

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan **Heerder Hof** met identificatienummer NL.IMRO.0246.416Eperwegong-ON01 van de gemeente Heerde;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aan huis gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.5 appartement

woning in een gebouw met meerdere woningen;

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.11 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

- 1.13 bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.14 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.15 bouwperceelgrens**
een grens van een bouwperceel;
- 1.16 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.17 bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.18 carport**
een ten hoogste door twee wanden omsloten overdekte ruimte;
- 1.19 dak**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.20 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.21 hoofdgebouw**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.22 lessenaarsdak**
dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild, dat onder een zekere helling is aangebracht, waarbij de laagste zijde is voorzien van een dakgoot en de hoogste zijde wordt gezien als nokhoogte.
- 1.23 nutsvoorziening**
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;
- 1.24 overkapping**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;
- 1.25 peil**
 - voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;

- 1.26 verbeelding**
a. de digitale verbeelding van het plan;
b. de analoge verbeelding van het plan met tekeningnummer NL.IMRO.0246.416Eperwegong-ON01 en legenda;
- 1.27 voorerfgebied**
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;
- 1.28 voorgevel**
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);
- 1.29 woning**
een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden, tenzij het bestaande aantal huishoudens meer dan één bedraagt, dan is het bestaande aantal huishoudens toegestaan;
- 1.30 woonhuis**
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.2 De breedte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.3 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.4 De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.5 De inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.6 De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, en waterhuishoudkundige voorzieningen, met daarbij behorende andere bouwwerken en verhardingen.

3.2 Bouwregels

Op de tot Groen" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken ten dienste van de bestemming

met dien verstande dat:

1. voor gebouwen geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
2. voor andere bouwwerken de volgende bepalingen gelden:
 - de bouwhoogte van lantaarnpalen mag niet meer dan 10 m bedragen;
 - de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 5 m bedragen;
 - in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met daarbij behorende andere bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de tot 'Tuin' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming dan wel de aangrenzende bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. voor erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen' de bepaling geldt dat deze bebouwing de (verlengde) grenzen van het bouwvlak over niet meer dan de halve gevelbreedte met niet meer dan 1,5 m mag overschrijden;
- b. voor bebouwing ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen' geldt dat de navolgende bebouwing de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m mag overschrijden:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. schotelantennes;
 3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- c. andere bouwwerken in de vorm van erfafscheidingen toegestaan zijn tot een bouwhoogte van maximaal 1 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. geluidwerende voorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder ondergrondse en bovengrondse containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen;
 - i. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

5.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lantaarnpalen mag niet meer dan 10 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 6 **Wonen**

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. tuinen en erven;
- met de daarbijbehorende:
- d. gebouwen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 **Bouwregels**

Op de voor '**Wonen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 *Hoofdgebouwen*

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan het aangegeven maximum;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**minimum aantal wooneenheden**' mag het aantal wooneenheden niet minder bedragen dan het aangegeven minimum;
- d. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' aangegeven bouwhoogte;
- f. de goothoogte en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m)**' en '**maximum bouwhoogte (m)**' aangegeven hoogtes;
- g. de goothoogte mag niet minder en niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding '**minimum goothoogte (m)**' en '**maximum goothoogte (m)**' aangegeven goothoogtes;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak**' geldt:
 - 1. de toepassing van een lessenaarsdak, waarbij de hoge kant naar de wegzijde moet zijn gekeerd en waarbij een maximale bouwhoogte geldt van 11 m en een minimale goothoogte van 4 m en een maximale goothoogte van 6 m **of**;
 - 2. de toepassing van een plat dak, waarbij de maximale bouwhoogte 7 m bedraagt, met dien verstande dat:
 - a. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - 1**' de bouwhoogte aan de achterzijde tot halverwege het dak maximaal 10 m mag bedragen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - 2**' de bouwhoogte aan de voorzijde tot halverwege het dak maximaal 10 m mag bedragen;
 - c. in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
 - 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 2. schotelantennes;
 - 3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;

4. (hoek)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m worden overschreden.

6.2.2

Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de afstand van een bijbehorend bouwwerk, niet zijnde een carport, tot de voorgevel en het verlengde daarvan niet minder dan 3 m mag bedragen;
 2. de afstand van een carport tot de voorgevel en het verlengde daarvan 0 m mag bedragen;
- b. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 70 m² met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
 3. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor zover gelegen binnen het bouwvlak niet meegerekend;
 4. bij woningen zonder achtererfgebied mag de oppervlakte van een carport niet meer bedragen dan 20 m²;
- d. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan:
 1. in achtererfgebied: de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
 2. in voorerfgebied: 3,25 m;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen.

6.2.3

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

6.3

Nadere eisen

6.3.1

Aanvullende werking welstandscriteria

De in het plan geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

6.3.2

Algemene toetsingscriteria omgevingsvergunning

Op basis van de in het bestemmingsplan gegeven regels kan een omgevingsvergunning voor het bouwen pas worden verleend, indien is aangetoond dat het bouwplan voldoet aan de welstandseisen, die op basis van het beeldkwaliteitsplan aan de specifieke locatie voor de bouw worden gesteld. De welstandseisen en de wijze van toetsing zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, Bijlage 2 bij dit plan.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in:

- a. **6.2.1 onder d, e, f, en g** en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2 m;
- b. **6.2.2 onder c** ten behoeve van een vergroting van de toegestane oppervlakte van de bijbehorend(e) bouwwerk(en) ten behoeve van een huis gebonden beroep tot niet meer dan 80 m², waarbij geldt dat het genoemde bebouwingspercentage onverkort van kracht blijft.

6.4.2 Afwegingskader

De in **6.4.1** genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijd bestemmingsplan

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woonruimte;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een (aan huis gebonden) bedrijf;

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

1. **6.5.1 onder b**, ten behoeve van aan huis gebonden bedrijven als genoemd in categorie 1 van de lijst van bedrijven, zoals opgenomen in Bijlage 3, dan wel activiteiten die naar aard en omvang gelijk zijn te stellen met de aangegeven categorie van activiteiten, niet zijnde detailhandel, met dien verstande dat:
 - a. ten hoogste 50 m², waarbij zowel de woning als de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt aangewend voor aan huis gebonden bedrijven;
 - b. geen sprake mag zijn van een onevenredig nadelige uitstraling op de woonomgeving, waaronder in elk geval begrepen een onevenredig zware belasting van de verkeersafwikkeling en de parkeercapaciteit;
 - c. parkeren plaats dient te vinden op eigen terrein;
 - d. activiteiten respectievelijk inrichtingen waarvoor op grond van de Wet milieubeheer een vergunning is vereist, niet zijn toegestaan;
 - e. uitsluitend eigenaar/ gebruiker van de woning de bedrijfsmatige activiteiten mag uitoefenen;

- f. detailhandel uitsluitend in zelf geproduceerde producten is toegestaan.

6.6.2

Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in artikel 10.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Parkeer-, laad- en losruimte

8.1.1 Parkeerruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde **onder a** worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in Bijlage 1 Parkeernormennota waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de parkeernota wordt vastgesteld, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.
- c. Bij het bepaalde **onder a** wordt bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.

8.1.2 Laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet voor bestaande situaties, waarbij de herbouw van een gebouw zonder functiewijziging wordt beschouwd als een bestaande situatie.

8.1.3 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **8.1.1** en **8.1.2**:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

8.1.4 Parkeerfonds

- a. Bij gebruikmaking van de bevoegdheid als bedoeld in **8.1.3** kan het bevoegd gezag een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning overeenkomstig het Parkeerbeleidsplan.
- b. Het bevoegd gezag legt in een nadere regel de bepalingen omtrent het parkeerfonds en de hoogte van de financiële voorwaarde vast.

8.1.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- en losruimte ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijd bestemmingsplan

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

9.2 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
- b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 1. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is;
 2. hoogspanningsleidingen;
 3. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer;

tenzij deze in het plan zijn bestemd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en kan worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde en kan worden toegestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat wordt gebouwd voor nutsvoorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale hoogte van gebouwen en toestaan dat de hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en schotelantennes, indien de oppervlakte van de vergroting van de verhoging niet meer bedraagt dan 1 m², met dien verstande dat de oppervlakte van de vergroting ten behoeve van een liftkoker niet meer bedraagt dan 4 m².

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **10.2**.

10.2 Afwegingskader

10.2.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de aanvaardbaarheid op het gebied van financiële uitvoerbaarheid, milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, geluid, ecologie en archeologie;
- d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

10.2.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in **10.2.1 onder a en b** onevenredig worden geschaad en/of de **10.2.1 onder c en d** genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de **10.2.1 onder e** genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

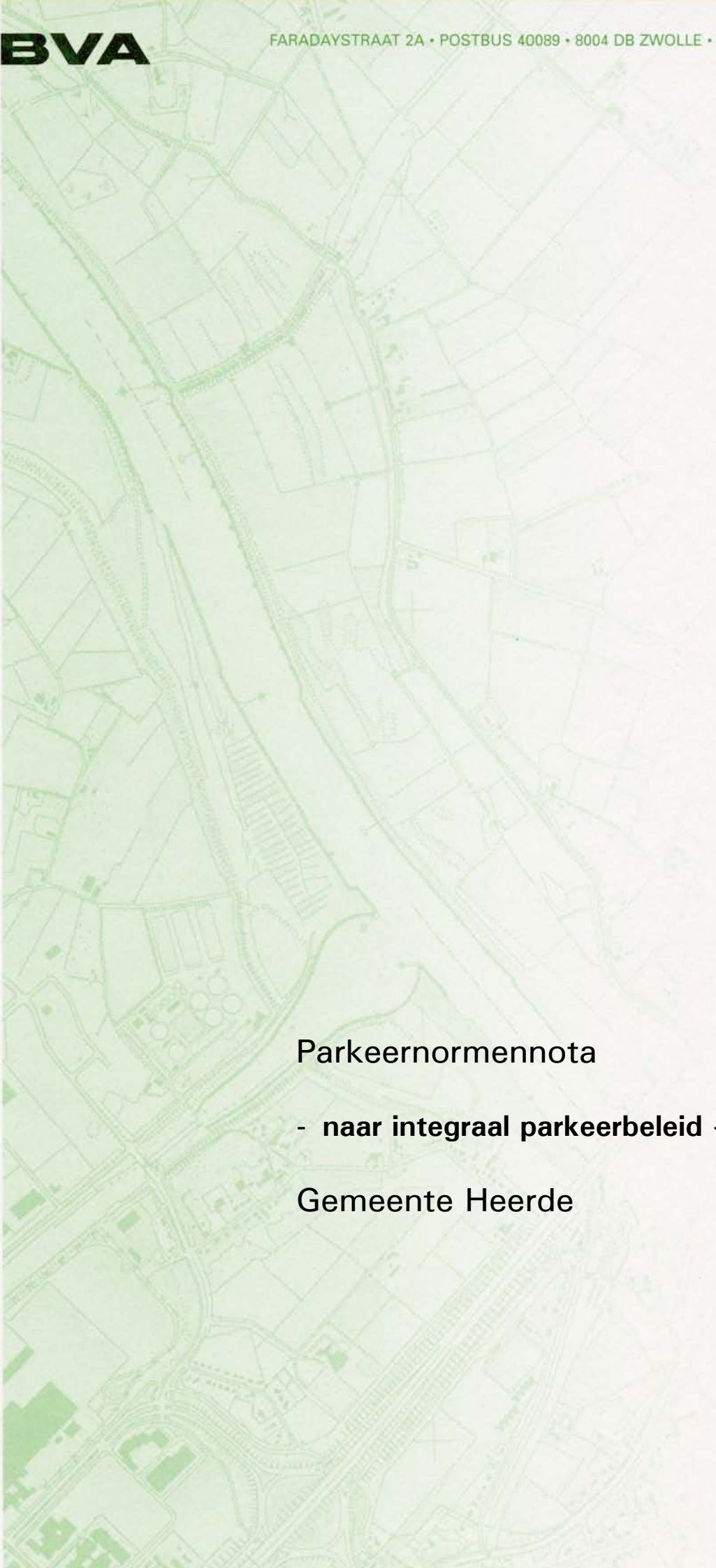
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **Heerder Hof**.

december 2018.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Parkeernormennota



Parkeernormennota

- naar integraal parkeerbeleid -

Gemeente Heerde

Parkeernormennota

- naar integraal parkeerbeleid -

Gemeente Heerde

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Waarom een parkeernormennota?	1
1.2.	Wat is een parkeernormennota?	1
1.3.	Hoe omgaan met parkeerkencijfers?	1
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Gebiedsindeling	3
3.	Parkeernormen	4
3.1.	Algemeen	4
3.2.	Aanvullende richtlijnen wonen	4
3.3.	Aanvullende richtlijnen onderwijs	5
3.4.	Invaliden	6
3.5.	Fietzers	6

Bijlagen:

- 1: Parkeernormen hoofdfunctie wonen
 - 2: Parkeernormen hoofdfunctie winkel
 - 3: Parkeernormen hoofdfunctie werken
 - 4: Parkeernormen hoofdfunctie leisure
 - 5: Parkeernormen hoofdfunctie gezondheidszorg
 - 6: Parkeernormen hoofdfunctie onderwijs
 - 7: Parkeernormen hoofdfunctie overig
-

1. Inleiding

1.1. Waarom een parkeernormennota?

Bij voorziene ruimtelijke ontwikkelingen is de parkeerbehoefte die deze ontwikkelingen met zich meebrengen vaak een punt van discussie. Ruimte reserveren voor parkeren betekent een claim op de ruimte die, vaak om exploitatieve redenen, bij voorkeur voor andere doeleinden gebruikt wordt. Om discussies bij iedere afzonderlijke ontwikkeling te voorkomen is het gewenst een instrument te hebben waarin de parkeerbehoefte voor (nagenoeg) alle denkbare voorzieningen is vastgelegd. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de CROW kengetallen, maar het is ook mogelijk deze kengetallen voor de specifieke situatie binnen een gemeente vast te leggen. Hierdoor kan maximaal rekening worden gehouden met lokale kenmerken. Het vastleggen van deze parkeernormen kan in de vorm van een parkeernormennota.

