN ONTSLUITING

- Voorgevel gericht naar Rustenburgerweg.

- Hoofentree aan de zijkant van de hoofdmassa.
- Erfontsluiting sluit aan op gezamenlijke erfopgang op de grens van kavel D en E.
- Erfontsluiting leidt naar zijkant hoofdgebouw, waar de entree zit.
- Erfontsluiting bestaat uit gebakken verharding.

BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 50 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50% van de oppervlakte van de te bebouwen gronden bedraagt.
- Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 1,50 meter moet bedragen.

BIJGEBOUWEN

- Dakvorm: Bijvoorkeur kap met keramische dakpannen. Kleur natuurrood of antraciet.
- Bouwhoogte bijgebouw maximaal 5,50 m bij kapvorm, 3,00 m bij plat dak.
- Goothoogte bijgebouw maximaal 3,50 m.
- Vormt ensemble met hoofdgebouw o.a. door architectuur. Afwijkende materialisatie mag, mits samenhang gewaarborgd blijft.
- Plaatsing achter het hoofdgebouw.

AAN- EN UITBOUW

- Aan- en uitbouwen sluiten in architectuur aan op het hoofdgebouw.
- Bouwhoogte aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen bestaan uit:
 - of een uitbouw met een diepte van 1,50 m en een lengte van maximaal 2/3e deel van de gevellengte van de voorgevel van het hoofdgebouw;

- of een entree met een breedte van 1/3e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw;
- en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een lengte van maximaal 4,50 m, gerekend vanuit de voorgevellijn van de uitbouw aan de voorgevel en een diepte van 1,50 m.

ERFINRICHTING

TUIN

- Voortuin als siertuin voor de woning. Verharding voor de rooilijn bestaat hoofdzakelijk uit de erfontsluiting, eventueel ruimte voor parkeren en een terughoudende verharding zodat men zich rondom het huis kan begeven. Deze verharding is smal en bestaat uit gebakken elementenverharding of halverharding als grind of schelp. Verder is de voortuin onverhard en als siertuin ingericht.
- Ook de achtertuin is minstens meer dan de helft onverhard.
- Voorkeur voor her en der een boom in de voortuinen.

PARKEREN

- Maximaal ruimte voor twee auto's per woning.
- Parkeren bij voorkeur naast de woning.
- Bij parkeren voor de rooilijn parkeren vormgeven als onderdeel van de oprit.

ERFAFSCHIEDINGEN

- Erfafscheiding is bij voorkeur opgaande beplanting of haag.
- Erfafscheidingen ten noorden van de voorgevelrooilijn mogen niet hoger zijn dan 1,00 m.
- Erfafscheidingen ten zuiden van de voorgevelrooilijn mogen niet hoger zijn dan 2,00 m.
- Noordzijde van de percelen wordt begrensd door een watergang langs de Rustenburgerweg, hier is geen erfafscheidingen toegestaan.

OVERIGE BOUWWERKEN

- Overige bouwwerken op het erf, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 2,50 m.

KAVEL E

BOUWPERCEEL

- Oppervlakte bouwperceel: 1.297 m²
- Breedte bouwperceel: 17,00 m
- Diepte bouwperceel: 76,31 m.

BOUWVLAK

- Oppervlakte bouwvlak: 140 m²
- Voorgevelrooilijn: 23,29 m vanaf waterlijn.
- Afstanden tot perceelgrens: 3,50 m aan westzijde, 3,50 m aan oostzijde. 39,02 m tot aan achtergrens.
- Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Bijgebouwen- en uitbouwen mogen buiten het bouwvlak staan.

ARCHITECTUUR

- Bouwhoogte: maximaal 11 meter
- Dakvorm: dwarskap, nokrichting haaks op de Rustenburgerweg. Dakhelling > 30 graden (voor vorm zie hoofdstuk algemeen).
- Materiaal en kleur: baksteen en natuurlijke materialen in aardse tinten (zie algemeen). Houten kozijnen (voorkeur gebroken wit). Goten en daklijsten in de kleur gebroken wit.

