

Achter de Schans Werkendam

Kavelpaspoorten bouwkwavels fase 2



Het bouwen van uw droom



Voor u ligt het boekje met kavelpaspoorten voor de zelfbouwkavels in Werkendam Achter de Schans in fase 2. In fase 1 zijn inmiddels alle zelfbouwkavels verkocht en grotendeels in aanbouw of zelfs al opgeleverd. Bij het zelf realiseren van een woning op een kavel horen veel vrijheden, het bouwen van uw eigen droom.

Voor de zelfbouwkavels zijn er -vanwege de bijzondere ligging- soms ook wat extra aandachtspunten ten opzichte van de basis-beeldkwaliteitsregels die zijn opgenomen in de 'Visie op Beeldkwaliteit, Werkendam Achter de Schans fase 2'. Er zijn daarom voor de zelfbouwkavels in fase 2 kavelpaspoorten opgesteld, bestaande uit beeldkwalitatieve uitgangspunten en aandachtspunten, en een kavelkaart met alle aspecten die van belang zijn voor het bouwen van uw woning. Deze kavelspecifieke uitgangspunten en aandachtspunten vormen de leidraad voor de verdere architectonische uitwerking. Voor het ontwerp van de woning wordt sterk aanbevolen een architect in te schakelen.

We komen als gemeente graag met u in gesprek over (het ontwerp van) uw toekomstige woning. Onze vergunningverlener en stedenbouwkundige kunnen u helpen bij de vormgeving van de woning en aangeven of het ontwerp klopt met alle regels en ambities.



Kavels 'Op de Rieteilanden' (201, 202, 312, 313)

Rijnaak, huisnummers 10, 11, 12 en 13



Kavel 201 'Op de Rieteilanden'

Adres: Rijnaak 11



Kavel 201 (ca. 420m²) betreft een belangrijke hoekkavel in het stedenbouwkundig plan gelegen aan een luw woonpad (Rijnaak). Bezien vanaf buiten het plangebied is deze kavel op de hoek van het eiland beeldbepalend. Aan de west- en de noordzijde van de kavel ligt een watergang, waarbij er aan de westzijde een natuurlijke oever aanwezig is. De woning dient een landelijk karakter te krijgen.

1. Kavelindeling

- De woning is tweezijdig georiënteerd. Deze dubbele oriëntatie moet zich uiten in de architectuur;
- De woning staat op minimaal 3 meter van de erfgrans tot maximaal 5 meter. Op de onderlinge erfafscheiding wordt een minimale maat van 3 meter gehanteerd;
- Richting van de rooilijn is conform stedenbouwkundige plankaart;
- Er komen aan de achterzijde van de kavel verplicht twee opstelplekken naast elkaar voor de auto (afzonderlijk bereikbaar), de breedte van de perceelentree is 4,5 meter breed;
- De eventuele garage staat op minimaal 6 meter van de noordelijke zij-erfgrans (zijde openbare ruimte), i.v.m. de boven benoemde twee opstelplekken naast elkaar. Op de kaart is de zone aangegeven waar een eventuele garage gerealiseerd kan worden;
- De woning wordt verbijzonderd met een architectonisch accent, gericht op het landschap i.v.m. de dubbele oriëntatie (noordzijde);
- De kavel is aan de zijde van de openbare ruimte omzoomd met een groene afscheiding. Deze wordt door de gemeente aangeplant. Aan de voor- en zijzijde komt een lage haag van maximaal 1 meter hoog en aan de zijzijde t.h.v. de achtertuin een hoge groene haag van maximaal 2 meter hoog, beginnend ter hoogte van de achtergevellijn van de hoofdbouw;
- Onderlinge erfgransen worden bij voorkeur groen van karakter.

2. Keuze in hoofdvorm en kap

- De hoofdvorm van de woning is vrij binnen het bouwvlak, waarbij de kap een dominante rol speelt;
- De woning is aan minimaal één zijde voorzien van een lage goot, maximaal 3 meter hoog. De maximale hoogte van de hoge goot ligt op 7 meter;
- De woning is voorzien van een kap, waarbij een samengestelde kap mogelijk is (als architectonisch accent i.v.m. de dubbele oriëntatie).

3. Entree van de woning

- De woning heeft een voorname entree en toont zich royaal. De entree

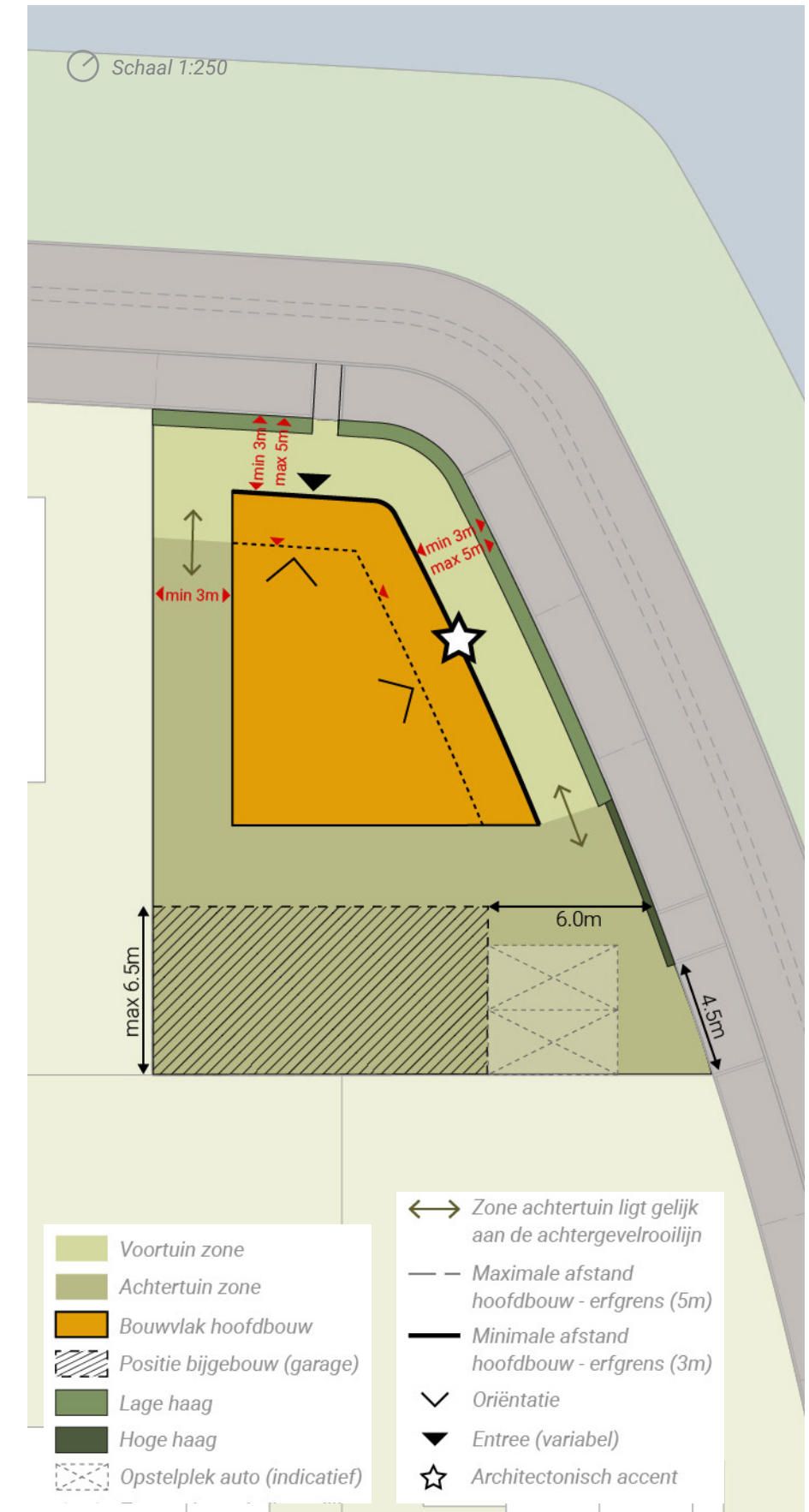
- moet gastvrijheid uitstralen (bijvoorbeeld een bovenlicht en/of raampartij in of naast de deur, of een bijzonder metselverband);
- De entree mag buiten de hoofdbouw liggen als toegevoegd element (aanbouw, gedeeltelijk onder samengestelde kap).