1.2. Wat is een parkeernormennota?

Met het opstellen van de parkeernormennota zijn de kaders vastgelegd voor het bepalen van het benodigde (gewenste) parkeeraanbod bij bijvoorbeeld bouwplannen, herontwikkelingen of in het kader van bestemmingplannen. De parkeernormennota is een instrument waarmee de gemeente Heerde bij ruimtelijke ontwikkelingen transparante en eenduidige keuzes kan maken ten aanzien van het aantal te realiseren parkeervoorzieningen. Dit dient te gebeuren met inachtneming van de gemeentelijke beleidskaders die zijn geformuleerd in het parkeerbeleidsplan.

1.3. Hoe omgaan met parkeerkencijfers?

In CROW publicatie 182 “Parkeerkencijfers – basis voor de parkeernormering” zijn de kencijfers voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen opgenomen die landelijk kunnen worden toegepast. Deze parkeerkencijfers vormen de basis voor de parkeernormen in deze nota. De kencijfers zijn gebaseerd op praktijksituaties, maar geven geen kant-en-klaar antwoord op hoeveel parkeerplaatsen er in een specifieke situatie gerealiseerd dienen te worden (richtlijnen). Het is daarom aan te bevelen deze kencijfers op basis van een parkeeronderzoek te valideren.

Uit een parkeeronderzoek kan worden afgeleid hoe de huidige parkeercapaciteit wordt benut. Dit geeft inzicht in de parkeerbehoefte die in de praktijk aanwezig is. Mede aan de hand van de landelijke kentallen kan dan een (huidige) theoretische parkeerbehoefte worden berekend. Hiervoor worden de CROW parkeerkencijfers gekoppeld aan de huidige sociaal economische vulling (SEG) van het onderzochte gebied. De uitkomst van de theoretisch bepaalde behoefte (onderverdeeld in parkeermotiefgroep) kan vervolgens worden vergeleken met de uitkomsten van het parkeeronderzoek. Deze validatieslag leidt ertoe dat er parkeerkencijfers (of par-

keernormen) beschikbaar komen die op de huidige situatie in de gemeente Heerde van toepassing zijn. Deze kencijfers kunnen vervolgens worden doorvertaald naar de toekomstige situatie.

1.4. Leeswijzer

Om te kunnen komen tot de parkeernormen voor de gemeente Heerde wordt er in hoofdstuk 2 allereerst een gebiedsindeling gedefinieerd. Waarna in hoofdstuk 3 de parkeerkencijfers voor de desbetreffende voorzieningen zijn opgenomen.

2. Gebiedsindeling

De parkeerkencijfers die voor de gemeente Heerde van toepassing zijn, zijn afhankelijk van een aantal invloedsfactoren, waaronder de bereikbaarheidskenmerken van de locatie, de specifieke kenmerken van de functie, mobiliteitskenmerken van de gebruikers/bezoekers van de voorziening en het gemeentelijke parkeerbeleid. De bereikbaarheidskenmerken van een gebied worden bepaald door de mate van verstedelijking, het type gebied en het aanbod van alternatieve vervoerswijzen. De onderverdeling naar stedelijkheidsgraad en gebiedszone wordt gemaakt, omdat de parkeervraag (en dus ook de parkeernorm) verschilt per type gebied.

Landelijk gezien worden de onderstaande stedelijkheidsgraden onderscheiden:

- zeer sterk stedelijk;
- sterk stedelijk;
- matig stedelijk;
- weinig stedelijk;
- niet stedelijk.

De stedelijkheidsgraad wordt bepaald door de omgevingsadressendichtheid (het aantal adressen per km²). Op gemeenteniveau valt Heerde valt onder de noemer "weinig stedelijk".

Voor het gebiedstype wordt onderscheid gemaakt in:

- centrum;
- schil/overloop centrum;
- rest bebouwde kom.

Deze indeling wordt ook voor de gemeente Heerde gehanteerd. Voor het buitengebied zijn geen parkeernormen opgenomen. De kleinere kernen en buurtschappen in het buitengebied vallen in de categorie rest bebouwde kom.

3. Parkeernormen

3.1. Algemeen

Zoals eerder beschreven geven de parkeerkencijfers opgenomen in CROW publicatie 182 een indicatie van de parkeerbehoefte per functie en gebied. Hierbij is een bandbreedte gegeven voor het kencijfer (een minimale en een maximale parkeerbehoefte). Omdat er in de gemeente Heerde geen uitgebreide parkeeronderzoeken hebben plaatsgevonden op basis waarvan de landelijke kentallen kunnen worden gevalideerd, worden de kentallen zoals die in genoemde CROW publicatie zijn opgenomen gehanteerd.

Hierbij is de parkeernorm voor Heerde afgeleid uit de landelijke kentallen, waarbij voor woningen het gemiddelde tussen de minimale en maximale waarde als norm is vastgesteld. Voor alle overige voorzieningen geldt de minimale waarde uit genoemde CROW publicatie als norm. In bijlage 1 t/m 7 zijn de parkeernormen voor alle voorzieningen opgenomen. Voor een aantal specifieke functies geldt een aantal aanvullende richtlijnen. Deze komen in paragraaf 3.2 t/m 3.5 aan de orde.

3.2. Aanvullende richtlijnen wonen

● Parkeervoorzieningen op eigen terrein

Woningen met parkeervoorziening(en) op eigen terrein hebben theoretisch parkeer ruimte voor één of meerdere voertuigen. In de praktijk blijkt dat deze ruimte (praktisch) niet in alle gevallen wordt gebruikt. Bij het opstellen van een parkeerbalans voor te ontwikkelen woningen/woonwijken worden de volgende berekeningsaantallen voor parkeervoorzieningen op eigen terrein aangehouden:

Tabel 1: Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen

Parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal	opmerking
Oprit			
– enkele oprit (zonder garage)	1	0,8	oprit minimaal 5,0 meter diep
– lange oprit (zonder garage/carport)	2	1,0	oprit minimaal 10,0 meter diep
– dubbele oprit (zonder garage)	2	1,7	oprit minimaal 4,5 meter breed
garage			
– zonder oprit (bij woning)	1	0,4	-
– met enkele oprit	2	1,0	oprit minimaal 5,0 meter diep
– met lange oprit	3	1,3	oprit minimaal 10,0 meter diep
– met dubbele oprit	3	1,8	oprit minimaal 4,5 meter breed
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	-

3.3. Aanvullende richtlijnen onderwijs

● *Bepaling parkeerbehoefte Kiss & Ride*

Ten behoeve van het halen en brengen van kinderen bij basisscholen is het lastiger om de parkeerbehoefte te bepalen. Ten eerste worden niet alle kinderen met de auto gebracht en gehaald. Daarnaast zijn niet alle ouders tegelijkertijd aanwezig, is de parkeerduur relatief kort en worden er meerdere kinderen per auto vervoerd. Dit zijn dus enkele factoren waar rekening mee moet worden gehouden bij de bepaling van de parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte tijdens het brengen en halen wordt berekend volgens onderstaand schema:

Berekeningsmethode Kiss & Ride

Groepen 1 t/m 3
aantal leerlingen x % leerlingen met auto x $R_{\text{parkeerduur}}$ x $R_{\text{aantal kinderen}}$
+
Groepen 4 t/m 8
aantal leerlingen x % leerlingen met auto x $R_{\text{parkeerduur}}$ x $R_{\text{aantal kinderen}}$
+
Kinderdagverblijf
aantal leerlingen x % leerlingen met auto x $R_{\text{parkeerduur}}$ x $R_{\text{aantal kinderen}}$
=
totaal aantal parkeerplaatsen voor halen en brengen

$R_{\text{parkeerduur}}$ = Reductiefactor voor de parkeerduur

$R_{\text{aantal kinderen}}$ = Reductiefactor aantal kinderen per auto

* bron: Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering (CROW, publicatie 182, september 2008)

Een belangrijk onderdeel in de berekening van de parkeerbehoefte tijdens het brengen en halen is het percentage leerlingen dat met de auto wordt gebracht en gehaald. Dit is ondermeer afhankelijk van de stedelijkheidsgraad, de stedelijke zone en de gemiddelde afstand naar school.

In tabel 2 zijn hiervoor algemene waarden opgenomen. Deze waarden hebben echter een grote bandbreedte. Het is daarom wenselijk om onder de leerlingen een enquête uit te voeren over de manier waarop zij naar school komen. Zo wordt een voor de school specifieke oplossing aangedragen. In tabel 3 zijn ook nog enkele aanvullende reductiefactoren opgenomen ten behoeve van de berekening van de parkeerbehoefte voor Kiss & Ride.

Tabel 2: *Percentages leerlingen dat met de auto wordt gebracht en gehaald*

Groep	% dat met de auto wordt gebracht en gehaald	Reductiefactor parkeerduur	Reductiefactor aantal kinderen per auto
1 t/m 3	30 – 60%	0,5 (gemiddeld 10 minuten in een periode van 20 minuten)	0,75
4 t/m 8	5 – 40%	0,25 (gemiddeld 2,5 minuten in een periode van 10 minuten)	0,85
kinderdagverblijf	50 – 80%	0,25 (gemiddeld 15 minuten in een periode van 60 minuten)	0,75

3.4. Invaliden

Voor het aantal parkeerplaatsen voor invalidenvoertuigen geldt de algemene richtlijn dat bij publieke voorzieningen (bioscoop, bibliotheek, gemeentehuis et cetera) minimaal 5% van de parkeerplaatsen algemene gehandicaptenparkeerplaatsen moeten zijn. Voor openbare gebouwen, voor bestemmingen die voor mensen met een handicap toegankelijk zijn en voor aangepaste woningen moet ten minste 1 aangepaste parkeerplaats op minder dan 50 meter van de bestemming aanwezig zijn. Voor grotere parkeerterreinen geldt dat er 1 aangepaste parkeerplaats per 50 gewone parkeerplaatsen gerealiseerd dient te worden. De werkelijke parkeervraag voor gehandicapten kan worden bepaald door monitoring en/of overleg met de gehandicaptenorganisaties.

3.5. Fietzers

Ook voor het aantal benodigde fietsparkeervoorzieningen zijn in de landelijke richtlijnen kencijfers beschikbaar. Voor het fietsparkeren is dit beschreven in de publicatie “Leidraad fietsparkeren” CROW, publicatie 291 [december 2010]. De fietsparkeerkencijfers opgenomen in de publicatie dienen als uitgangspunt voor het bepalen van de parkeervraag voor fietsers.

Bijlagen

Bijlage 1: Parkeernormen hoofdfunctie wonen

voorziening	stedelijke zone			eenheid	aandeel bezoekers	opmerking
	centrum	schil/overloopgebied	rest bebouwde kom			
WONEN						
woning duur	1,6	1,8	2,1	woning	0,3 pp.	
woning midden	1,4	1,7	1,8	woning	0,3 pp.	
woning goedkoop	1,2	1,4	1,5	woning	0,3 pp.	
serviceflat/aanleunwoning	0,4	0,4	0,4	woning	0,3 pp.	zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen
kamer verhuur	0,4	0,4	0,4	woning	0,2 pp.	