SITUERING EN ONTSLUITING

- Voorgevel gericht naar Rustenburgerweg.
- Hoofentree aan de zijkant van de hoofdmassa.
- Erfontsluiting sluit aan op gezamenlijke erfopgang op de grens van kavel D en E.
- Erfontsluiting leidt naar zijkant hoofdgebouw, waar de entree zit.
- Erfontsluiting bestaat uit gebakken verharding.

BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen buiten het

bouwvlak worden gebouwd.

- De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 50 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50% van de oppervlakte van de te bebouwen gronden bedraagt.
- Voor bijbehorende bouwwerken geldt Bijgebouwen en aan- en uitbouwen geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 1,50 meter moet bedragen.

BIJGEBOUWEN

- Dakvorm: Bijvoorkeur kap met keramische dakpannen. Kleur natuurrood of antraciet.
- Bouwhoogte bijgebouw maximaal 5,50 m bij kapvorm, 3,00 m bij plat dak.
- Goothoogte bijgebouw maximaal 3,50 m.
- Vormt ensemble met hoofdgebouw o.a. door architectuur. Afwijkende materialisatie mag, mits samenhang gewaarborgd blijft.
- Plaatsing achter het hoofdgebouw.

AAN- EN UITBOUW

- Aan- en uitbouwen sluiten in architectuur aan op het hoofdgebouw.
- Bouwhoogte aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen bestaan uit:
 - of een uitbouw met een diepte van 1,50 m en een lengte van maximaal 2/3e deel van de gevallengte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - of een entree met een breedte van 1/3e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw;
 - en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een lengte van maximaal 4,50 m, gerekend vanuit de voorgevellijn van de uitbouw aan de voorgevel en een diepte van 1,50 m.

ERFINRICHTING

TUIN

- Voortuin als siertuin voor de woning. Verharding voor de rooilijn bestaat hoofdzakelijk uit de erfontsluiting, eventueel ruimte voor parkeren en een terughoudende verharding zodat men zich rondom het huis kan begeven. Deze verharding is smal en bestaat uit gebakken elementenverharding of halverharding als grind of schelp. Verder is de voortuin onverhard en als siertuin ingericht.
- Ook de achtertuin is minstens meer dan de helft onverhard.
- Voorkeur voor her en der een boom in de voortuinen.

PARKEREN

- Maximaal ruimte voor twee auto's per woning.
- Parkeren bij voorkeur naast de woning.
- Bij parkeren voor de rooilijn parkeren vormgeven als onderdeel van de oprit.

ERFAFSCHIEDINGEN

- Erfafscheiding is bij voorkeur opgaande beplanting of haag.
- Erfafscheidingen ten noorden van de voorgevelrooilijn mogen niet hoger zijn dan 1,00 m.
- Erfafscheidingen ten zuiden van de voorgevelrooilijn mogen niet hoger zijn dan 2,00 m.
- Noordzijde van de percelen wordt begrensd door een watergang langs de Rustenburgerweg, hier is geen erfafscheidingen toegestaan.

OVERIGE BOUWWERKEN

- Overige bouwwerken op het erf, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 2,50 m.

KAVEL F

BOUWPERCEEL

- Oppervlakte bouwperceel: 1.222 m²
- Breedte bouwperceel: 16,00 m
- Diepte bouwperceel: 76,37 m.

BOUWVLAK

- Oppervlakte bouwvlak: 140 m²
- Voorgevelrooilijn: 26,85 m vanaf waterlijn.
- Afstanden tot perceelgrens: 3,00 m aan westzijde, 3,00 m aan oostzijde. 35,52 m tot aan achtergrens.
- Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Bijgebouwen- en uitbouwen mogen buiten het bouwvlak staan.