4. Personalisering van de woning

- Aan de hoofdbouw van de woning kunnen bijbehorende bouwwerken en architectonische elementen, als erkers, bloembakken, ruime raampartijen en balkons worden toegevoegd. Deze zijn in maat en schaal altijd ondergeschikt aan de hoofdbouw. Dakkapellen zijn mee ontworpen binnen de architectonische opgave en ondergeschikt aan het dakvlak;
- Op de kavel kunnen bij- en aanbouwen worden gerealiseerd, deze staan altijd achter de rooilijn van de gevel;
- Aanbouwen aan de zijgevel mogen gerealiseerd worden in de vorm van een erker of tuinkamer die in massa sterk afwijkt of juist sterk gelijkend is met de architectuur van de hoofdmassa.

5. Materialisering

- Gevel: schoongemetselde bakstenen gevel in genuanceerde bruine, rode of roodbruine kleur, tevens voorzien van een trasraam. Ook mag de woning wit gekeimd of gestuct worden. Delen van de gevel worden bij voorkeur voorzien van zwart gepotdekselde elementen. De woning wordt voorzien van minimaal één royale gevelopening (binnen de technische mogelijkheden).
- Dak: het dak kan zijn voorzien van een traditionele dakpan, in antraciete kleur, of met riet gedekt;
- Dak-, gootlijsten en kozijnen: overstek bij kopgevel en langsgevel, dak- en gootlijsten moeten worden toegepast en kozijnen met een robuuste uitstraling en/of profielmaat, toepassing van hout of gelijkend materiaal bij voorkeur in de kleur wit;
- Bijgebouwen/aanbouwen: bijbehorende bouwwerken aan het hoofdgebouw vastgebouwd (garage/uitbouw) zijn gemaakt van hetzelfde materiaal als de hoofdbouw, maar mag ook afwijkend zijn mits gerelateerd aan toegepaste materialen bij de hoofdbouw. Zwart-gepotdekseld hout is voor bijgebouwen ook goed voorstelbaar;
- Architectonische verbijzonderingen: verbijzonderingen zijn altijd op een harmonieuze wijze aan de woning toegevoegd. Dakkapellen zijn altijd ondergeschikt aan het dakvlak. Verbijzonderingen zijn gemaakt van hetzelfde materiaal als de hoofdbouw of zwart gepotdeksteld;
- Erfafscheidingen zijde openbare ruimte: Hoog en laag, sortiment beukenhaag (door de gemeente aan te planten).



Kavel 202 'Op de Rieteilanden'

Adres: Rijnaak 10



Kavel 202 (ca. 456m²) betreft een tussenkavel voor een vrijstaande woning. Het betreft een kavel met prachtig uitzicht over de centrale wateras. Deze ligt aan de westzijde, waarbij een natuurlijke oever aanwezig is. De woning dient een landelijk karakter te krijgen.

1. Kavelindeling

- De woning oriënteert zich op de voorzijde van de kavel;
- De woning staat op minimaal 3 meter van de erfgrens tot maximaal 5 meter. Op de onderlinge erfafscheiding wordt een minimale maat van 3 meter gehanteerd;
- Richting rooilijn conform stedenbouwkundige plankaart;
- Er komen op de kavel verplicht twee opstelplekken naast elkaar tussen hoofdbouw en erfgrens, voor de auto (afzonderlijk bereikbaar), de breedte van de perceelentree is 4,5 meter breed;
- De eventuele garage staat op minimaal 6 meter van de voor-erfgrens, i.v.m. twee opstelplekken naast elkaar. Op de kaart is de zone aangegeven waar een eventuele garage gerealiseerd kan worden;
- De voorzijde van de woning is open van karakter en wordt voorzien van een grote erker of grote raampartij;
- De kavel is aan de zijde van de openbare ruimte (voorzijde) voorzien van een lage haag van maximaal 1 meter hoog. Deze wordt door de gemeente aangeplant;
- Onderlinge erfgrenzen worden bij voorkeur groen van karakter.

2. Keuze in hoofdvorm en kap

- De hoofdvorm van de woning is vrij binnen het bouwvlak, waarbij de kap een dominante rol speelt;
- De woning is aan minimaal één zijde voorzien van een lage goot, maximaal 3 meter hoog. De maximale hoogte van de hoge goot ligt op 7 meter;
- De woning is in de basis voorzien van een dwarskap.