Bijlage 2: Parkeernormen hoofdfunctie winkel

voorziening	stedelijke zone			eenheid	aandeel bezoekers	opmerking
	centrum	schil/overloopgebied	rest bebouwde kom			
WINKELN						
wijk-, buurt- en dorpscentra, supermarkt	3,0	3,0	3,0	100 m2 bvo	85%	1 arbeidsplaats = 40 m2 bvo
bouwmarkt/tuincentrum/kringloopwinkel	-	2,2	2,2	100 m2 bvo		
showroom (auto's, keukens, meubels, caravans)	1,0	1,2	1,6	100 m2 bvo	35%	1 arbeidsplaats = 30-50 m2 bvo
grootschalige detailhandel	-	6,5	6,5	100 m2 bvo	85%	1 arbeidsplaats = 40 m2 bvo
(week)markt	0,18	0,18	0,18	1 m kraam	85%	1 m marktkraam = 6 m2 bvo (indien geen parkeren achter kraam dan + 1,0 pp per standhouder)

Bijlage 3: Parkeernormen hoofdfunctie werken

voorziening	stedelijke zone			eenheid	aandeel bezoekers	opmerking
	centrum	schil/overlooppgebied	rest bebouwde kom			
WERKEN						
(commerciële) dienstverlening	2,3	2,8	3,0	100 m2 bvo	20%	1 arbeidsplaats = 25-35 m2 bvo
kantoren (kantoren zonder baliefunctie)	1,2	1,5	1,7	100 m2 bvo	5%	1 arbeidsplaats = 25-35 m2 bvo
arbeidsexentiesieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, transportbedrijf)	0,5	0,6	0,8	100 m2 bvo	5%	1 arbeidsplaats = 30-50 m2 bvo
arbeidsintesiesieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie, laboratorium, werkplaats)	1,2	1,7	2,5	100 m2 bvo	5%	1 arbeidsplaats = 25-35 m2 bvo
bedrijfsverzamelgebouw	0,8	0,8	0,8	100 m2 bvo	10%	1 arbeidsplaats = 25-35 m2 bvo

Bijlage 4: Parkeernormen hoofdfunctie leisure

voorziening	stedelijke zone			eenheid	aandeel bezoekers	opmerking
	centrum	schil/overloopegebied	rest bebouwde kom			
LEISURE						
café/bar/discotheek/cafetaria	5,0	5,0	6,0	100 m2 bvo	90%	
restaurant	10,0	10,0	14,0	100 m2 bvo	80%	
evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	4,0	5,0	6,0	100 m2 bvo	99%	
museum/bibliotheek	0,5	0,7	1,0	100 m2 bvo	95%	
bioscoop/theater/schouwburg	0,2	0,2	0,3	zitplaats		
jachthaven	0,5	0,5	0,5	ligplaats		
themapark/pretpark	4,0	4,0	4,0	ha. netto terrein	99%	
overdekte speeltuin/-hal	3,0	3,0	3,0	100 m2 bvo	90%	
cultureel centrum/wijkgebouw	2,0	2,0	2,0	100 m2 bvo	90%	
sporthal (binnen)	1,7	2,0	2,5	100 m2 bvo	95%	gymlokalen met alleen schoolfunctie hebben geen extra parkeervraag, bij sporthal met wedstrijdfunctie: +0,1-0,2

voorziening	stedelijke zone			eenheid	aandeel bezoekers	opmerking
	centrum	schil/overloopgebied	rest bebouwde kom			
LEISURE						
sportveld (buiten)	13,0	13,0	13,0	ha. netto terrein	95%	exclusief kantine, kleedruimte, oefenveldje en toiletten
dansstudio/sportschool	3,0	3,0	4,0	100 m2 bvo	95%	
squashbanen	1,0	1,0	1,0	baan	90%	
tennisbanen	2,0	2,0	2,0	baan	90%	
golfbaan	-	-	6,0	hole	95%	
bowlingbaan/bijtzaal	1,5	1,5	1,5	baan/tafel	95%	
stadion	0,04	0,04	0,04	zitplaats	99%	
zwembad	8,0	9,0	10,0	100 m2 opp. bassin	90%	
manege	-	-	0,3	box	90%	

Bijlage 5: Parkeernormen hoofdfunctie gezondheidszorg

voorziening	stedelijke zone			eenheid	aandeel bezoekers	opmerking
	centrum	schil/overloopgebied	rest bebouwde kom			
GEZONDHEIDSZORG						
ziekenhuis	1,5	1,5	1,5	bed		bij vaste bezoektijden bovengrens hanteren
verpleeg/verzorgingstehuis	0,5	0,5	0,5	wooneenheid	60%	inclusief personeel
arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut	1,5	1,5	1,5	behandelkamer	65%	met minimum van 3 pp per praktijk
apotheek	1,7	1,7	1,7	100 m2 bvo		

Bijlage 6: Parkeernormen hoofdfunctie onderwijs

voorziening	stedelijke zone			eenheid	aandeel bezoekers	opmerking
	centrum	schil/overloopgebied	rest bebouwde kom			
ONDERWIJS						
beroepsonderwijs (MBO, ROC, WO, HBO)	20,0	20,0	20,0	collegezaal		totale parkeervraag = collegezalen + leslokalen (collegezaal = circa 150 zitplaatsen)
voorbereidend beroepsonderwijs (VWO, HAVO, VMBO)	0,5	0,5	0,5	leslokaal		leslokaal = circa 30 zitplaatsen
avondonderwijs	0,5	0,5	0,5	student		
basisonderwijs	0,5	0,5	0,5	leslokaal		leslokaal = circa 30 zitplaatsen, (exclusief kiss & ride)
creche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	0,6	0,6	0,6	arbeidsplaats		arbeidsplaats = maximaal gelijktijdig aanwezig aantal werknemers (exclusief kiss & ride)

Bijlage 7: Parkeernormen hoofdfunctie overig

voorziening	stedelijke zone			eenheid	aandeel bezoekers	opmerking
	centrum	schil/overloopgebied	rest bebouwde kom			
OVERIG						
hotel	0,5	0,5	0,5	kamer		
volkstuin	0,3	0,3	0,3	perceel		
religiegebouw	0,1	0,1	0,1	zitplaats		
begraafplaats/crematorium	15,0	15,0	15,0	gelijktijdige begravenis/crematie		

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan Heerder Hof



beeldkwaliteitplan

Heerder Hof

HEERDE november 2018

Colofon

Dit beeldkwaliteitsplan is gemaakt in opdracht van VanWonen

Dit product is vervaardigd door:



VanWonen
Willemsvaart 21
8019 AB Zwolle
T 038 303 3600
info@vanwonen.com
www.vanwonen.com



Urbis | bureau voor stadsontwerp
Crooswijkseingel 50F
3034 CJ Rotterdam
T 010 217 5353
info@urbis.nl
www.urbis.nl

Met input van de klankbordgroep.



Gemeente Heerde
Eperweg 5
8181 ET Heerde
T 0578 69 94 94
gemeente@heerde.nl
www.heerde.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Stedenbouwkundig plan	7
3. Openbare ruimte	9
4. Algemene beeldkwaliteitsregels	14
5.1.1 Ensemble ‘Wendhorst’ sociale huur	21
5.1.2 Ensemble ‘Wendhorst’ senioren woningen en rijwoningen	24
5.2 Ensemble ‘Zeis’	27
5.3 Ensemble ‘Hof’	30
5.4 Specials	33
5.5 Ensemble ‘Haneweg’	36
Bijlagen kavelpaspoorten Haneweg	
kavelpaspoort 1	
kavelpaspoort 2	
kavelpaspoort 3	
kavelpaspoort 4	



luchtfoto van de locatie

1. Inleiding

Inleiding

Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan (BKP) De Wendhorst Heerde. Het BKP geeft de kaders van de uitwerking van de gebouwen en de omgeving aan. Dit document dient als basis voor de architecten en als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning bij de realisatie van het project. Zowel bij het schetsontwerp als bij het definitieve ontwerp van de woningen wordt deze Commissie gevraagd om advies uit te brengen. Datzelfde geldt voor de toetsing van de inrichting van de openbare ruimte. Hoewel de kaders van het beeldkwaliteitplan hard zijn, biedt het beeldkwaliteitplan in zekere zin ook ruimte. Bij de beoordeling van en advisering omtrent aanvragen kan met instemming van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beaigumenteerd worden afgeweken van hetgeen is vastgelegd in dit BKP, zolang daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de intenties van de beeldkwaliteit. Het BKP wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de raad en krijgt hierdoor juridische rechtsgeldigheid.

Aanleiding

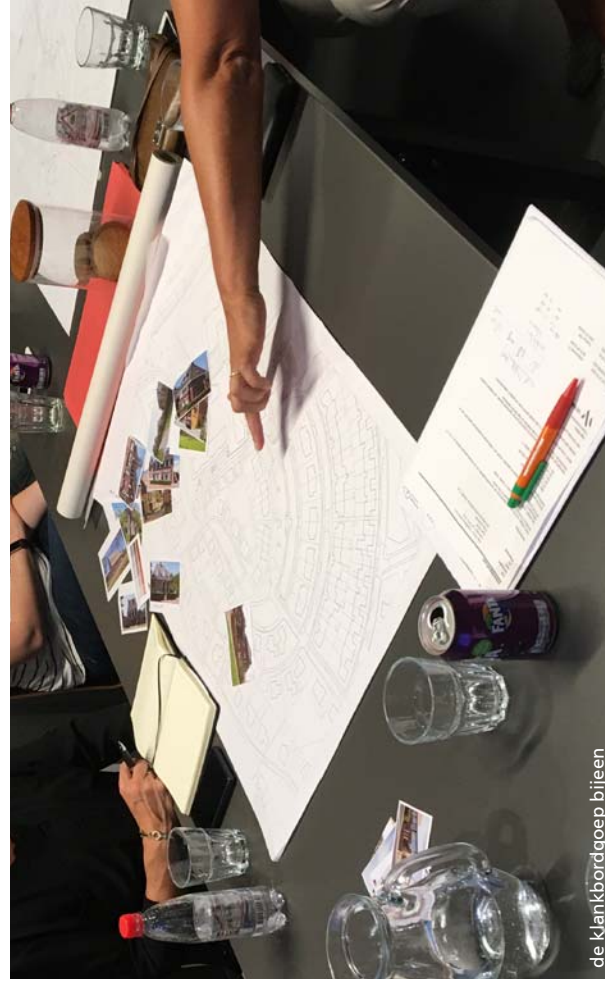
Aanleiding voor het ontwikkelen van de woonbuurt en het BKP dat hierbij hoort is de sloop van het bestaande verzorgingstehuis de Wendhorst. Op het achterblijvende terrein worden nieuwe zorgwoningen gebouwd, de resterende ruimte biedt plek aan nieuwe woningen.

Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit stedenbouwkundig plan krijgt zijn weerslag in een bestemmingsplan. Daarnaast is er behoefte aan een BKP, waarin voorafgaand aan het architectonisch ontwerp van de opstallen, de te realiseren (beeld)kwaliteit van het gebied wordt vastgelegd.

Voor het BKP is gebruik gemaakt van de inbreng van een klankbordgroep. De klankbordgroep bestaat uit omwonenden die zich tijdens een van de informatieavonden aangemeld hebben en graag wilden meedenken over de uitstraling van de woningen die in hun directe omgeving gebouwd zullen worden. De klankbordgroep is twee maal bijeengekomen waarbij aan de hand van discussies, een maquette en moodboards de basis is gelegd voor dit BKP. De eerste avond is gesproken over de openbare ruimte in samenhang met de erfafscheidingen en de hoofdeling van het plangebied. Welke eenheden kunnen we onderscheiden en welke woningen zouden bij elkaar moeten horen? De tweede avond stond het kleuren en materiaalgebruik van de woningen en de architectuurstijl centraal.

Leeswijzer

Na deze inleiding treft u in hoofdstuk 2 een kort overzicht van het stedenbouwkundig plan, gevolgd door hoofdstuk 3 waarin de aansluiting van het ontwerp met de openbare ruimte aan de orde komt. Hoofdstuk 4 gaat in op de algemene beeldkwaliteitsregels voor het algehele gebied. Het document sluit af met hoofdstuk 5 waarin de gewenste kwaliteit en randvoorwaarden per woonmilieu worden toegelicht.





- 1 zorgwoningen
- 2 bestaande vijver
- 3 houtwal
- 4 bestaande speeltuin
- 5 nieuw centraal hof
- 6 wadi

2. Stedenbouwkundig plan

Door de sloop van de Wendhorst ontstaat de mogelijkheid om een nieuwe buurt te maken. Het stedenbouwkundig plan speelt in op de kenmerken van de omgeving zoals: kleinschaligheid, slingerende vormen (soms zelfs rond), korte blokken. Daarnaast legt het stedenbouwkundig plan de link naar het (orginele) landschap. Door de inbreng van doorzichten richting het buitengebied in het zuiden, het aansluiten op de losse structuur van de Haneweg en het handhaven van een eeuwenoude houtwal.

Juist deze houtwal, die ten zuiden van de huidige Wendhorst ligt, geeft al een sterke groene ruggengraad aan het gebied. Momenteel ligt deze echter verscho- len achter hekken en tuinen. Door de herontwikkeling ontstaat de unieke kans om een centrale groene verbinding te maken tussen de vijver aan de Eperweg, via de (verbrede) groenzone met de houtwal naar een nieuw te creëren hof. Dit centrale hof legt vervolgens weer via de huidige speeltuin en de Ploeg de connectie met het buitengebied aan de oostzijde van Heerde. Onderdeel van deze groene verbinding is een dierenweide die zowel bereikbaar is vanuit de tuin die hoort bij de toekomstige zorgwoningen als vanuit de woonbuurt. Ook een doorgaand wandelpad is onderdeel van de ruggengraad.

Op het westelijke deel van de voormalige Wendhorst-locatie worden 12 woonzorg- woningen met in elke woning plaats voor 8 bewoners (totaal 96 bewoners) gebouwd (oplevering verwacht juni 2019). De verdere invulling van de locatie bestaat uit ca. 53-58 woningen met een grote variatie in prijs en typologie. Alle woningen op het achterterrein worden gasloos. Er is plaats voor betaalbare rijwoningen voor starters, grotere 2^u1 kap woningen en 2^u1 kap woningen voor doorstromers, kleinere vrij- staande woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond voor se- nioren, grotere vrijstaande woningen en kavels. Daarnaast komen er sociale huurwo- ningen. Door de grote variatie in prijssegmenten en woningtypologieën is er plaats voor verschillende doelgroepen en generaties, zo wordt de buurt levensloopbestendig.

Het plan heeft een dorpse uitstraling en heeft een sterke groen- en waterstructuur. Onderdeel van deze groen waterstructuur is een nieuw aan te leggen wadi op de grens van een bestaand hoogteverschil. Deze open waterafvoer leidt tot een lang- zame water- inzijging en is daarmee een toekomstbestendige, duurzame en groene waarde in het openbaar gebied. Opvallend is het hoogteverschil van ca. 1,5 meter in het bestaande maaiveld. Dit reliëf wordt benut om een geaccidenteerd buitenruimte- ontwerp in te passen.

Door de positionering van de dierenweide centraal in de wijk, gecombineerd met de doorgaande groenstrook biedt het plan veel mogelijkheden voor ontmoeting. Het noaberschap krijgt hiermee nadrukkelijk de plek die het in de samenleving verdient.





