



KAVELPASPOORT

“ACHTER DE VAN ZUILENSTRAAT”

HEI- EN BOEICOP

RHO ADVISEURS

24 MAART 2025

INLEIDING

Dit kavelpaspoort bevat de uitgangspunten en eisen waaraan de bouwplannen voor de woningbouw achter de Van Zuilenstraat moeten voldoen. Het betreft regels over de maatvoering en uitstraling van de bebouwing (hoofdgebouwen en bijgebouwen), over erfafscheidingen en over enkele aanverwante zaken zoals natuur-inclusief bouwen, parkeren op eigen terrein en huisvuilcontainers.

In dit kavelpaspoort wordt eerst ingegaan op het ruimtelijk concept voor de locatie. Vervolgens worden de hierbij passende eisen voor de stedenbouwkundige opzet, woningaantallen en bouwvolumes beschreven. Paragraaf 3 bevat uitgangspunten voor de architectuur en het materiaalgebruik. In paragraaf 4 worden erfafscheidingen en het parkeren op eigen terrein behandeld. Paragraaf 5 bevat de overige aspecten.



1. RUIMTELIJK CONCEPT

De woningbouwlocatie achter de Van Zuilenstraat betreft een relatief smal langgerekt kavel dat aan weerszijden begrensd is door een sloot. Referentie voor de ruimtelijke invulling is een boerenerf zoals die veel voorkomen in veenweidegebieden.

Het concept 'boerenerf'

Van oudsher staan er verspreid liggende boerderijen aan het dorpslint, met daarachter het veenweidegebied met een noord-zuid gerichte verkaveling van smalle weidekavels, gescheiden door kavelsloten. De boerenerf percelen zijn steeds opgebouwd uit een groene voorruimte, met daarachter het hoofdgebouw dat samen met de overige gebouwen rond een erf is geclusterd. De bebouwing volgt de noord-zuid gerichte verkaveling, haaks op het dijklint. De bouwmasa bedraagt één tot twee bouwlagen met veelal een prominente kap. Achter het hoofdgebouw staan de grotere bijgebouwen in de vorm van schuren en stallen. Deze liggen evenwijdig aan het landschap en bestaan uit eenvoudige rechthoekige volumes met zadeldakken. De bijgebouwen en hoofdgebouwen staan doorgaans rond een erf gepositioneerd en overwegend is er over het erf heen sprake van een zichtlijn naar het achterliggende landschap. Door de smalle, langgerekte kavelsstructuur staan de gebouwen veelal dicht op elkaar aan het erf, en is het erf doorgaans niet meer dan een 'smalle, langgerekte straat'.

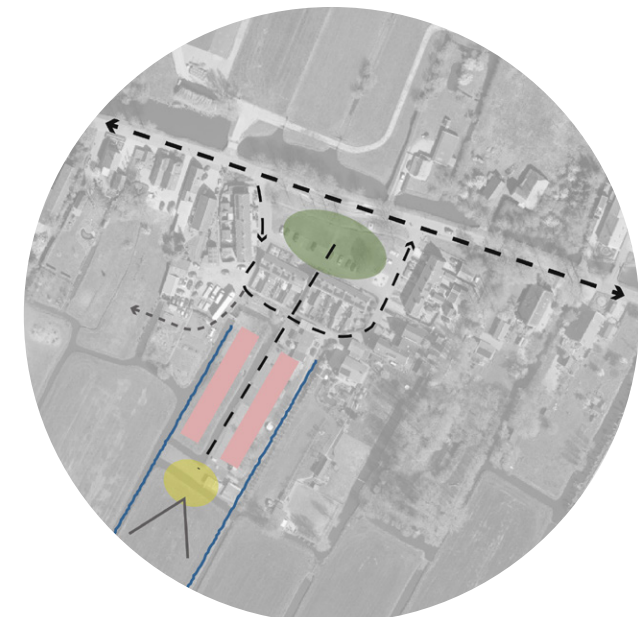
In het ontwerp is het concept 'boerenerf' vertaald in een opzet met twee stroken woonbebouwing met daartussen een langgerekt erf. Gezien de planlocatie zich niet direct aan het dorpslint bevindt, maar op ruime afstand daarachter is het erf niet opgebouwd uit een duidelijk 'hoofdgebouw' en 'bijgebouwen', zoals een traditioneel erf, maar bestaat de bebouwing hier enkel uit 'schuren'.