ARCHITECTUUR

- Bouwhoogte: maximaal 11 meter
- Dakvorm: dwarskap, nokrichting haaks op de Rustenburgerweg. Dakhelling > 30 graden (voor vorm zie hoofdstuk algemeen).
- Materiaal en kleur: baksteen en natuurlijke materialen in aardse tinten (zie algemeen). Houten kozijnen (voorkeur gebroken wit). Goten en daklijsten in de kleur gebroken wit.

SITUERING EN ONTSLUITING

- Voorgevel gericht naar Rustenburgerweg.
- Hoofdentree aan de zijkant van de hoofdmassa.
- Erfontsluiting sluit aan op gezamenlijke erfopgang op de grens van kavel F en G.
- Erfontsluiting leidt naar zijkant hoofdgebouw, waar de entree zit.
- Erfontsluiting bestaat uit gebakken verharding.

BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen buiten het

bouwvlak worden gebouwd.

- De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 50 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50% van de oppervlakte van de te bebouwen gronden bedraagt.
- Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 1,50 meter moet bedragen.

BIJGEBOUWEN

- Dakvorm: Bijvoorkeur kap met keramische dakpannen. Kleur natuurrood of antraciet.
- Bouwhoogte bijgebouw maximaal 5,50 m bij kapvorm, 3,00 m bij plat dak.
- Goothoogte bijgebouw maximaal 3,50 m.
- Vormt ensemble met hoofdgebouw o.a. door architectuur. Afwijkende materialisatie mag, mits samenhang gewaarborgd blijft.
- Plaatsing achter het hoofdgebouw.

AAN- EN UITBOUW

- Aan- en uitbouwen sluiten in architectuur aan op het hoofdgebouw.
- Bouwhoogte aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen bestaan uit:
 - of een uitbouw met een diepte van 1,50 m en een lengte van maximaal 2/3e deel van de gevallengte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - of een entree met een breedte van 1/3e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw;
 - en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een lengte van maximaal 4,50 m, gerekend vanuit de voorgevellijn van de uitbouw aan de voorgevel en een diepte van 1,50 m.

ERFINRICHTING

TUIN

- Voortuin als siertuin voor de woning. Verharding voor de rooilijn bestaat hoofdzakelijk uit de erfontsluiting, eventueel ruimte voor parkeren en een terughoudende verharding zodat men zich rondom het huis kan begeven. Deze verharding is smal en bestaat uit gebakken elementenverharding of halverharding als grind of schelp. Verder is de voortuin onverhard en als siertuin ingericht.
- Ook de achtertuin is minstens meer dan de helft onverhard.
- Voorkeur voor her en der een boom in de voortuinen.

PARKEREN

- Maximaal ruimte voor twee auto's per woning.
- Parkeren bij voorkeur naast de woning.
- Bij parkeren voor de rooilijn parkeren vormgeven als onderdeel van de oprit.

ERFAFSCHIEDINGEN

- Erfafscheiding is bij voorkeur opgaande beplanting of haag.
- Erfafscheidingen ten noorden van de voorgevelrooilijn mogen niet hoger zijn dan 1,00 m.
- Erfafscheidingen ten zuiden van de voorgevelrooilijn mogen niet hoger zijn dan 2,00 m.
- Noordzijde van de percelen wordt begrensd door een watergang langs de Rustenburgerweg, hier is geen erfafscheidingen toegestaan.

OVERIGE BOUWWERKEN

- Overige bouwwerken op het erf, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 2,50 m.

KAVEL G

BOUWPERCEEL

- Oppervlakte bouwperceel: 1.835 m²
- Breedte bouwperceel: 24,00 m
- Diepte bouwperceel: 76,44 m.

BOUWVLAK

- Oppervlakte bouwvlak: 196 m²
- Voorgevelrooilijn: 26,92 m vanaf waterlijn.
- Afstanden tot perceelgrens: 5,00 m aan westzijde, 5,00 m aan oostzijde. 35,52 m tot aan achtergrens.
- Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Bijgebouwen- en uitbouwen mogen buiten het bouwvlak staan.