3. Entree van de woning

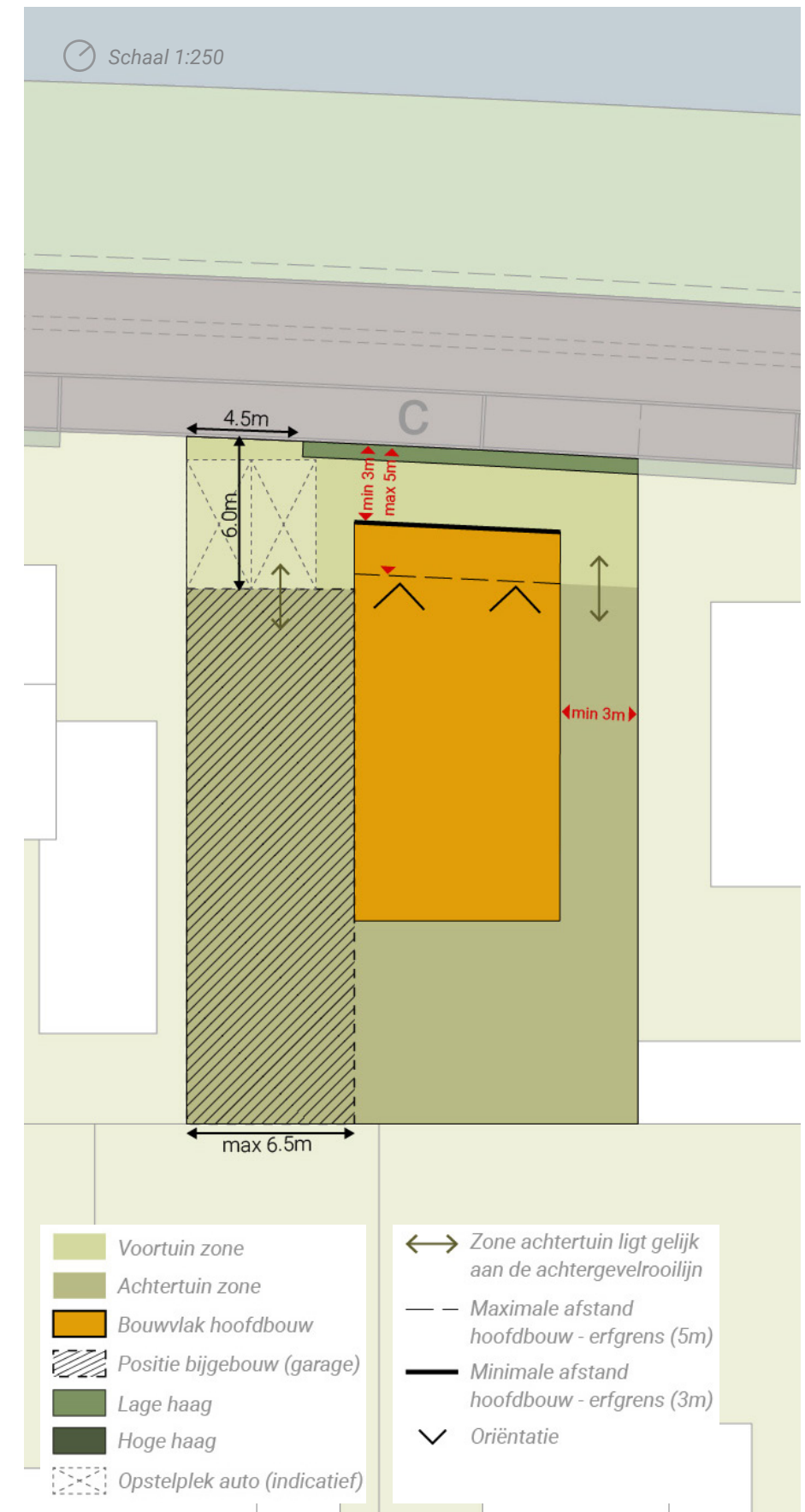
- De woning heeft een voorname entree en toont zich royaal. De entree moet gastvrijheid uitstralen (bijvoorbeeld een bovenlicht en/of raampartij in of naast de deur, of een bijzonder metselverband)
- De entree mag buiten de hoofdbouw liggen als toegevoegd element (aanbouw, gedeeltelijk onder samengestelde kap).

4. Personalisering van de woning

- Aan de hoofdbouw van de woning kunnen bijbehorende bouwwerken en architectonische elementen, als erkers, bloembakken, ruime raampartijen en balkons worden toegevoegd. Deze zijn in maat en schaal altijd ondergeschikt aan de hoofdbouw. Dakkapellen zijn mee ontworpen binnen de architectonische opgave en ondergeschikt aan het dakvlak;
- Op de kavel kunnen bij- en aanbouwen worden gerealiseerd, deze staan altijd achter de rooilijn van de gevel;
- Aanbouwen aan de zijgevel mogen realiseerd worden in de vorm van een erker of tuinkamer die in massa sterk afwijkt of juist sterk gelijkend is met de architectuur van de hoofdmassa.

5. Materialisering

- Gevel: schoongemetselde bakstenen gevel in genuanceerde bruine, rode of roodbruine kleur, tevens voorzien van een trasraam. Ook mag de woning wit gekeimd of gestuct worden. Delen van de gevel worden bij voorkeur voorzien van zwart gepotdekselde elementen. De woning wordt voorzien van minimaal één royale gevelopening (binnen de technische mogelijkheden).
- Dak: het dak kan zijn voorzien van een traditionele dakpan, in antraciete kleur, of met riet gedekt;
- Dak-, gootlijsten en kozijnen: overstek bij kopgevel en langsgevel, dak- en gootlijsten moeten worden toegepast en kozijnen met een robuuste uitstraling en/of profielmaat, toepassing van hout of gelijkend materiaal bij voorkeur in de kleur wit;
- Bijgebouwen/aanbouwen: bijbehorende bouwwerken aan het hoofdgebouw vastgebouwd (garage/uitbouw) zijn gemaakt van hetzelfde materiaal als de hoofdbouw, maar mag ook afwijkend zijn mits gerelateerd aan toegepaste materialen bij de hoofdbouw. Zwart-gepotdekseld hout is voor bijgebouwen ook goed voorstelbaar;
- Architectonische verbijzonderingen: verbijzonderingen zijn altijd op een harmonieuze wijze aan de woning toegevoegd. Dakkapellen zijn altijd ondergeschikt aan het dakvlak. Verbijzonderingen zijn gemaakt van hetzelfde materiaal als de hoofdbouw of zwart gepotdekseld;
- Erfafscheidingen zijde openbare ruimte: laag, sortiment beukenhaag (door de gemeente aan te planten).



Kavel 312 'Op de Rieteilanden'

Adres: Rijnaak 13

Kavel 312 (ca. 475m²) betreft een tussenkavel voor een vrijstaande woning. Het betreft een kavel met prachtig uitzicht over het naastliggende landbouwperceel aan de oostzijde van Achter de Schans. De woning dient een landelijk karakter te krijgen.

1. Kavelindeling

- De woning oriënteert zich op de voorzijde van de kavel;
- De woning staat op minimaal 3 meter van de erfgrans tot maximaal 5 meter. Op de onderlinge erfafscheiding wordt een minimale maat van 3 meter gehanteerd;
- Richting rooilijn conform stedenbouwkundige plankaart;
- Er komen op de kavel verplicht twee opstelplekken naast elkaar tussen hoofdbouw en erfgrans, voor de auto (afzonderlijk bereikbaar), de breedte van de perceelentree is 4,5 meter breed;
- De eventuele garage staat op minimaal 6 meter van de voor-erfgrans, i.v.m. twee opstelplekken naast elkaar. Op de kaart is de zone aangegeven waar een eventuele garage gerealiseerd kan worden;
- De voorzijde van de woning is open van karakter en wordt voorzien van een grote erker of grote raampartij;
- De kavel is aan de zijde van de openbare ruimte (voorzijde) voorzien van een lage haag van maximaal 1 meter hoog. Deze wordt door de gemeente aangeplant;
- Onderlinge erfgransen worden bij voorkeur groen van karakter.

2. Keuze in hoofdvorm en kap

- De hoofdvorm van de woning is vrij binnen het bouwvlak, waarbij de kap een dominante rol speelt;
- De woning is aan minimaal één zijde voorzien van een lage goot, maximaal 3 meter hoog. De maximale hoogte van de hoge goot ligt op 7 meter;
- De woning is in de basis voorzien van een dwarskap.