De woningen staan min of meer in lijn, allen met langskappen, en volgen de richting van het landschap. Deels is sprake van rijenwoningen, deels twee-onder-één kap woningen en een vrijstaande woning op de kop van het kavel.

De centrale erfruimte loopt door tot in het aangrenzende agrarisch gebied, een eilandje vormt de overgang naar de weilanden. Het erf wordt autoluw ingericht met parkeren op eigen terrein uitsluitend enkele parkeerplaatsen op eigen terrein bij de twee-onder-één kapwoningen en de vrijstaande woning. Voor het overige wordt het parkeren tussen de bestaande en nieuwe woningbouw gerealiseerd, direct ten noorden van het kavel. Aan weerszijden van de kavel grenzen tuinen van de woningen aan de sloten, deze tuinen worden vrij van (erf)bebouwing gehouden.



De boerenerven waarbij schuren achter elkaar staan, zijn karakteristiek in het landschap.



Ruimtelijk concept: twee stroken woonbebouwing met daartussen een erf.

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN, AANTAL WONINGEN, MAATVOERING EN SITUERING BOUWMASSA'S

Aan weerszijden van het erf staan de nieuwe woningen in twee stroken. Aan de oostzijde staan 5 woningen (vier twee-onder-één kap woningen en één vrijstaande woning) en aan de westzijde staan twee blokjes met rijwoningen. De tuinen van de woningen grenzen allemaal aan de kavelsloten aan weerszijden van het woongebiedje. Om deze vrij ondiepe tuinen vrij te houden van bebouwing en ook geen achterpaden langs het water te hoeven maken worden op de koppen van de rijenwoningen, of eventueel inpandig aan de voorzijde, (fietsen)bergingen gerealiseerd.

Tussen de twee blokken rijenwoningen ligt een pad over het water naar het naastgelegen perceel met de volkstuin/pluktuin. Dit pad biedt tevens een insteek/keermogelijkheid voor hulpdiensten. In het verlengde van het karrenspoor kan met een bruggetje worden overgestoken naar de buurttuin.

De tweekappers en de vrijstaande woning krijgen één parkeerplek op eigen terrein. Zij kunnen een berging/aanbouw realiseren achter die parkeerplek, tussen de hoofdgebouwen. Dus niet achter de achtergevel. Zo blijft ook hier de tuinzone vrij van bebouwing.

Alle woningen worden voorzien van een langskap. Zo ontstaat het beeld van de langgerekte schuren achter de boerderijen. De bouwhoogte van de woningen bedraagt 1,5 laag met kap aan de oostzijde. Deze hoogte geldt ook voor het eerste (noordelijke) blok rijenwoningen aan de westzijde. Het zuidelijk blok rijenwoningen mag maximaal 1 laag met kap hoog zijn.



Op de bijgaande civieltechnische tekening, die ook digitaal wordt verstrekt, is het stedenbouwkundig plan maatvast uitgetekend met de exacte begrenzing en omvang van de percelen. Het betreft de indeling met bergingen op de koppen van de rijenwoningen. Zoals hiervoor aangeven mag ook gekozen worden voor iets bredere woningen met inpandige bergingen op voorwaarde dat deze gesitueerd kunnen worden binnen het aangegeven kavel.

Bouwmogelijkheden

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van rijenwoningen tweekappers en een vrijstaande woning. Deze woningen hebben een maximale diepte van 10 meter.