Legenda

- plan- / werkgrens
- gebakken klinker Novoton
- parksteentjes
- trottoirtegels
- gietruittegels
- groentegels
- gras
- kruidenmengsel
- onderbepanting
- nieuwe bomen
- bestaande bomen

3. Openbare ruimte

In dit hoofdstuk wordt de inrichting van de openbare ruimte omschreven. Om een hoogwaardige kwaliteit van de nieuwe buurt te realiseren is een zorgvuldig ontwerp van het publieke domein net zo belangrijk als een zorgvuldige architectuur van de bebouwing. De openbare ruimte is het bindende element tussen de nieuwe plandelen als ook met de bestaande woonwijk.

Uitgangspunt voor de inrichting van het openbare gebied is het Handboek Inrichtingseisen openbare ruimte van nieuwe werken, herinrichtingen en reconstructies november 2016 van de gemeente Heerde.

Verharding

- de wegen binnen het plangebied zijn erftoegangswegen;
- het straatprofiel is traditioneel, opgebouwd uit een rijbaan en een trottoir op niveau;
- uitzondering op dit traditionele profiel is het hof, hier is het profiel opgebouwd zonder niveauverschil volgens het shared space principe. Hiermee wordt de bijzonderheid van het hof geaccentueerd;
- verhardingen zijn elementenverhardingen (bestrating en betegeling);
- het slingerpad door de groenzone wordt gerealiseerd met een bijzondere tegel. Dit pad verbindt alle belangrijke openbare verblijfsruimtes zoals de vijver en het hof. Daarom wordt dit pad geaccentueerd;
- de rijbaan krijgt een gebakken klinker keformaat kleur Novoton in keperverband; parkeerplaatsen in een zwarte 16 vlaks gitruittegel kleur zwart;
- de haakspaarkeerplaatsen bij de entree via de Haneweg worden uitgevoerd in groentegels, omdat de verwachting is dat deze parkeerplaatsen incidenteel gebruikt gaan worden;
- trottoirs worden uitgevoerd in grijze betontegels 30x 30 cm in halfsteensverband; de bestrating krijgt een opsluiting van antraciete trottoirbanden breed 20 cm;
- de trottoirs en groenvakken krijgen een opsluiting van antraciete betonnen kantplanken.

Parkeren

- er is een parkeerbalans opgesteld, deze is gebaseerd op de Parkeernota - naar intergraal parkeerbeleid- Gemeente Heerde 5 oktober 2012;
- bij de vrijstaande woningen en tweekappers zijn zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein gecreëerd;
- het overige parkeren wordt opgelost met haaks- en langspaarkeerstroken langs de woonstraten, een parkeerluffer tussen de woningen aan het hof en de Haneweg en een parkeerluffer bij de sociale huurwoningen.

Groen

Belangrijk voor de kwaliteit van de hele buurt en van de openbare ruimte in het bijzonder is de groenzone die de bestaande vijver verbindt met de toekomstige wadi langs de Zeis. Deze zone vormt de drager van het plan. Centraal in de zone ligt het

hof, dit wordt met natuurlijke elementen ingericht als speelaanleiding voor kinderen. Voor de uitwerking van de bomen en beplanting is een bomen- en beplantingsplan gemaakt.

Erfscheidingen

- erfscheidingen van voor- en zijtuinen (tot achtergevel) grenzend aan het openbaar gebied geschieden middels hagen met een hoogte van ca. 0,7 m';
- openingen in de haagjes aan de voortuin niet breder dan strikt noodzakelijk, bij rijwoningen maximaal één opening;
- waar een achtertuin grenst aan het openbaar gebied wordt deze afgeschermd met een haag of een begroeid hekwerk met een hoogte van 1,8 - 2,0 m';
- in het plangebied komen hoogteverschillen voor, hier worden de hagen gecombineerd met schanskorven;
- om de dierenweide komt een gepotexeld hekwerk of een schapenhek.

Openbare verlichting

- als armaturen wordt de Brisa van Lightronics gebruikt.

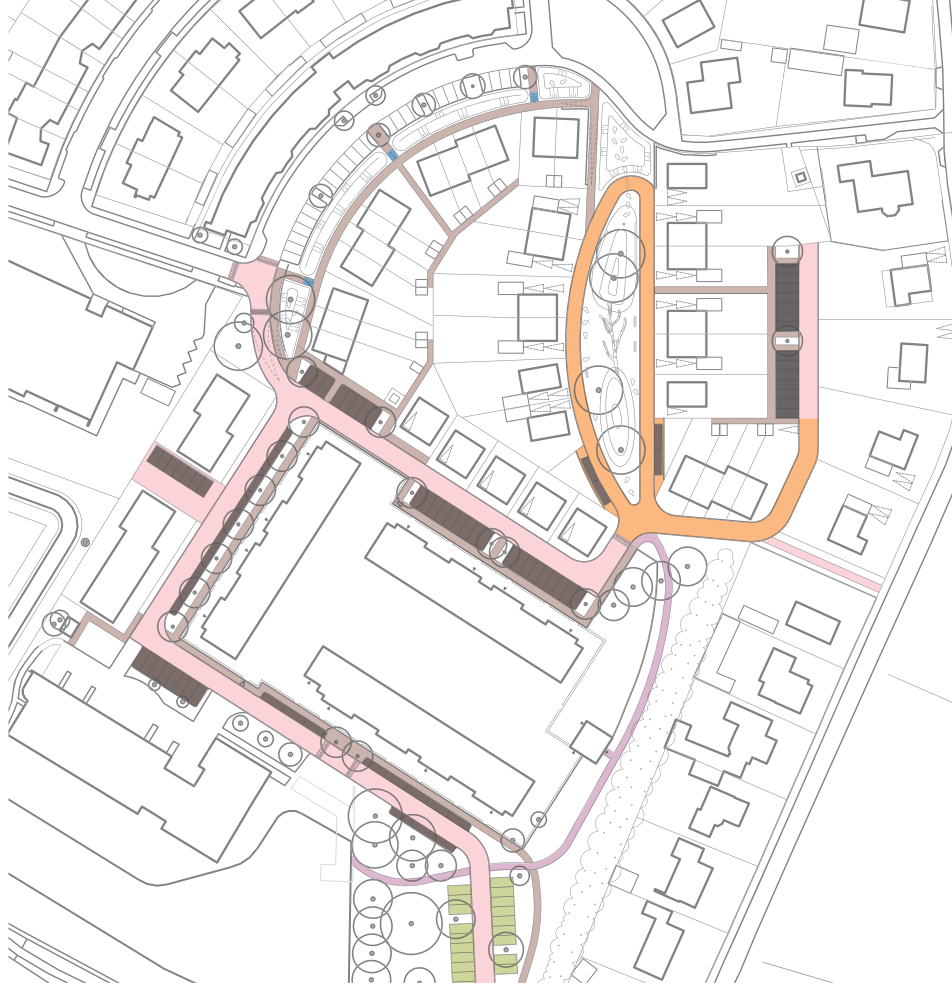
Afvalinzameling

- bij grondgebonden woningen vindt afvalinzameling plaats via individuele kliko's die op vuilnisophaaldagen aan de straat worden geplaatst, bij het zorggebouw via gemeenschappelijke rolcontainers;
- bij appartementengebouwen worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst;
- in het ontwerp van de woningen moeten de opstelplaatsen voor voldoende kliko's meegeworpen worden. De opgestelde kliko's worden aan het zicht onttrokken van de openbare weg;
- er zijn voldoende opstelmogelijkheden aan de straat op vuilnisophaaldagen.
- er worden geen prullenbakken op straat geplaatst.



profiel van een standaard straat: tussen senioren- en zorgwoningen

Verharding



gk1-2: gebakken klinker Novoton dikformaat

gk1-2 - gre1: gebakken klinker Novoton dikformaat met gres keien

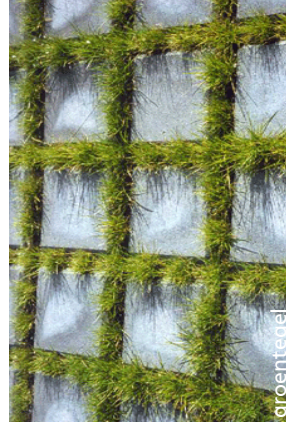
bs1: parksteentjes

tt1: trottoirtegels

gt1: gitruittegels

gr1: groentegel

tr1: traptreden kleur antraciet



Erfscheidingsen



- es1: lage haag *Ilex crenata* 'Convexa'
- es2: hoge haag *Ilex crenata* 'Convexa'
- es3: lage haag *Acer campestre*
- es4: hoge haag soort *Acer campestre*
- es5: schanskorf + hoge haag soort *Acer campestre*
- es6: begroeid rooster hoog
- es7: wilde lage haag *Cornus mas*
- es8: zone zonder erfafscheiding
- es9: schanskorf + hoge haag *Fagus sylvatica*
- es10: tuinmuur
- es11: gepotdekseld hekwerk



Bomen



- bm1: Liquidambar (amberboom)
- bm2: Prunus mume (japanse abrikoos)
- bm3: Morus alba (moerbe)
- bm4: Malus 'Cox Orange Pippin' (appelboom Cox)
- bm5: Malus domestica 'Elstar' (appelboom Elstar)
- bestaande boomsoort langs de Zeis bm6: Prunus avium (zoete kers)

- bm7: Quercus palustris (moeroseik)
- bm8: Quercus cerris (moseik)



Liquidambar (amberboom)



Morus alba (moerbe)



Malus domestica 'Elstar' (appelboom Elstar)



Quercus palustris (moeroseik)



Prunus mume (japanse abrikoos)



Malus 'Cox Orange Pippin' (appelboom Cox)



Prunus avium (zoete kers)



Quercus cerris (moseik)

Inrichtingselementen



sk1: schanskorf

indicatief ba1: bank Rendez vous city

zk1: zwerfkeien

indicatief se1: speelboom

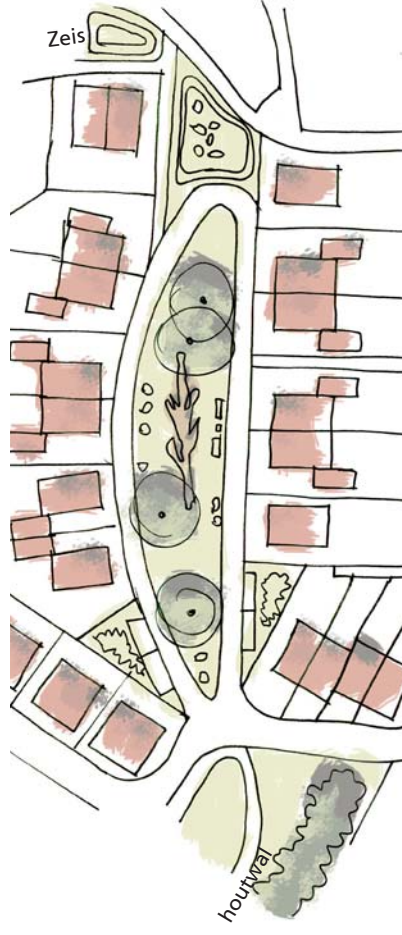
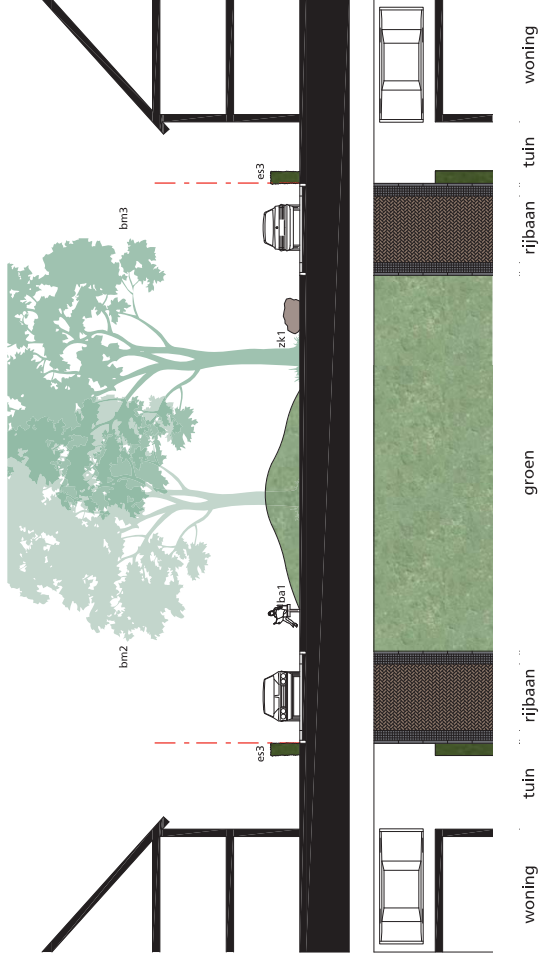
indicatief se2: waterpomp

indicatief se3: wilgenhut

indicatief se4: boekenuitleen



profiel van een uitzonderingsstraat: het centrale hof



schets van het centrale hof

4. Algemene beeldkwaliteitsregels

De samenhang binnen de buurt

De nieuwe woonbuurt wordt ingepast in een bestaande wijk. Dit betekent dat er rekening gehouden moet worden met de gebouwen die al in de omgeving staan. Zowel voor Van Wonen, de gemeente als voor de klankbordgroep was dit een belangrijk aandachtspunt. Hierdoor is een aantal aspecten die aansluiten op de bebouwing in de bestaande buurt, zoals de moderne uitstraling van de omliggende woningen, de overwegend lichte kleuren en de vele platte daken inspiratiebron geweest voor de gewenste beeldkwaliteit.