3. Entree van de woning

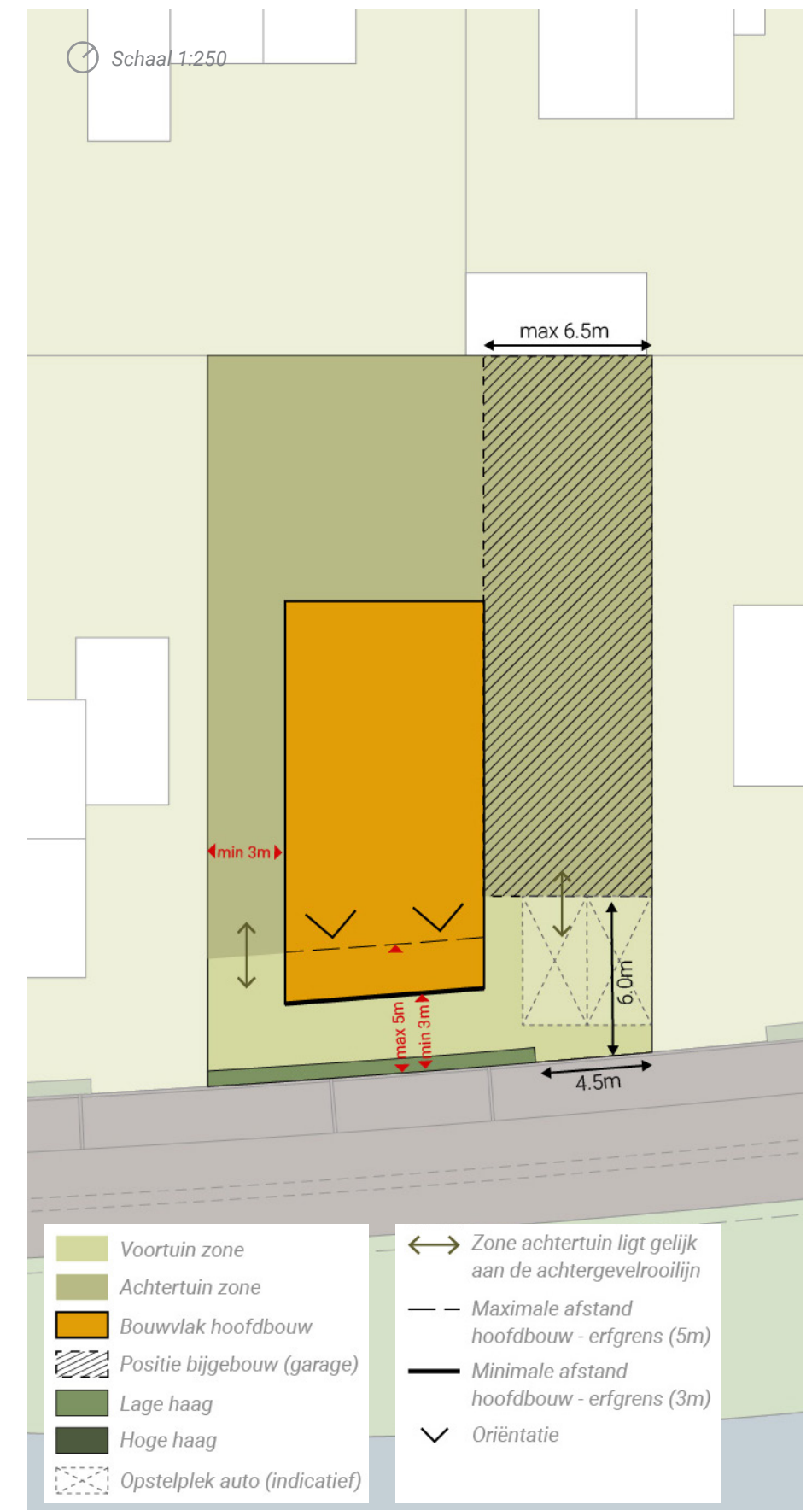
- De woning heeft een voorname entree en toont zich royaal. De entree moet gastvrijheid uitstralen (bijvoorbeeld een bovenlicht en/of raampartij in of naast de deur, of een bijzonder metselverband)
- De entree mag buiten de hoofdbouw liggen als toegevoegd element (aanbouw, gedeeltelijk onder samengestelde kap).

4. Personalisering van de woning

- Aan de hoofdbouw van de woning kunnen bijbehorende bouwwerken en architectonische elementen, als erkers, bloembakken, ruime raampartijen en balkons worden toegevoegd. Deze zijn in maat en schaal altijd ondergeschikt aan de hoofdbouw. Dakkapellen zijn mee ontworpen binnen de architectonische opgave en ondergeschikt aan het dakvlak;
- Op de kavel kunnen bij- en aanbouwen worden gerealiseerd, deze staan altijd achter de rooilijn van de gevel;
- Aanbouwen aan de zijgevel mogen gerealiseerd worden in de vorm van een erker of tuinkamer die in massa sterk afwijkt of juist sterk gelijkend is met de architectuur van de hoofdmassa.

5. Materialisering

- Gevel: schoongemetselde bakstenen gevel in genuanceerde bruine, rode of roodbruine kleur, tevens voorzien van een trasraam. Ook mag de woning wit gekeimd of gestuct worden. Delen van de gevel worden bij voorkeur voorzien van zwart gepotdekselde elementen. De woning wordt voorzien van minimaal één royale gevelopening (binnen de technische mogelijkheden).
- Dak: het dak kan zijn voorzien van een traditionele dakpan, in antraciete kleur, of met riet gedekt;
- Dak-, gootlijsten en kozijnen: overstek bij kopgevel en langsgevel, dak- en gootlijsten moeten worden toegepast en kozijnen met een robuuste uitstraling en/of profielmaat, toepassing van hout of gelijkend materiaal bij voorkeur in de kleur wit;
- Bijgebouwen/aanbouwen: bijbehorende bouwwerken aan het hoofdgebouw vastgebouwd (garage/uitbouw) zijn gemaakt van hetzelfde materiaal als de hoofdbouw, maar mag ook afwijkend zijn mits gerelateerd aan toegepaste materialen bij de hoofdbouw. Zwart-gepotdekseld hout is voor bijgebouwen ook goed voorstelbaar;
- Architectonische verbijzonderingen: verbijzonderingen zijn altijd op een harmonieuze wijze aan de woning toegevoegd. Dakkapellen zijn altijd ondergeschikt aan het dakvlak. Verbijzonderingen zijn gemaakt van hetzelfde materiaal als de hoofdbouw of zwart gepotdekseld;
- Erfafscheidingen zijde openbare ruimte: laag, sortiment beukenhaag (door de gemeente aan te planten).



Kavel 313 'Op de Rieteilanden'

Adres: Rijnaak 12



Kavel 313 (ca. 454m²) betreft een belangrijke hoekkavel in het stedenbouwkundig plan gelegen aan een luw woonpad (Rijnaak). Bezien vanaf buiten het plangebied is deze kavel op de hoek van het eiland beeldbepalend. Aan de oost- en de noordzijde van de kavel ligt een watergang, waarbij er aan de oostzijde een natuurlijke oever aanwezig is. De woning dient een landelijk karakter te krijgen.

1. Kavelindeling

- De woning is tweezijdig georiënteerd. Deze dubbele oriëntatie moet zich uiten in de architectuur;
- De woning staat op minimaal 3 meter van de erfgrans tot maximaal 5 meter. Op de onderlinge erfafscheiding wordt een minimale maat van 3 meter gehanteerd;
- Richting van de roolijn is conform stedenbouwkundige plankaart;
- Er komen op de kavel verplicht twee opstelplekken naast elkaar tussen hoofdbouw en erfgrans voor de auto (afzonderlijk bereikbaar), de breedte van de perceelentree is 4,5 meter breed;
- De eventuele garage staat op minimaal 6 meter van de voor-erfgrans, i.v.m. twee opstelplekken naast elkaar. Op de kaart is de zone aangegeven waar een eventuele garage gerealiseerd kan worden;
- De woning wordt verbijzonderd met een architectonisch accent, gericht op het landschap i.v.m. de dubbele oriëntatie (noordzijde);
- De kavel is aan de zijde van de openbare ruimte omzoomd met een groene afscheiding. Deze wordt door de gemeente aangeplant. Aan de voor- en zijzijde komt een lage haag van maximaal 1 meter hoog en aan de zijzijde t.h.v. de achtertuin een hoge groene haag van maximaal 2 meter hoog, beginnend ter hoogte van de achtergevellijn van de hoofdbouw;
- Onderlinge erfgransen worden bij voorkeur groen van karakter.