Om de bijzondere karakteristiek van het plan te behouden zullen er, zoals hiervoor al aangegeven, maar beperkt aan- en uitbouwmogelijkheden worden geboden. Uitgangspunt daarbij is dat de eenvoudige hoofdvorm van de woningen behouden blijft en de tuinen aan de waterzijden vrij van bebouwing blijven. Daarom krijgen de rijenwoningen bergingen op de koppen of eventueel inpandig aan de voorzijde en mag bij de tweekappers en de vrijstaande woning alleen in de zone tussen de hoofdgebouwen een aanbouw/berging worden gemaakt. Bij de tweekappers en de vrijstaande woning moet 1 parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd.

Samengevat worden de navolgende bouwregels gesteld:

Relatie met de omgeving:

- De bebouwing vormt een samenhangend geheel en is georiënteerd op de interne woonstraat;
- De kopgevels aan de noordoostzijde verdienen bijzondere aandacht;
- De woningen staan in twee stroken met een beperkt (maximaal 1 meter naar voren/achteren) verspringende rooilijn zodat de zichtlijnen naar het achterliggende landschap wordt versterkt.

Bouwmassa:

- Bouwmassa's en kapvormen zijn eenvoudig, rechthoekig met langskappen zonder dakkapellen of andere accenten;
- Kappen zijn verplicht op hoofdgebouwen en op bergingen aan de zijkant van de rijenwoningen;
- Samengestelde kapvormen zijn niet toegestaan;
- Bebouwingshoogte neemt af richting het open landschap. Maximale hoogte noordzijde is 1,5 bouwlagen met een kap (goothoogte 4,5 m. / nokhoogte 9 m.). Maximale hoogte zuidwestzijde is 1 bouwlaag met een kap (goothoogte 3,0 m. / nokhoogte 7,0 m.);
- Er zijn beperkt mogelijkheden voor bijgebouwen, uitsluitend binnen de bouwstroken zoals aangegeven op de tekening;
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Bij de hoekkavel van de tweekappers dient de woning een open gevel te hebben naar beide zijden van het openbaar gebied. De berging/aanbouw dient geïntegreerd te worden in de hoofdmassa. Geen blinde gevels naar het openbaar gebied;
- Bij de rijenwoningen mag een bescheiden tuinkast maximaal oppervlak 1 m² worden geplaatst zo nodig buiten het bouwvlak tegen de achtergevel.

BOUWENVELOP



3. ARCHITECTUUR EN MATERIALISERING

Het nieuwe woongebiedje moet een logische passende aanvulling op de karakteristieke dorpse uitstraling van Hei- en Boeicop worden. Een ingetogen en zorgvuldig gedetailleerde uitvoering van bebouwing past daarbij. Het uitgangspunt van een boerenerf vraagt daarbij om enige eenheid in bebouwing, maar staat zeker ook verschillen in kleur- en materiaalgebruik toe. Hierbij passen de navolgende uitgangspunten:

Architectonische uitwerking

- Hoofdgebouwen hebben een stoere, landelijke uitstraling zonder veel ornamentiek(schuurwoningen);
- Kappen zijn strak vormgegeven en ondersteunen de eenvoudige landelijke uitstraling;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt in maat en architectonische uitstraling;
- Bijgebouwen worden mee-ontworpen en vormen een eenheid met de hoofdmassa;
- Het totale beeld refereert aan een boerenerf waar eenvoud en functionaliteit kenmerkend zijn;

Materialisering van de gebouwen

- Gebouwen worden uitgevoerd in baksteen, hout of andere duurzame materialen als basismateriaal voor de gevel passend bij de beoogde landelijke uitstraling.
- De gevel wordt uitgevoerd in natuurlijke en neutrale (aarde) kleuren;
- Daken worden voorzien van pannen of plaatmateriaal in een bescheiden en matte, bij het landelijke beeld passende kleur en uitstraling.