Duidelijk onderscheid is er tussen het noordelijk deel en het zuidelijk deel direct aan de Haneweg. Ook aan de Haneweg staan er veel relatief recent gebouwde woningen, maar deze zijn wel met een kap uitgerust en hebben wat meer kleur (bruin). Voorts is een belangrijk aspect de afstemming op de architectuur van de nieuwe zorgwoningen. Voor de beeldkwaliteit en het toe te passen materiaal- en kleurgebruik is met de klankbordgroep afgesproken dat er geen contrasten gezocht worden, maar juist afstemming op elkaar, echter wel met een vleugje meer kleur dan er in de bestaande woningen is te vinden. De toonzetting zal niet te somber zijn.

Ensembles

Met de klankbordgroep is uitgebreid gesproken over de clustering van de woningen, welke woningen horen bij elkaar qua uitstraling en hoe worden de verschillende gebouwen op elkaar afgestemd? Wat is een logische onderverdeling? Uiteindelijk is er gekozen om de samenhang te zoeken per openbare ruimte. Dit betekent dat woningen die grenzen aan een gemeenschappelijke openbare ruimte samenhang gaan vertonen. In dit geval heeft dit geleid tot vier onderscheidende ensembles, te weten: het ensemble "Wendhorst", het ensemble "Hof", het ensemble Haneweg en het ensemble "Zeis". Tussen de ensembles zijn twee "specials" te vinden. Deze bevinden zich op de grens van twee ensembles en hebben een bijzondere positie. Een in de zichtas van de Professor Jonkerlaan en een in de zichtas van de Ploeg.

Na het hele plangebied per deelgebied doorlopen te hebben is de conclusie getrokken dat de ensembles "Wendakker" en "Zeis" een gelijke kleurstelling krijgen en dat deze afgestemd wordt met de kleurstelling van het sociale huur gebouw, die licht afwijkend daarvan is. Hierbij is een samenhang met de kleurstelling van de zorgwoningen voor al deze drie de ensembles uitgangspunt. De centrale hof kan als uitzondering een andere kleurstelling krijgen dan de overige gebieden. Voor de Haneweg is de kleurstelling vrij.

Bouwvolume en daken

Per ensemble is gestudeerd op de gewenste dakafwerking en bouwhoogte, met andere woorden het bouwvolume. Hierbij is opgemerkt dat in de bestaande wijk overwegend platte daken te vinden zijn, met uitzondering van de Haneweg, waar 1 laag met zadeldak het meest voorkomt. De bouwhoogte varieert van 4 bouwlagen tot 2. Aan de hand van een maquette waarop verschillende dakvormen zijn uitgetest is besloten hoe de daken vormgegeven worden. De daken zijn afgestemd op de omliggende woningen, met uitzondering van die van het hof. In de ensembles "Wendhorst" en "Zeis" en de "specials" zijn de daken plat (of met een lichte lessenaar), dit sluit aan op de platte daken van Heerderhaegen, de zorgwoningen en de bestaande woningen aan de Zeis. De daken van de woningen aan de Haneweg zijn 1 tot 2 bouwlagen met een zadeldak met lage goot. Voor de hof wordt een uitzondering gemaakt: hier zijn 2 lagen met kap uitgangspunt.

Oriëntatie en woningentree-zijde

Ten behoeve van de kwaliteit van de wijk en het openbare gebied is het belangrijk om een goede binding tussen het openbare gebied en de gebouwen te maken. Dit betekent dat de voerdeuren aan de straat liggen en de woningen zich oriënteren op de straten en openbare ruimtes. Door het inzetten van grote raampartijen, erkers en woonruimtes die zich richten op de omgeving wordt het verband tussen de twee nog sterker. Juist door ook aandacht te besteden aan kopgevels (geen blinde kopgevels) wordt de kleinschaligheid van de buurt versterkt. Om de sociale veiligheid en levendigheid zo groot mogelijk te maken is het belangrijk ogen op de straat hebben.

De grondgebonden woningen variëren van 1 laag met kap, 2 lagen met plat dak, 2,5 laag met platdak en 2 lagen met kap. In het kappenplan is vastgesteld waar welke hoogte is toegestaan.

Voor de zorgwoningen en de sociale appartementen geldt een maximale bouwhoogte van 3 lagen met een plat dak.



maquette tijdens klankbordgroepbijeenkomst



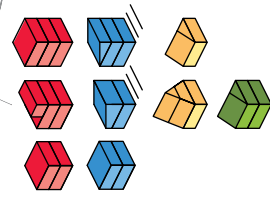
- ensemble 'Wendhorst'
- ensemble 'Haneweg'
- ensemble 'Zeis'
- ensemble 'Hof'
- special

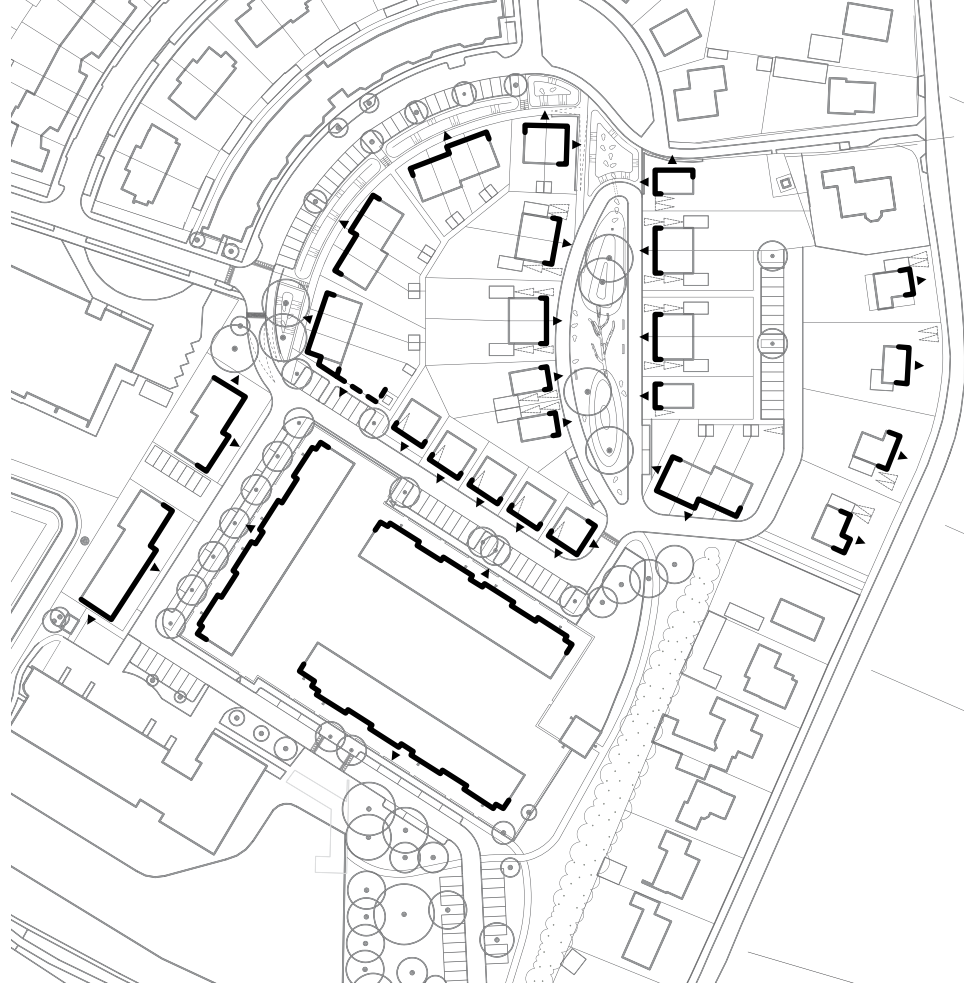
Ensembles
 Het plangebied is opgedeeld in een vijftal ensembles. Er zijn algemene beeldkwaliteitsregels die gelden voor het gehele plangebied. Aanvullend hierop heeft elk ensemble zijn eigen beeldkwaliteitsregels om de samenhang binnen het ensemble te waarborgen. Deze regels zorgen tevens voor het onderscheidt tussen de ensembles. De ensembles zijn georganiseerd rondom openbare ruimtes.



- plat dak, maximaal 3 lagen hoog
- kleine lessenaar met hoge kant naar de straat, of plat dak
- 1 tot 2 lagen met kap, maar zadeldak met lage goot
- 2 lagen met kap

Bouwvolume en daken
 Voor de bebouwing zijn de bouwhoogte en kapvorm bepaald. De kapvormen sluiten aan bij de ensembles zodat het onderscheid tussen de ensembles gewaarborgd blijft.





Oriëntatie

De woning richt zich op de omliggende openbare ruimte, de pijl geeft aan welke openbare ruimte en welke gevel het betreft. Oriëntatie is uit te werken als: een woonruimte of voordeur maken en een groot venster. Geen dichte/gesloten gevels, achterkanten of zijkanten van garages die zicht op de openbare ruimte ontnemen.



Entrees

De kaart geeft aan in welke gevel de voordeur zich bevindt.



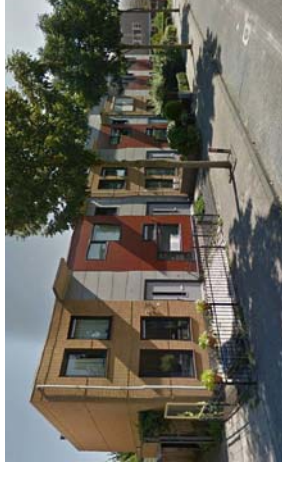
Architectuur

De kwaliteit van de architectuur van de woningen

De bebouwing heeft een hoogwaardige architectuur en een verfijnde detaillering. De verfijnde detaillering blijkt bijvoorbeeld uit rank afgewerkte randen, geen grove dakranden of boeiboorden, het toepassen van gevarieerde metselwerkverbanden. Ook elementen als bloemkozijnen en grote puiken aan de voorzijde van de woning als accenten kunnen elementen zijn die hieraan bijdragen. Samenhang met erfafscheidingen, garages en vanaf de openbare ruimte zichtbare bergingen is hierbij van belang. De architectuur dient bovendien op de omgeving aan te sluiten, geen dichte kopgevels, maar juist oriëntatie of een uitbouw aan de voorgevel en zijkant bijvoorbeeld.

Puntsgewijs nog de volgende aanvullingen:

- de woning vertoont architectonische samenhang en rust. Verschillen worden gemaakt door verschillen in textuur en vorm, bijvoorbeeld door naar voren of achteren springen van geveldelen, niet door verschillen in kleur of soorten materiaal;
- uitgangspunt is hoogwaardig en duurzaam materiaalgebruik: De woning is bijvoorbeeld opgebouwd uit natuurlijke materialen, zoals baksteen, hout of glas;
- kunststof plaatmateriaal is niet toegestaan; kunststof kozijnen alleen indien de architectonische kwaliteit en samenhang van de woning hierdoor niet aangetast wordt (slankheid en kleurstelling van kozijn zijn hierbij van belang)
- de bebouwing heeft een hoogwaardige architectuur, verfijnde detaillering en sluit aan bij de omgeving; dit kan een moderne woning zijn al dan niet een moderne woning met traditionele accenten;
- de kleur van het dak is bij voorkeur antraciet zodat zonnepanelen goed passen, eventuele pannen zijn van keramisch materiaal, (eventuele) zonnepanelen worden zo veel mogelijk in het dakvlak geïntegreerd en meeontworpen;
- het duurzame karakter van de wijk dient naar voren te komen in onderdelen van de architectuur;
- geen geheel gesloten kopgevels of gevelvlakken grenzend aan de openbare ruimte;
- hoofdmassa's en ondergeschikte massa's vormen een samenhangende compositie. Voorbeelden van ondergeschikte massa's zijn aan- en uitbouwen, erkers en serres;



- straatgevels zijn voorzien van een tuinstrook in de vorm van een voor- of zijtuin tussen gevel en straat of stoep;

De welstandscommissie adviseert het gemeentebestuur over eventuele excessen bij de vrije kavels volgens onderstaande uitgangspunten:

De gemeente hanteert bij het toepassen van de excessenregeling het criterium dat er geen sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft deze betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk van zijn omgeving;
- armoeedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle en (sterk) contrasterende kleuren;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.

Algemene beeldkwaliteitsregels

Zonnepanelen

- zonnepanelen worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het ontwerp van de woningen;
- de zonnepanelen worden afgestemd op het dak en de dakkleur.

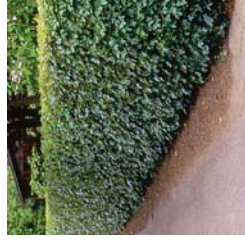


zonnepanelen zijn afgestemd op dakkleur en indien mogelijk geïntegreerd in het ontwerp

Overgang openbaar-privé

De overgang van openbaar gebied naar privé-terrein vormt een belangrijk onderdeel van de beeldkwaliteit van een (nieuwbouw)wijk. In hoofdstuk 3 is reeds een voorstel gedaan voor de belangrijkste erfafscheidingen grenzend aan het openbare gebied.

Gekozen is om de overgang van openbaar gebied naar privé-terrein vorm te geven met hagen. Per ensemble zijn haagsoorten gekozen die passen overwegend bij de beeldkwaliteit van de te realiseren woningen. Binnen het plangebied komen hoogte verschillen voor, hier worden de hagen gecombineerd met schanskorven.