2. Keuze in hoofdvorm en kap

- De hoofdvorm van de woning is vrij binnen het bouwvlak, waarbij de kap een dominante rol speelt;
- De woning is aan minimaal één zijde voorzien van een lage goot, maximaal 3 meter hoog. De maximale hoogte van de hoge goot ligt op 7 meter;
- De woning is voorzien van een kap, waarbij een samengestelde kap mogelijk is (als architectonisch accent i.v.m. de dubbele oriëntatie).

3. Entree van de woning

- De woning heeft een voorname entree en toont zich royaal. De entree

moet gastvrijheid uitstralen (bijvoorbeeld een bovenlicht en/of raampartij in of naast de deur, of een bijzonder metselverband);

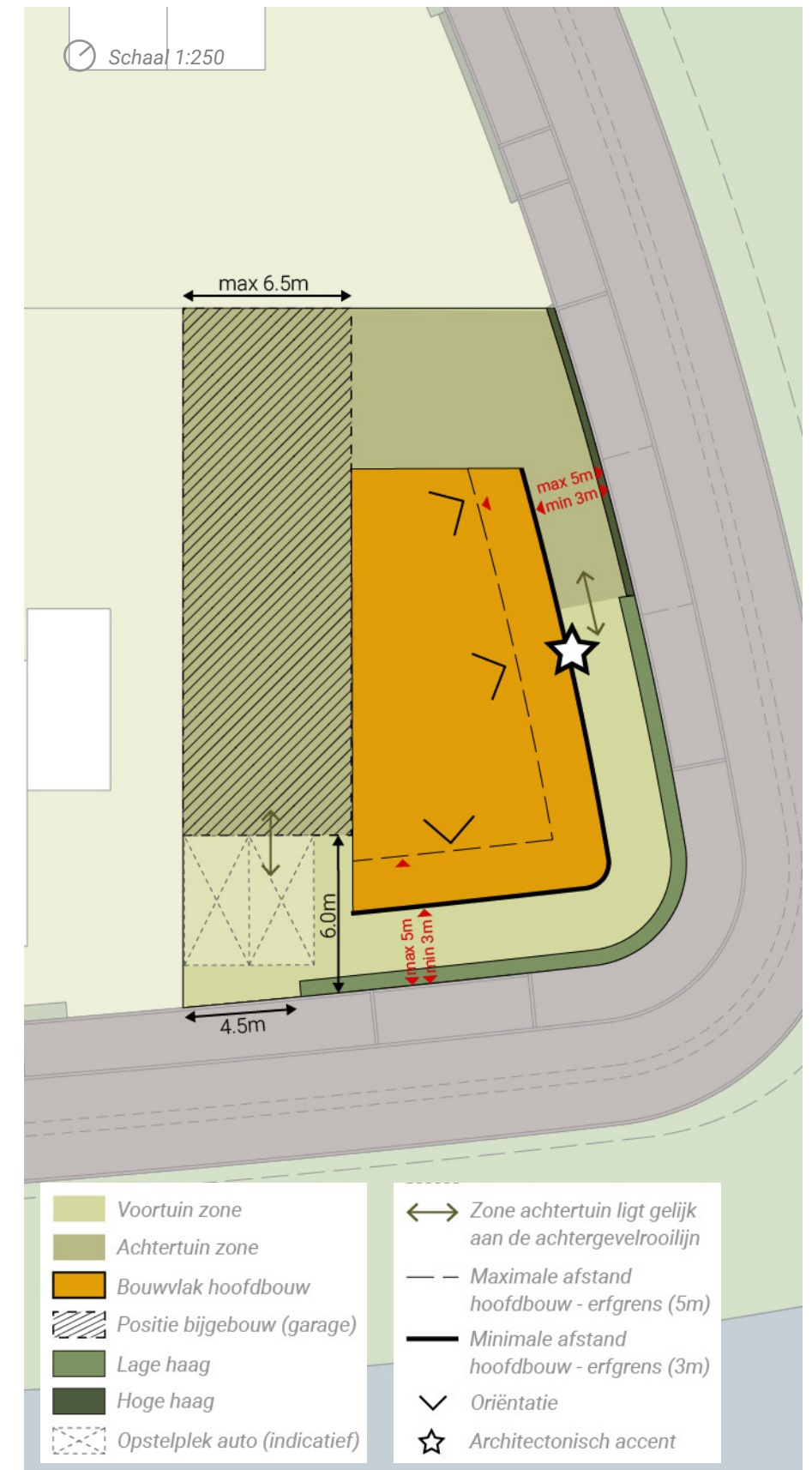
- De entree mag buiten de hoofdbouw liggen als toegevoegd element (aanbouw, gedeeltelijk onder samengestelde kap).

4. Personalisering van de woning

- Aan de hoofdbouw van de woning kunnen bijbehorende bouwwerken en architectonische elementen, als erkers, bloembakken, ruime raampartijen en balkons worden toegevoegd. Deze zijn in maat en schaal altijd ondergeschikt aan de hoofdbouw. Dakkapellen zijn mee ontworpen binnen de architectonische opgave en ondergeschikt aan het dakvlak;
- Op de kavel kunnen bij- en aanbouwen worden gerealiseerd, deze staan altijd achter de roolijn van de gevel;
- Aanbouwen aan de zijgevel mogen realiseerd worden in de vorm van een erker of tuinkamer die in massa sterk afwijkt of juist sterk gelijkend is met de architectuur van de hoofdmassa.

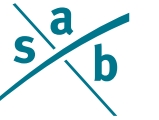
5. Materialisering

- Gevel: schoongemetselde bakstenen gevel in genuanceerde bruine, rode of roodbruine kleur, tevens voorzien van een trasraam. Ook mag de woning wit gekeimd of gestuct worden. Delen van de gevel worden bij voorkeur voorzien van zwart gepotdekselde elementen. De woning wordt voorzien van minimaal één royale gevelopening (binnen de technische mogelijkheden).
- Dak: het dak kan zijn voorzien van een traditionele dakpan, in antraciete kleur, of met riet gedekt;
- Dak-, gootlijsten en kozijnen: overstek bij kopgevel en langsgevel, dak- en gootlijsten moeten worden toegepast en kozijnen met een robuuste uitstraling en/of profielmaat, toepassing van hout of gelijkend materiaal bij voorkeur in de kleur wit;
- Bijgebouwen/aanbouwen: bijbehorende bouwwerken aan het hoofdgebouw vastgebouwd (garage/uitbouw) zijn gemaakt van hetzelfde materiaal als de hoofdbouw, maar mag ook afwijkend zijn mits gerelateerd aan toegepaste materialen bij de hoofdbouw. Zwart-gepotdekseld hout is voor bijgebouwen ook goed voorstelbaar;
- Architectonische verbijzonderingen: verbijzonderingen zijn altijd op een harmonieuze wijze aan de woning toegevoegd. Dakkapellen zijn altijd ondergeschikt aan het dakvlak. Verbijzonderingen zijn gemaakt van hetzelfde materiaal als de hoofdbouw of zwart gepotdeksteld;
- Erfafscheidingen zijde openbare ruimte: Hoog en laag, sortiment beukenhaag (door de gemeente aan te planten).