Boerenerf met schuurwoningen (eenvoudige kapvormen)



Boerenerf met kweekbakken



Schuurwoning met een opbouw in 1,5 bouwlagen en een kap



Referentiebeeld waarbij de gevel deels uit hout bestaat

4. ERFAFSCHIEDING EN PARKEREN

De regels voor erfafscheidingen en parkeren zijn wederom gericht op de beoogde uitstraling van het boerenerf en de zorgvuldige inpassing naar de omgeving. Het navolgende is vereist:

- Aan de voorzijde van de rijwoningen is geen erfafscheiding toegestaan;
- Bij de tweekappers en vrijstaande woning wordt aan de voorzijde een erfafscheiding van maximaal 60 cm hoog mee-ontworpen. Deze is uitgevoerd in natuurlijke materialen;
- Aan de voorzijde van rijwoningen is een zone van circa 1 meter beschikbaar (medegebruik) voor bijvoorbeeld een bankje of plantenbak;
- Erfafscheidingen aan de achterzijde mogen tot 2 meter vanuit het hoofdgebouw maximaal 2 meter hoog zijn, voor het overige zijn alleen natuurlijke of transparante erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 1 meter toegestaan;
- Aan de achterzijde grenzen de kavels aan het water. Door middel van een beschoeiing wordt deze voor oplevering van de woningen afgewerkt.
- Parkeren op eigen terrein vindt uitsluitend plaats achter de voorgevel bij de twee-onder-een kapwoningen en de vrijstaande woning.



Ruimte voor bloempotten en een bankje



Lage natuurlijke erfafscheiding achterzijde



5. NATUURINCLUSIEF BOUWEN EN OVERIGE ZAKEN

Tot slot zijn uitgangspunten regels ten aanzien van natuurinclusief bouwen, water en huisvuilverzameling gesteld. Het betreft:

Natuurinclusief bouwen

Op Rijksniveau is aangegeven dat Natuur-inclusief verder moet worden gestimuleerd en uitgewerkt, onder andere in de Nota Natuurpositief (2019) en op verschillende andere vlakken. (Beleid voor natuur en biodiversiteit | Natuur en biodiversiteit | Rijksoverheid.nl).

De gemeente wil hierin meegaan door het ontwikkelen van een natuur-inclusieve wijk. De huidige woningen zijn dermate dicht dat dieren er (in tegenstelling tot oude woningen) geen verblijfplek meer in kunnen vinden. Ook zijn openbare ruimtes en tuinen dermate kaal dat er geen leefgebied nabij de verblijfplekken meer beschikbaar is.

Er valt in en om de bebouwing een kwaliteitsslag te maken ten aanzien van “natuur-inclusief bouwen” waarbij inheemse diersoorten medegebruik kunnen maken van deze ruimte.

- Het toegankelijk maken van luchtsponwmuur voor vleermuizen door het realiseren van bredere openstootvoegen (1,5-2 cm) of de bovenzijde van de spouw in kopse kanten in de nok, aan een onverlichte zijde, op minimaal 4 meter hoogte (bij voorkeur hoger) en niet boven ramen en deuren.
- Het twee dakpannen hoger aanbrengen van vogelschroot (met een pan die hol genoeg is), in combinatie met een variatie

aan hagen van beuk, liguster, spaanse aak, meidoorn e.d.

- Het 2 cm. laten oversteken van nok/kantpannen direct grenzend aan een muur, of een opgeruwde kantplank.
- Het inbouwen van nestkasten.
- Het aanbieden van bomen en struiken aan bewoners voor in de tuinen.

Watergangen, afvoer en berging

Aan de achterzijde grenzen de kavels aan het water. Door middel van een beschoeiing wordt deze voor oplevering van de woningen afgewerkt. Er moet worden voorzien in opvang en berging regenwater op eigen terrein, (vertraagde) afvoer van het regenwater van daken en tuin vindt plaats richting de sloten.

Huisvuil

Er wordt deels voorzien in gezamenlijke locaties voor huishoudelijk afval aan de noordzijde van de woningbouw. Woningen dienen echter wel zelf te zorgen voor ruimte voor containers voor papier en plastic. Bij de tweekappers en de vrijstaande woning is hiervoor ruimte beschikbaar in de zone tussen de hoofdgebouwen. Bij de rijenwoningen vraagt dit om bijzondere aandacht in het ontwerp. Het uitgangspunt is een mee-ontworpen opstelplek voor de containers naast de bergingen op de kop van de blokken (zie figuur pagina 8).