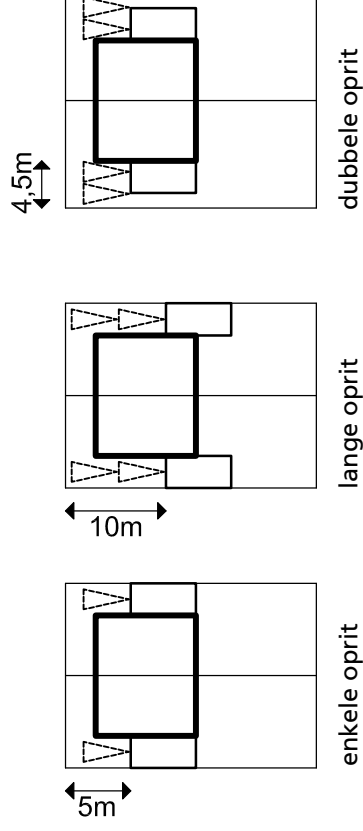
groene hagen als afscheiding, bij hoogteverschillen gecombineerd met schanskorven

Erfinrichting

In het ontwerp van de woningen worden de opstelplaatsen voor voldoende kliko's meegeworpen. De opgestelde kliko's worden aan het zicht onttrokken van de openbare weg.

Voor de opritten van het parkeren op eigen terrein gelden de volgende regels:

- bij een enkele oprit met garage de oprit minimaal 5m diep;
- bij een lange oprit met garage de oprit minimaal 10m diep;
- bij een dubbele oprit met garage de oprit minimaal 4,5m breed.



Architectuur in de omgeving



Omschrijving architectuur zorgwoningen

- 3 blokken in een hof die enigzins verschoven zijn t.b.v. formeel karakter;
- elk blok is geleed en opgesplitst in 4 "sprekende huizen" met daarbij terugliggende utilitaire vlakken;
- elk "huis" is individueel herkenbaar door:
 - sprekende stenen plint met warm natuurlijk palet baksteen;
 - individueel herkenbare gekleurde en sprekende deur met eigen expressie;
 - gevel die wisselende patronen (baksteen) vertoont om het individuele te versterken;
 - gekozen is voor warme groen okeren details zoals bellentableau's, kozijnen, luifels etc;
 - zorgvuldig ontworpen entree.



baksteen terugliggende delen



baksteen vooruitgeschoven delen



baksteen plint

Bebouwing in omgeving

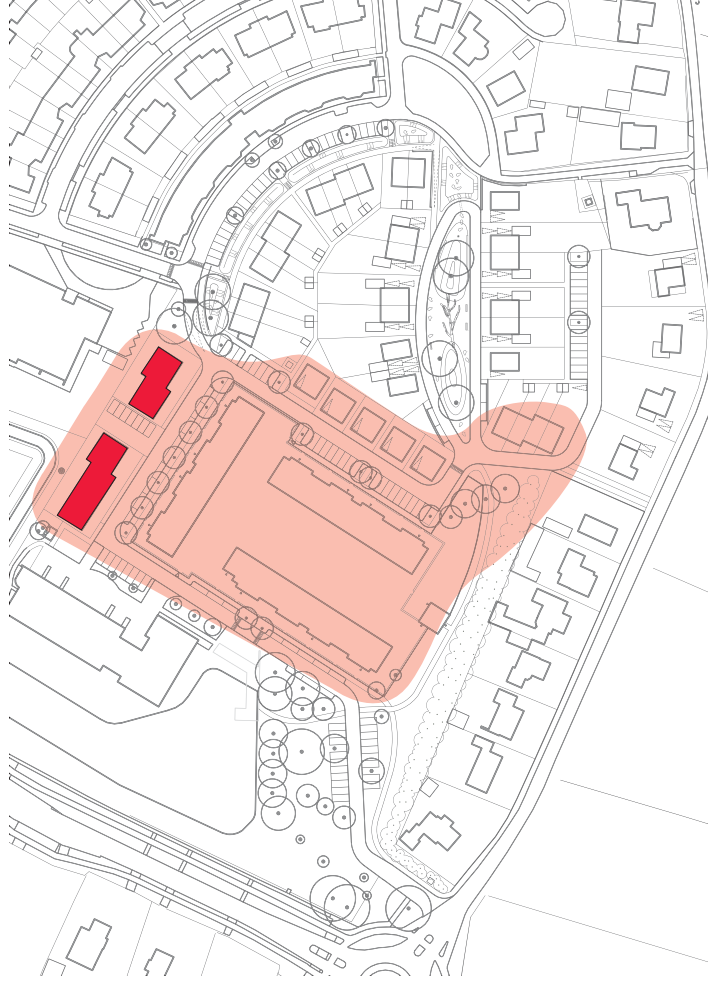


5.1.1 Ensemble 'Wendhorst' onderdeel sociale huur

Omschrijving deelgebied

Ten noorden van de zorgwoningen is ruimte voor sociale huurwoningen. Dit kunnen appartementen of maisonnettes zijn. De woningen kunnen in een of twee gebouwen ondergebracht worden. Qua uitstraling sluiten de woningen aan op de zorgwoningen. Het gebouw heeft drie lagen en een plat dak en kent een driezijdige oriëntatie. Speciale aandacht gaat uit naar de entree hal, deze is voldoende ruim en duidelijk herkenbaar en kent indien mogelijk een hogere verdiepingshoogte. Er komen geen blinde gevels richting de straat, de kruising met de Professor Jonkerstraat of richting de Heerderhaegen. Bergingen worden aan de achterzijde ingepast en komen niet in beeld van de openbare ruimte om blinde gevels te voorkomen.

Bebouwing in omgeving



Gewenste uitstraling en architectuur

Het blok vormt een overgang tussen Heerderhaegen en de zorgwoningen. Hierbij ligt wel het accent op de zorgwoningen, dus het gebouw wordt uitgevoerd in baksteen (geen plaatmateriaal), waarbij de oranje kleur niet te veel moet overheersen. De wens is uitgesproken dat het gebouw een niet te grootschalige uitstraling krijgt. Een middel hiervoor is om de horizontaliteit te beperken en juist te zoeken naar verticaliteit, parcellering en herkenbaarheid van de individuele woning. Dit effect kan nog versterkt worden door aan te sluiten bij de architectuur van de zorgwoningen door toepassing van vergelijkbare baksteenpatronen en reliëfs. Veruitstekende balkons zijn ongewenst.

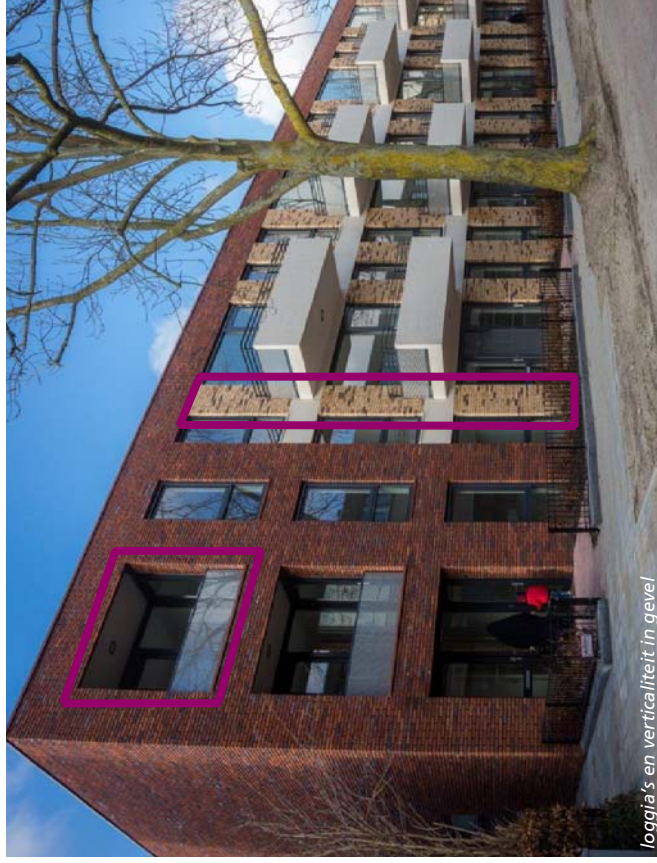
Puntsgewijs leidt dit tot de volgende uitgangspunten waaraan de sociale huurwoningen moeten voldoen:

- de(het) gebouw(en) verto(ont)en architectonische samenhang en rust. Verschillen worden gemaakt door verschillen in textuur en vorm, bijvoorbeeld door naar voren of achteren springen van geveldelen, niet door te contrasteren op kleur of soorten materiaal;
- het gebouw/de gebouwen vormen een overgang van Heerdenhaegen naar de zorgwoningen qua kleur;
- de belangrijkste kleur sluit aan op de zorgwoningen, het oranje zit in ondergeschiktere delen;
- het hoofdmateriaal van de gevel is baksteen;
- overige materialen zijn natuurlijke materialen, zoals hout of glas. (Kunststof plaatmateriaal is niet toegestaan);
- de opbouw van de gevel is niet te horizontaal;
- door verticaliteit benadrukken van verschillende woningen; c.q. het opdelen van het gebouw in kleinere delen;
- er is aandacht voor parcellering en herkenbaarheid van de individuele woning;
- balkons steken niet verder dan 1 m uit en/of er wordt gewerkt met loggia's; bv. een half inpandig balkon;
- de gebouwworm is eenduidig, het zijn een of twee gebouwen, indien het twee gebouwen zijn, worden deze op elkaar afgestemd; ze vormen een samenhangend ensemble;
- een grootschalige uitstraling beperken o.a. door de verticaliteit, maar ook door afwisseling van kleuren of door trappenhuis in midden wat ritmiek doorbreekt. Een ontwerpmiddel kan ook het toepassen van reliëf zijn of baksteenpatronen (vgl. zorgwoningen);
- aandacht voor hoofdentree, voldoende ruim, indien mogelijk hogere verdiepingshoogte, meesontwerpen van luifel, bellenbord etc. ;
- extra voordeuren aan de straatzijde door begane grondwoningen eigen voordeur te geven is mogelijk;
- geen blinde kopgevels, geen zichtbare bergingen vanaf openbaar gebied.

NCS S 1505-Y50R	NCS S 1505-Y90R	NCS S 2005-Y60R	NCS S 3010-Y40R	NCS S 4005-Y80R
NCS S 1020-Y10R	NCS S 1515-Y30R	NCS S 2030-Y10R	NCS S 2040-Y	NCS S 3030-Y20R
NCS S 1030-Y80R	NCS S 3020-Y50R	NCS S 3040-Y50R	NCS S 4040-Y50R	NCS S 4550-Y70R



Kleurstellingen van de gevels



loggia's en verticaliteit in gevel



ruime hoofdentree



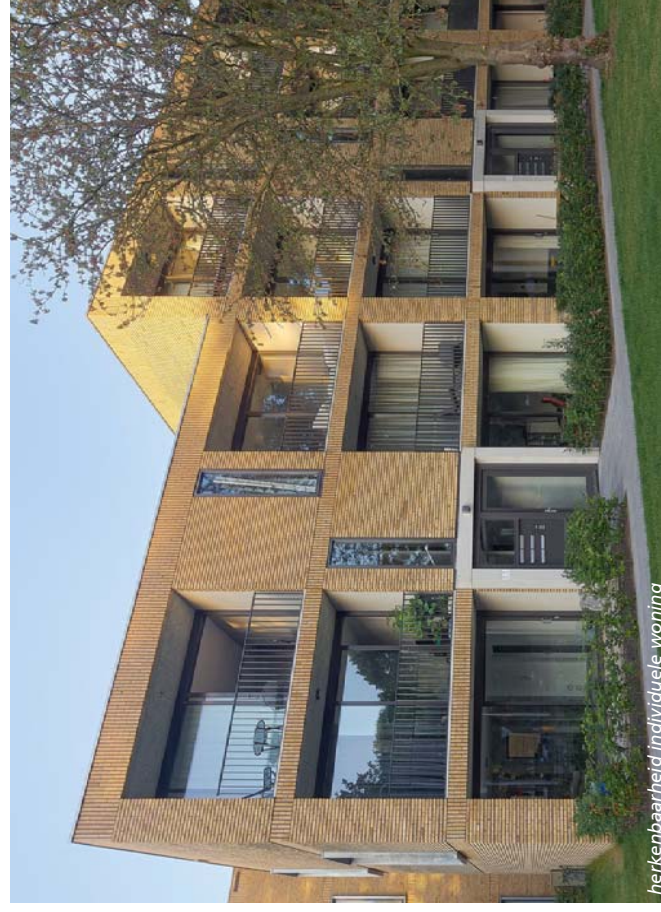
verspreide muren



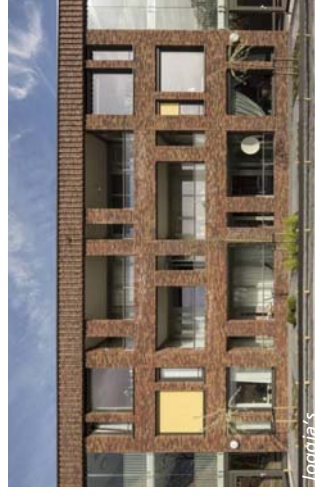
eigen voordeur geven appartementen begane grond