Kavels op het boeren erf 'Aan de Dijk'

Schans, huisnummers 3a en 3b



Kavel 257 'Aan de Dijk'

Adres: Schans 3b

Kavel 257 (ca. 736m²) is een kavel in het deelgebied 'Aan de Dijk'. Dit woonbuurtje gedraagt zich als een traditioneel boerenerf, een verwijzing naar het tuindersmilieu welke nog vaak is te vinden elders langs de dijk. Kavel 257 is een belangrijke kavel in dit gebouwde boeren-ensemble. De te realiseren woning is het 'hoofdhuis' van dit boerenerf en daarmee beeldbepalend. Het betreft een zeer ruime kavel met zicht op de dijk. De ruime voortuin is een gevolg van de vrijwaringszone van de dijk (in deze zone mag vanwege bescherming van de dijk niet gebouwd worden), en wordt gezien als een ruimtelijke kwaliteit ten behoeve van de uistraling van het boerenerf. Van bewoners wordt verwacht een representatieve en bij het boerenerf passende tuin en erfindeling te realiseren.

1. Kavelindeling

- De woning kent een driezijdige oriëntatie. Dat moet zich uiten in de architectuur;
- De woning staat binnen het bouwvlak op minimaal 3 meter en maximaal 5 meter van de oostelijke zij-erfgrens. Aan de westzijde wordt een vaste maat van 5 meter wordt gehanteerd;
- De richting van de hoofdbouw is vrij. De juiste positie/draaiing van de woning ten opzichte van de dijk en het boerenerf wordt onderzocht door de architect. De woning mag in de diepte of in de breedte worden georiënteerd;
- Er komen rondom de woning geen openbare parkeerplekken in de openbare ruimte. Er worden daarom aan de westzijde op de kavel verplicht drie opstelplekken voor de auto tussen hoofdbouw en achter-erfgrens aangelegd. Dat mag op twee wijzen: drie opstelplekken naast elkaar (minimaal 6 meter diep, breedte perceelsentree is maximaal 7 meter breed) of twee opstelplekken naast elkaar met één diepe opstelplek voor twee auto's (minimaal 11 meter diep, breedte perceelsentree is maximaal 4,5 meter breed). In elke situatie zijn minimaal twee van de drie opstelplekken afzonderlijk bereikbaar;
- De eventuele garage staat op minimaal 6 meter van de zij-erfgrens, i.v.m. de opstelplekken naast elkaar. Bij twee opstelplekken achter elkaar staat de garage op minimaal 11 meter van de zij-erfgrens. Op de kaart is de zone aangegeven waar een eventuele garage gerealiseerd kan worden;
- De woning is (ver)bijzonderd met een architectonisch accent, gericht op de dijk;
- De kavel is in de basis aan de zijde van de openbare ruimte omzoomd met een groene afscheiding, net zoals het gehele boerenerf. Deze zal door de gemeente worden aangeplant. Aan de voorzijde een lage haag

- van maximaal 1 meter hoog en aan de zijziden t.h.v. de achtertuin een lage of hoge groene afscheiding van maximaal 2 meter hoog, beginnend ter hoogte van de achtergevellijn van de hoofdbouw. Echter, bij deze kavel geldt dat het onderdeel is van het boerenerf als ensemble. Dat moet tot uitdrukking komen in de behandeling van de buitenruimte van de kavel. De wijze waarop is een ontwerpopgave;
- Onderlinge erfgrenzen zijn tevens voorzien van een haag (in overleg met de ontwikkelaar);
 - De kavel kent een hoogteverschil. Dit hoogteverschil moet op de kavel worden gehandhaafd, maar mag op een andere plek in de achtertuinzone worden gerealiseerd. Bij eventuele door het hoogteverschil aanwezige nieuwe aansluitingen met de openbare ruimte dienen zorgvuldig te worden vormgegeven, in overleg met de gemeente;
 - Op de kavel ligt een vrijwaardingszone-dijk, in deze zone mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd.

2. Keuze in hoofdvorm en kap

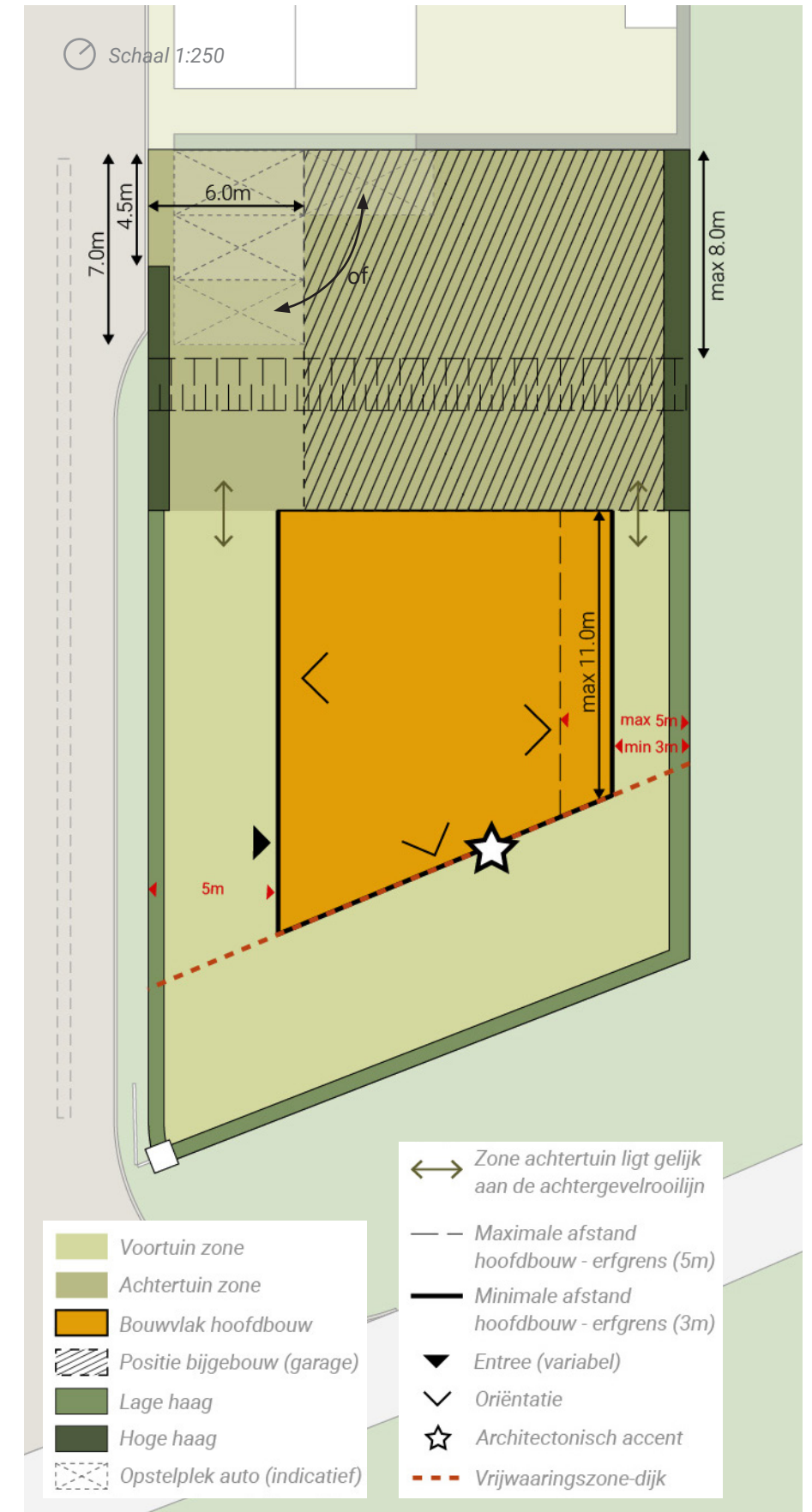
- De hoofdvorm van de woning is vrij binnen het bouwvlak. Het mag een samengesteld volume betreffen, zolang het hoofdhuis goed herkenbaar is (zorgvuldig opgebouwd). De woning kent een rijke vormgegeven kap (en goot). De constructie is niet zichtbaar;
- Afhankelijk van in het zetten architectonische type woning is de goothoogte maximaal 7 meter en de nok 10 meter, maar kan door de keuze van een bepaald archetype lager worden. Dat wordt beoordeeld door de vergunningverlener;
- De woning wordt voorzien van een windveer of een vergelijkbaar element;
- Aan de westzijde wordt in de kap (en eventueel de gevel) een architectonisch element opgenomen, deze benadrukt de zijde van de entree van het boerenerf.