ARCHITECTUUR

- Bouwhoogte: maximaal 11 m
- Dakvorm: dwarskap, nokrichting haaks op de Rustenburgerweg. Een combinatie met langskap is hier mogelijk, mits er een duidelijke voorgevel langs de Rustenburgerweg herkenbaar is. Dakhelling > 30 graden (voor vorm zie hoofdstuk algemeen).
- Materiaal en kleur: baksteen en natuurlijke materialen in aardse tinten (zie algemeen). Houten kozijnen (voorkeur gebroken wit). Goten en daklijsten in de kleur gebroken wit.

SITUERING EN ONTSLUITING

- Voorgevel gericht naar Rustenburgerweg.
- Hoofdentree aan de zijkant of voorkant van de hoofd-massa.
- Erfontsluiting sluit aan op gezamenlijke erfopgang op de grens van kavel F en G.
- Erfontsluiting leidt naar zijkant hoofdgebouw, waar de entree zit.
- Erfontsluiting bestaat uit gebakken verharding.

BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 50 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50% van de oppervlakte van de te bebouwen gronden bedraagt.
- Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 1,50 meter moet bedragen.

BIJGEBOUWEN

- Dakvorm: Bijvoorkeur kap met keramische dakpannen. Kleur natuurrood of antraciet.
- Bouwhoogte bijgebouw maximaal 5,50 m bij kapvorm, 3,00 m bij plat dak.
- Goothoogte bijgebouw maximaal 3,50 m.
- Vormt ensemble met hoofdgebouw o.a. door architectuur. Afwijkende materialisatie mag, mits samenhang gewaarborgd blijft.
- Plaatsing achter het hoofdgebouw.

AAN- EN UITBOUW

- Aan- en uitbouwen sluiten in architectuur aan op het hoofdgebouw.
- Bouwhoogte aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen bestaan uit:
 - of een uitbouw met een diepte van 1,50 m en een lengte van maximaal 2/3e deel van de gevellengte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - of een entree met een breedte van 1/3e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw;
 - en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een lengte van maximaal 4,50 m, gerekend vanuit de voorgevelrooilijn van de uitbouw aan de voorgevel en een diepte van 1,50 m.

- Geen bijgebouw (aanbouw of vrijstaand) met garagefunctie aan oostzijde langs de watergang.

ERFINRICHTING

TUIN

- Voortuin als siertuin voor de woning. Verharding voor de rooilijn bestaat hoofdzakelijk uit de erfontsluiting, eventueel ruimte voor parkeren en een terughoudende verharding zodat men zich rondom het huis kan begeven. Deze verharding is smal en bestaat uit gebakken elementenverharding of halverharding als grind of schelp. Verder is de voortuin onverhard en als siertuin ingericht.
- Ook de achtertuin is minstens meer dan de helft onverhard.
- Voorkeur voor her en der een boom in de voortuinen.

PARKEREN

- Maximaal ruimte voor twee auto's per woning.
- Parkeren bij voorkeur naast de woning.
- Bij parkeren voor de rooilijn parkeren vormgeven als onderdeel van de oprit.

ERFAFSCHIEDINGEN

- Erfafscheiding is bij voorkeur opgaande beplanting of haag.
- Erfafscheidingen ten noorden van de voorgevelrooilijn mogen niet hoger zijn dan 1,00 m.
- Erfafscheidingen ten zuiden van de voorgevelrooilijn mogen niet hoger zijn dan 2,00 m.
- Noordzijde van de percelen wordt begrensd door een watergang langs de Rustenburgerweg, hier is geen erfafscheidingen toegestaan.

OVERIGE BOUWWERKEN

- Overige bouwwerken op het erf, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 2,50 m.