verticaliteit in gevel



herkenbaarheid individuele woning



loggia's



geen blinde gevels



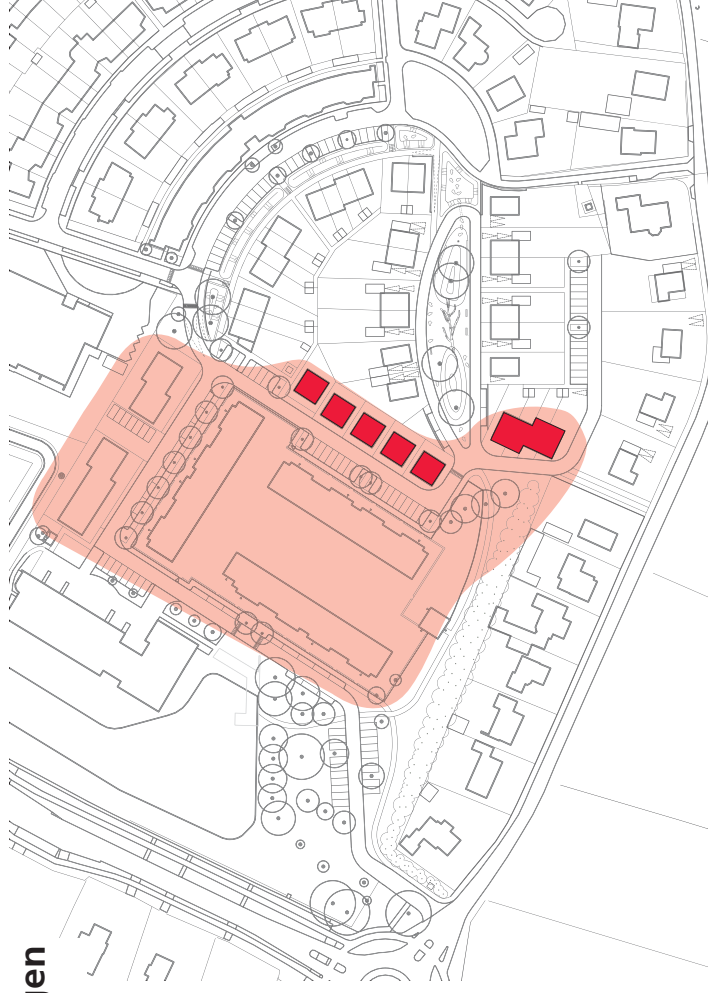
warme kleur metselwerk, geen blinde kopgevels

5.1.2 Ensemble 'Wendhorst' seniorenwoningen en rijwoningen

Dit woonmilieu vormt de overgang van de zorgwoningen naar de nieuw te bouwen woonbuurt. De vijf noordelijke woningen zijn vrijstaande seniorenwoningen. Deze woningen zijn opgebouwd uit een tot anderhalve bouwlaag, hierop is een lessenaarskap of een plat dak mogelijk. Het is ook mogelijk om één bouwlaag te bouwen met hierop een hoge lessenaarskap. De seniorenwoningen hebben een woon- en slaapprogramma op de begane grond. Deze woningen krijgen een parkeerplaats op eigen erf, deze wordt meentworpen met de woning, bijvoorbeeld door een carport in dezelfde kleur als de kozijnen te maken.

De zuidelijke vier woningen hebben twee tot twee-en-een-halve bouwlaag met een plat dak of een kleine lessenaarskap. Het zijn ruime gezinswoningen met een mooi uitzicht over de groenstrook.

Bebouwing in omgeving



Gewenste uitstraling en architectuur

Dit woonmilieu sluit qua uitstraling aan bij de architectuur van de zorgwoningen. Hierbij is afgesproken dat uit de verschillende kleurstellingen van de zorgwoningen de donkerste sortering overgenomen wordt. Hierdoor worden de woningen iets warmer van kleur. De woningen worden uitgevoerd in baksteen, maar het is voorstelbaar dat er delen in hout uitgevoerd worden voor een warme uitstraling.

Architectuur

- de bebouwing heeft een verzorgde eigentijdse architectuur, verrijnde detailering en sluit aan bij de omgeving;
- de woningen vertonen architectonische samenhang en rust. Verschillen worden gemaakt door verschillen in textuur en vorm, bijvoorbeeld door naar voren of achteren springen van geveldelen, niet door grote verschillen in kleur of soorten materiaal (M.u.v. de gekozen materialen);
- geen blinde kopgevels, geen zichtbare bergingen vanaf de openbare weg.

Gevelmateriaal

- baksteen is het hoofdmateriaal: Formaat en type van het metselwerk zijn, in overleg, nader te bepalen;
- accenten of delen van de gevel kunnen gemaakt worden in hout;
- hout kan blank of gelakt zijn in een terughoudende kleur;
- ondergeschikte materialen zijn natuurlijk zoals hout of glas;
- kunststof plaatmateriaal is niet toegestaan.

Gevelkleur

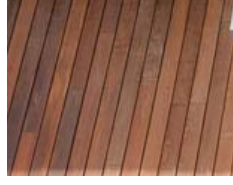
- de kleur van de gebouwen sluiten aan bij de donkerste delen van het palet van de zorgwoningen zie hiernaast.

Dakmateriaal

- Indien er een lessenaarsdak wordt toegepast wordt deze bij voorkeur gedekt met antraciet kleurige keramische dakpannen;
- vegetatiedaken zijn toegestaan in overleg;
- zonnepanelen bij voorkeur geïntegreerd.

Overgang openbaar-privé

NCS S 3005-Y80R	NCS S 4005-Y80R	NCS S 4005-Y50R	NCS S 5005-Y50R	NCS S 5005-Y80R
NCS S 2030-Y	NCS S 2040-Y	NCS S 2050-Y	NCS S 2060-Y	NCS S 2070-Y

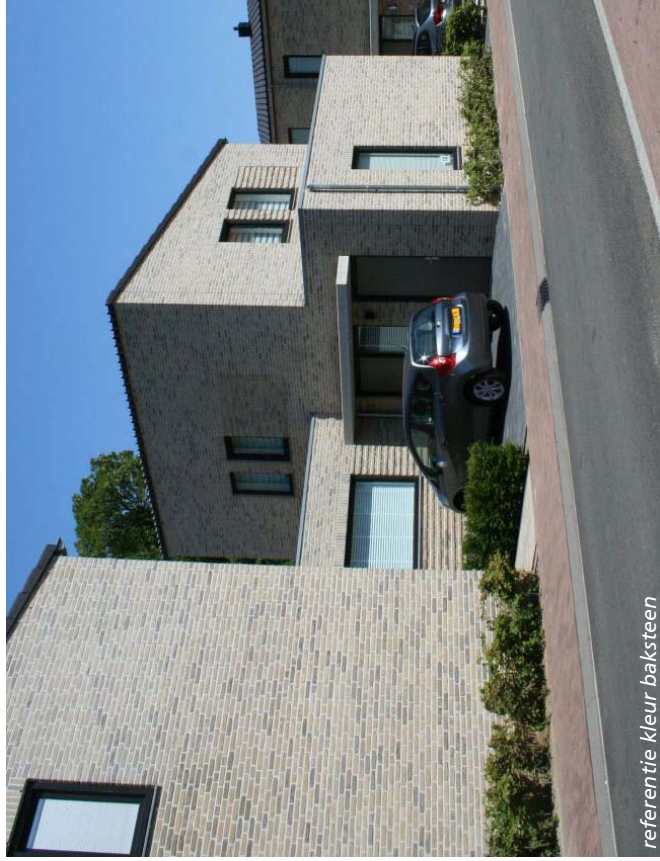


Kleurstellingen en materiaal gebruik van de gevels

- aan de voorzijde komt een lage haag, soort *Ilex crenata* 'Convexa';
- openingen in de haagjes aan de voortuin niet breder dan strikt noodzakelijk;
- daar waar de achtertuin grens aan het openbaar gebied komt een hoge haag, soort *Ilex crenata* 'Convexa'.

Erfinrichting

- opstelplaatsen kliko's worden meeeontworpen;
- bij de seniorenwoningen een parkeerplaats op eigen erf, meeeontworpen met de woning.



referentie kleur baksteen



combinatie van hout en metselwerk



mogelijke compositie seniorenwoning van 1 laag met 112 laag op de verdieping



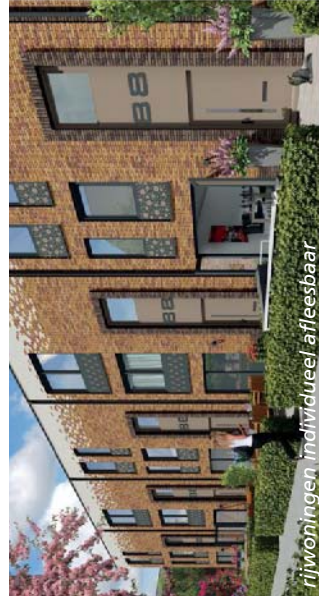
mogelijke compositie bouwvolumes



verspringingen in de gevel, woningen individueel afleesbaar



terras als buitenruimte



rijwoningen individueel afleesbaar



combinatie van hout en metselwerk

5.2 Ensemble 'Zeis'

Omschrijving deelgebied

Aan de Zeis is ruimte voor 8 starterswoningen. Het zijn kleine 2-laagse woningen. Ze hebben een plat dak of een kleine lessenaar. De woningen kijken uit op de wadi, ze hebben een voortuin en een achtertuin. Het volgen van de ronding in de Zeis is belangrijk dit kan door kleine verspringingen worden opgevangen (eventueel op een andere manier).

De huidige woningen aan de Zeis hebben een grijze kleur. In de klankbordgroep is de wens uitgesproken de nieuwbouw een warmere kleur te geven. Daarom wordt aansluiting gezocht bij het "Wendhorst"ensemble.

Belangrijke input uit de klankbordgroep was ook de wens om binnen deze toch eenvoudige architectuur de individuele woning herkenbaar te maken. Dit kan door kleur verschillen, door reliëfs in het baksteen of door bijvoorbeeld een geaccentueerde entree met luifel.

Bebouwing in omgeving



Gewenste uitstraling en architectuur

Dit woonmilieu sluit qua uitstraling aan bij de architectuur van de zorgwoningen en het ensemble van de “Wendhorst”. Hierdoor worden de woningen iets warmer van kleur dan die van de overzijde. De woningen worden uitgevoerd in baksteen, maar het is voorstelbaar dat er delen in hout uitgevoerd worden voor een warme uitstraling.

Architectuur

- de bebouwing heeft een verzorgde eigentijdse architectuur, verrijnde detailering en sluit aan bij de omgeving;
- de woningen vertonen architectonische samenhang en rust. Verschillen worden gemaakt door verschillen in textuur en vorm, bijvoorbeeld door naar voren of achteren springen van geveldelen, niet door sterke contrasten in kleur of soorten materiaal; (m.u.v. van door de hier aangegeven materialen)
- geen zichtbare bergingen vanaf openbaar gebied;
- de individuele woning is herkenbaar.

Gevelmateriaal

- baksteen is het hoofdmateriaal; Formaat en type van het metselwerk zijn, in overleg, nader te bepalen;
- accenten of delen van de gevel kunnen gemaakt worden in hout of in reliëf met baksteen;
- hout kan blank of gelakt zijn in een terughoudende kleur;
- ondergeschikte materialen zijn uit natuurlijke zoals hout of glas;
- kunststof plaatmateriaal is niet toegestaan.

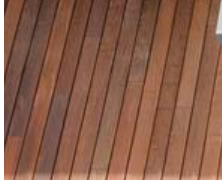
Gevelkleur

- de kleur van de gebouwen sluiten aan bij de donkerste delen van het palet van de zorgwoningen zie hiernaast.

Dakmateriaal

- eventuele lessenaarskappen worden bij voorkeur gedekt met antraciet kleurige keramische dakpannen of een plat dak;
- zonnepanelen bij voorkeur geïntegreerd.