3. Entree van de woning

- De woning heeft een voorname entree en toont zich royaal. De entree moet gastvrijheid uitstralen;
- De entree ligt binnen de hoofdbouw.

4. Personalisering van de woning

- De woning wordt voorzien van minimaal één royale gevelopening;
- Aan de hoofdbouw van de woning kunnen bijbehorende bouwwerken





en architectonische elementen, als erkers, bloembakken, ruime raampartijen en balkons worden toegevoegd. Deze zijn in maat en schaal altijd ondergeschikt aan de hoofdbouw. Dakkapellen zijn mee ontworpen binnen de architectonische opgave en ondergeschikt aan het dakvlak, en zijn schuin afgedekt;

- De raampartijen in de woning worden voorzien van een roedeverdeling;
- Op de kavel kunnen bij- en aanbouwen worden gerealiseerd, deze staan altijd achter de *achterrooilijn* van de gevel (dus niet naast de woning), tenzij deze de architectonische opbouw versterken (in dat geval liggen deze volumes minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn);
- De garage is altijd vrijstaand en ligt achter de woning.

5. Materialisering

- Gevel: schoongemetselde bakstenen gevel in genuanceerde lichtbruine of bruine kleur, tevens voorzien van een trasraam. De woning kan ook wit gestuct worden (tevens ook voorzien van een trasraam);
- Dak: het dak kan zijn voorzien van een traditionele dakpan, in antraciete of rode kleur, of met riet gedekt. Bij toepassing van een wit gestucte gevel is een rieten kap verplicht;
- Dak-, gootlijsten en kozijnen: overstek bij kopgevel en langsgevel, dak- en gootlijsten moeten worden toegepast en kozijnen met een robuuste uitstraling en/of profielmaat, toepassing van hout of gelijkend materiaal bij voorkeur in de kleur wit;
- Bijgebouwen/aanbouwen: bijbehorende bouwwerken aan de hoofdbouw vastgebouwd zijn qua materialisering afwijkend opgetrokken. De garage is altijd vrijstaand en gedraagt zich als een schuur. Deze is zwart-gepotdekseld;
- Architectonische verbijzonderingen: verbijzonderingen zijn altijd op een harmonieuze wijze aan de woning toegevoegd. Dakkapellen zijn altijd ondergeschikt aan het dakvlak en van hout. Verbijzonderingen zijn gemaakt van hetzelfde materiaal als de hoofdbouw of zwart gepotdekseld;
- Erfafscheidingen: Hoog en laag, sortiment beukenhaag (door de gemeente aan te planten).

Kavel 258 'Aan de Dijk'

Adres: Schans 3a



Kavel 258 (ca. 680m²) is een kavel in het deelgebied 'Aan de Dijk'. Dit woonbuurtje gedraagt zich als een traditioneel boeren erf, een verwijzing naar het tuindersmilieu welke nog vaak is te vinden elders langs de dijk. Kavel 258 is een belangrijke kavel in dit gebouwde boeren-ensemble. De te realiseren woning is onderdeel van de schuren op het boeren erf en daarmee ondergeschikt aan het naastgelegen hoofdhuis (kavel 257). De woning is daarom eenvoudig in hoofdvorm en van hout (of gelijkend). De woning mag een moderne uitstraling hebben, maar traditionele 'boeren erf'-elementen komen terug in de architectuur.

Het betreft een ruime kavel met prachtig zicht op de dijk. De ruime voortuin is een gevolg van de vrijwaringszone van de dijk (in deze zone mag vanwege bescherming van de dijk niet gebouwd worden), en wordt gezien als een ruimtelijke kwaliteit ten behoeve van de uitstraling van het boeren erf. Van bewoners wordt verwacht een representatieve en bij het boeren erf passende tuin en erfindeling te realiseren, aansluitend als 'onderdeel' van het openbare deel van het boeren erf.

1. Kavelindeling

- De woning kent een driezijdige oriëntatie. Dat moet zich uiten in de architectuur, maar de hoofdvorm van de woning blijft eenvoudig. De driezijdige oriëntatie kan tot uiting komen door grote raampartijen, grote staldeuren en/of afwijkend materiaalgebruik;
- De woning staat binnen het bouwvlak op minimaal 3 meter van de zij-erfgrens tot maximaal 5 meter;
- De woning wordt in de diepte georiënteerd. De juiste positie/draaiing van de woning ten opzichte van de dijk en het boeren erf wordt onderzocht door de architect;
- Er komen rondom de woning geen openbare parkeerplekken in de openbare ruimte. Er worden daarom aan de oostzijde op de kavel verplicht drie opstelplekken voor de auto tussen hoofdbouw en achter-erfgrens aangelegd. Dat mag op twee wijzen: drie opstelplekken naast elkaar (minimaal 6 meter diep, breedte perceelsentree is maximaal 7 meter breed) of twee opstelplekken naast elkaar met één diepe opstelplek voor twee auto's (minimaal 11 meter diep, breedte perceelsentree is maximaal 4,5 meter breed). In elke situatie zijn minimaal twee van de drie opstelplekken afzonderlijk bereikbaar;
- De eventuele garage staat op minimaal 6 meter van de zij-erfgrens, i.v.m. de opstelplekken naast elkaar. Bij twee opstelplekken achter elkaar staat de garage op minimaal 11 meter van de zij-erfgrens. Op de kaart is de zone aangegeven waar een eventuele garage gerealiseerd kan worden. De garage en/of de opstelplekken mogen overigens ook

in het bouwvolume van de hoofdbouw worden opgenomen, juist om de kavel rustig en eenvoudig te houden en het architectonische type 'boerenschuur' te benadrukken;

- De kavel is in de basis aan de zijde van de openbare ruimte omzoomd met een groene afscheiding, net zoals het gehele boeren erf. Deze zal door de gemeente worden aangeplant. Aan de voorzijde een lage haag van maximaal 1 meter hoog en aan de zijziden t.h.v. de achtertuin een lage of hoge groene afscheiding van maximaal 2 meter hoog, beginnend ter hoogte van de achtergevellijn van de hoofdbouw. Echter, bij deze kavel geldt dat het onderdeel is van het boeren erf als ensemble. Dat moet tot uitdrukking komen in de behandeling van de buitenruimte van de kavel. De wijze waarop is een ontwerp opgave;
- De kavel kent een hoogteverschil. Dit hoogteverschil moet op de kavel worden gehandhaafd, maar mag op een andere plek in de achtertuinzone worden gerealiseerd. Bij eventuele door het hoogteverschil aanwezige nieuwe aansluitingen met de openbare ruimte dienen zorgvuldig te worden vormgegeven, in overleg met de gemeente;
- Op de kavel ligt een vrijwaringszone-dijk, in deze zone mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd.

2. Keuze in hoofdvorm en kap

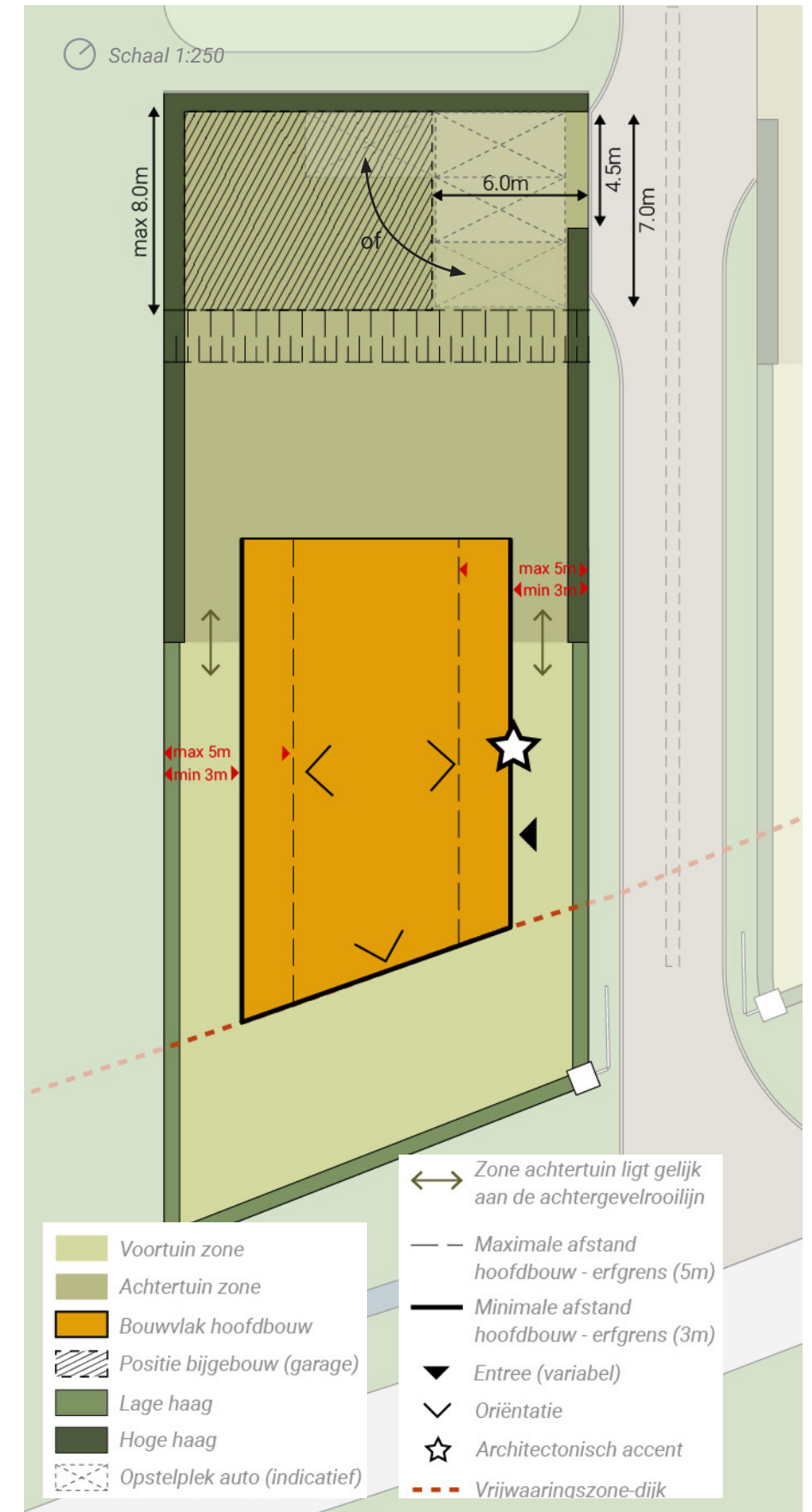
- De hoofdvorm van de woning is eenvoudig en als (boeren)schuur te herkennen. Het mag wel een dubbel volume zijn, maar het tweede volume ligt achter de eerste en is ondergeschikt in massa. De woning kent een sober vormgegeven kap (en goot). De constructie mag zichtbaar zijn;
- De goothoogte maximaal 3 meter en de nok 7 meter.

3. Entree van de woning

- De woning heeft een ingetogen entree, maar mag wel gastvrij ogen;
- De entree ligt binnen de hoofdbouw, verplicht aan de zijzijde (oostzijde).

4. Personalisering van de woning

- De woning wordt voorzien van minimaal één royale gevelopening;
- Aan de hoofdbouw van de woning worden verder weinig architectonische elementen toegevoegd, tenzij in het teken van versterking van het archetype boerenschuur en altijd ondergeschikt aan de hoofdbouw;
- Dakkapellen zijn mee ontworpen binnen de architectonische opgave en





- zeer ondergeschikt aan het dakvlak, en zijn schuin afgedekt;
- Op de kavel kunnen bij- en aanbouwen worden gerealiseerd, deze staan altijd achter de *achterrooilijn* van de gevel (dus niet naast de woning);
 - De eventuele garage is onderdeel van het hoofdvolume of vrijstaand (achter de woning, zie kaart kavelpaspoort).

5. Materialisering

- Gevel: hout (of gelijkend, zoals composiet en keraliet) of staal (of gelijkend, zoals zink, aluminium, etc), kleur zwart of natuurlijke houtkleur;
- Dak: het dak kan zijn voorzien van een traditionele dakpan, in antraciete kleur, of met riet gedekt;
- Dak-, gootlijsten en kozijnen: qua kleur passend ontworpen bij het archetype boerenschuur, maar wel altijd van hout;
- Bijgebouwen/aanbouwen: een aanbouw mag alleen aan de achterzijde van de woning. Dat mag in het zelfde materiaal als de hoofdbouw, maar glas of rood baksteen is ook goed voorstelbaar. De garage is altijd vrijstaand en gedraagt zich als een schuur (tenzij opgenomen in het hoofdvolume). Deze is hout zwart-gepotdekseld;
- Architectonische verbijzonderingen: verbijzonderingen zijn ingetogen en altijd op een harmonieuze wijze aan de woning toegevoegd. Dakkapellen zijn altijd ondergeschikt aan het dakvlak en van hout;
- Erfafscheidingen: Hoog en laag, sortiment beukenhaag (door de gemeente aan te planten).