NCS S 3005-Y80R	NCS S 4005-Y80R	NCS S 4005-Y50R	NCS S 5005-Y50R	NCS S 5005-Y80R
NCS S 2030-Y	NCS S 2040-Y	NCS S 2050-Y	NCS S 2060-Y	NCS S 2070-Y
NCS S 0560-Y60R	NCS S 1070-Y50R	NCS S 2060-Y40R	NCS S 4040-Y30R	NCS S 5040-Y20R



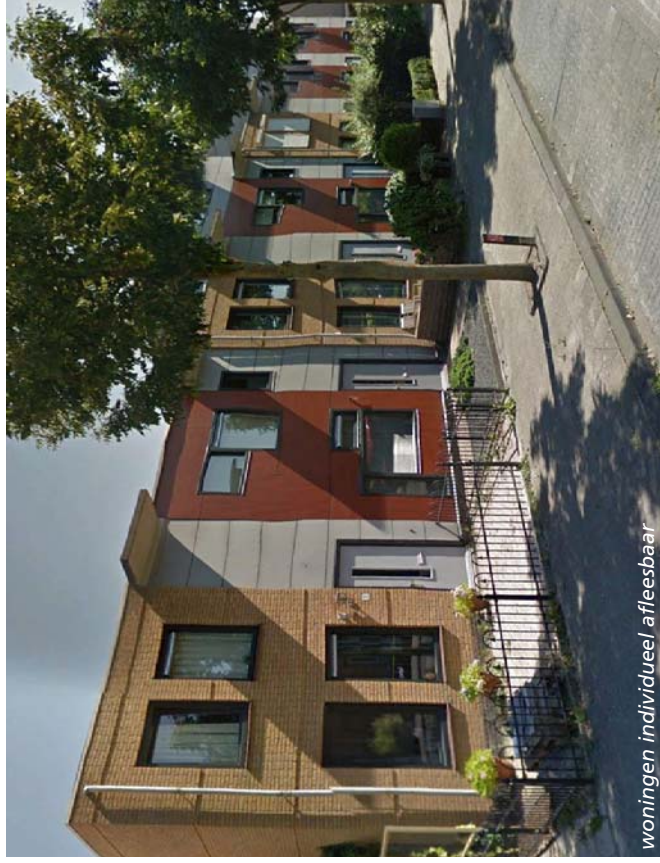
Kleurstellingen en materiaal gebruik van de gevels

Overgang openbaar-privé

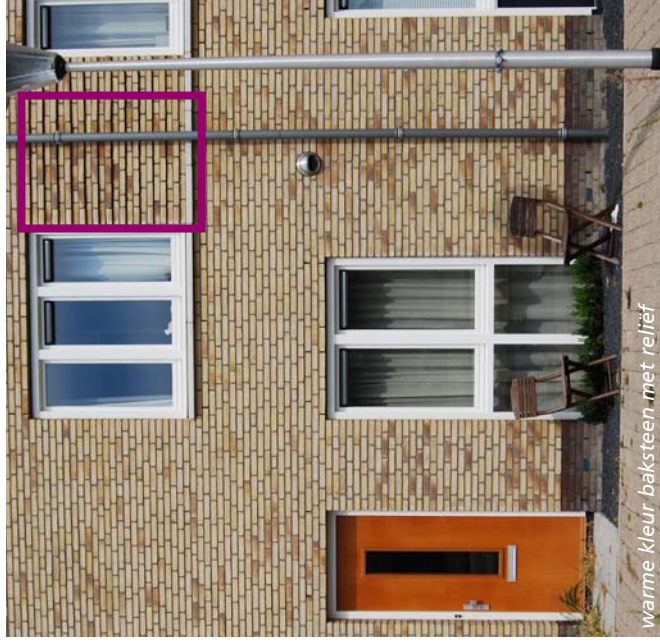
- aan de voorzijde komt een lage haag, soort *Cornus mas*;
- openingen in de haagjes aan de voortuin niet breder dan strikt noodzakelijk.

Erfinrichting

- er wordt een goede plek voor de opstelplaatsen klike's meebedacht, zodanig dat deze een plek krijgen die niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte.



woningen individueel afleesbaar



warmer kleur baksteen met reliëf



woningen individueel afleesbaar



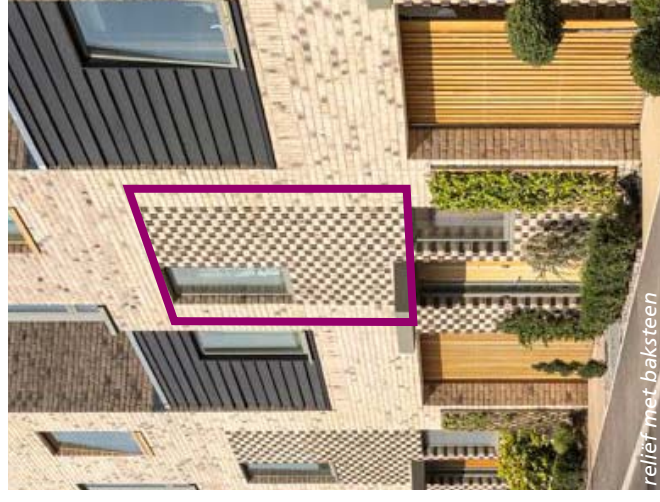
reliëf met baksteen



woningen individueel afleesbaar



reliëf met baksteen



reliëf met baksteen



reliëf met baksteen

5.3 Ensemble 'Hof'

Omschrijving deelgebied

De hof maakt onderdeel uit van de centrale ontmoetingsruimte van de buurt. De woningen aan de hof kunnen een afwijkende architectuur krijgen. Gekozen is voor een opbouw van twee bouwlagen met kap. De kleurstelling van het hof is donker, zonder lichte accenten. Dit kan bruin-zwart tot heel donkerrood zijn. Het is de bedoeling dat hier juist een contrast gezocht wordt met de woningen van het ensemble "Wendhorst" en "Zeis". Het gevelmateriaal is baksteen. De architectuur is eigentijds en strak vormgegeven, geen traditionele architectuur of jaren '30 stijl.

Het hof is als totaal vormgegeven als een samenhangend ensemble. Iedere woning krijgt een accent bijvoorbeeld een bloemkozijn of overstek.



Gewenste uitstraling en architectuur

Bij dit woonmilieu wijkt de kleur af van die van de zorgwoningen en het ensemble van de "Wendhorst". Hierdoor krijgt de hof meer nadruk als uitzonderlijk gebied. De woningen worden uitgevoerd in baksteen, zonder dat er delen in hout uitgevoerd worden. De kleurstelling is donker in de richting van bruin-antraciet of heel donkerrood. Iedere woning krijgt een accent in de vorm van een groot raam, een kader, of een vooruitspringend of terugliggend deel. Hierdoor wordt de architectuur enigzins abstract.

Architectuur

- de bebouwing heeft een hoogwaardige architectuur, verfijnde detaillering;
- de woningen vertonen architectonische samenhang en rust. Verschillen worden gemaakt door verschillen in textuur en vorm, bijvoorbeeld door naar voren of achteren springen van geveldelen, niet door verschillen in kleur of soorten materiaal;
- geen blinde kopgevels, geen zichtbare bergingen vanaf openbaar gebied;
- iedere woning heeft een accent bijv. een groot raam, een kader, of een vooruitspringend of terugliggend deel.
- donkere huizen zonder lichte contrasten (m.u.v. kozijnen).
- **Gevelmateriaal**
- baksteen is het hoofdmateriaal: Formaat en type van het metselwerk zijn, in overleg, nader te bepalen;
- ondergeschikte materialen zijn natuurlijk zoals hout of glas;
- kunststof plaatmateriaal is niet toegestaan.

Gevelkleur

- de kleur van de gebouwen is donker, een warme donkere kleur zoals bruin-antraciet of heel donkerrood.

Dakmateriaal

- kappen worden bij voorkeur gedekt met antraciet kleurige keramische dakpannen;
- zonnepanelen bij voorkeur geïntegreerd;
- een groen dak is toegestaan.
- de dakhelling is steil (minimaal 50 graden)

NCS S 4005-Y80R	NCS S 4005-Y50R	NCS S 4005-Y20R	NCS S 5005-Y20R	NCS S 5005-Y50R
NCS S 5030-Y20R	NCS S 5030-Y40R	NCS S 5030-Y50R	NCS S 5030-Y70R	NCS S 5030-Y90R
NCS S 6030-Y20R	NCS S 6030-Y40R	NCS S 6030-Y50R	NCS S 6030-Y70R	NCS S 6030-Y90R



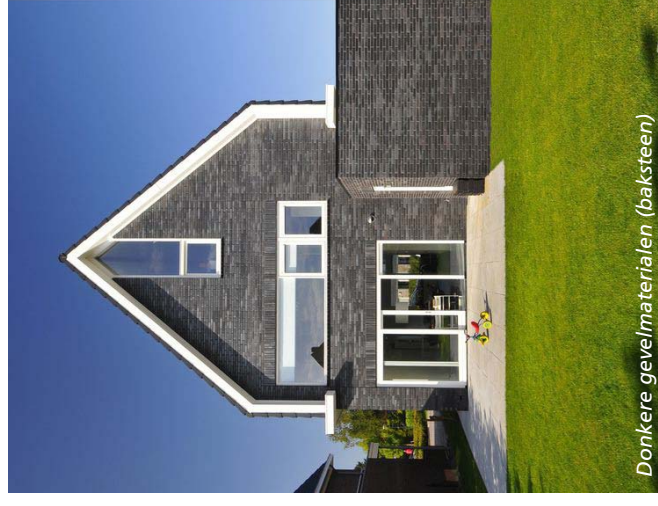
Kleurstellingen van de gevels

Overgang openbaar-privé

- aan de voorzijde komt een lage haag, soort *Acer campestre*;
- openingen in de haagjes aan de voortuin niet breder dan strikt noodzakelijk;
- daar waar de achtertuin grens aan het openbaar gebied komt een hoge haag, soort *Acer campestre*.

Erfinrichting

- er wordt een goede plek voor de opstelplaatsen klike's meebedacht, zodanig dat deze een plek krijgen die niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte.
- twee (soms één) parkeerplaatsen op eigen erf, de positie en eventuele carports is meentworpen met de woning maatvoering : bij een lange oprit met garage, de oprit minimaal 10m diep en bij een dubbele oprit met garage, de oprit minimaal 4,5m breed.



5.4 Specials

Omschrijving deelgebied

De specials staan op bijzondere locaties in de wijk en vormen de overgang van de ene naar de andere buurt. De specials hebben hierdoor een alzijdige oriëntatie en kunnen een afwijkende architectuur krijgen. Qua uitstraling sluiten de specials aan op het ensemble van de "Zeis".

De special aan de noordkant heeft de mogelijkheid om uit te breiden. Dit betreft een uitbreiding van de woning of de toevoeging van een bedrijf aan huis. Gekozen is voor een opbouw van twee bouwlagen met aan de voorkant van het blok drie bouwlagen. De special aan de zuidkant heeft drie bouwlagen aan de zijde van het hof.

De architectuur is eigentijds en strak vormgegeven, geen traditionele architectuur of jaren '30 stijl. Door het inzetten van grote raampartijen, erkers en woonruimtes die zich richten op de omgeving wordt het verband tussen de openbare ruimte en de woning nog sterker. Juist door ook aandacht te besteden aan kopgevels (geen blinde kopgevels) wordt de kleinschaligheid van de buurt versterkt. Om de sociale veiligheid en levendigheid zo groot mogelijk te maken is het belangrijk ogen op de straat hebben.

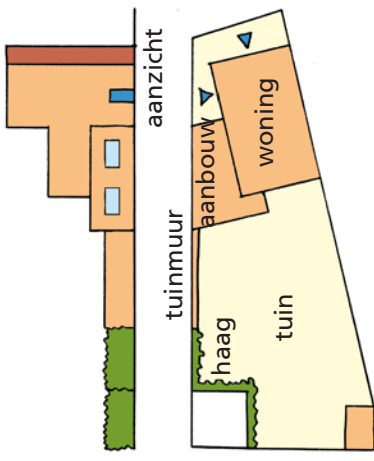
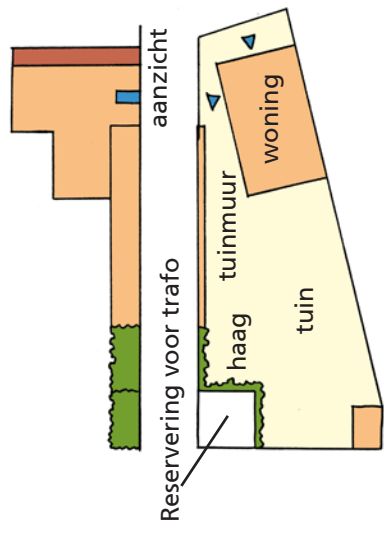
Bebouwing in omgeving





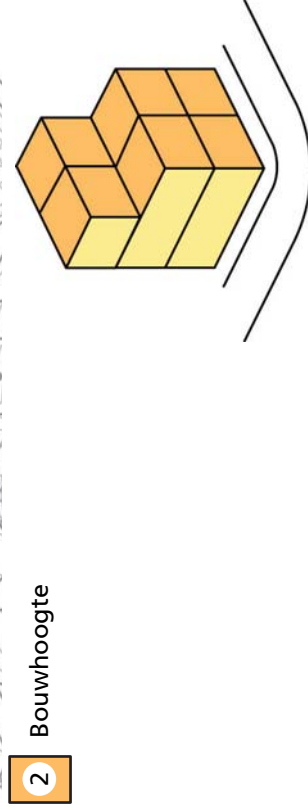
De special aan de noordkant
mogelijkheid tot uitbreiding of
praktijkwoning

De hoekwoning kan aan de voor-
kant een voordeur hebben, of aan
de zijkant.



Op het kavel is de mogelijkheid
voor de uitbreiding van de wo-
ning. Bijvoorbeeld voor een brede
woonkamer.

Op het kavel is de mogelijkheid
voor het maken van een praktijk-
woning met een 1 laagse uitbouw
voor de praktijk van maximaal 14
meter diep.



2 Bouwhoogte

De special aan de zuidkant heeft een hoogte-opbouw van
2-laags aan de kant van de Zeis naar 3-laags.

Gewenste uitstraling en architectuur

Dit woonmilieu sluit qua uitstraling aan bij de architectuur van het ensemble van de "Zeis". Hierdoor worden de woningen iets warmer van kleur dan die van de overzijde. De woningen worden uitgevoerd in baksteen, maar het is voorstelbaar dat er delen in hout uitgevoerd worden voor een warme uitstraling.

Architectuur

- de bebouwing heeft een hoogwaardige eigentijdse architectuur, verfijnde detaillering en sluit aan bij de omgeving;
- de woningen vertonen architectonische samenhang en rust. Verschillen worden gemaakt door verschillen in textuur en vorm, bijvoorbeeld door naar voren of achteren springen van geveldelen, niet door verschillen in kleur of soorten materiaal;
- geen blinde kopgevels, geen zichtbare bergingen vanaf openbaar gebied;
- de individuele woning is herkenbaar.

Gevelmateriaal

- baksteen is het hoofdmateriaal; Formaat en type van het metselwerk zijn, in overleg, nader te bepalen;
- accenten of delen van de gevel kunnen gemaakt worden in hout of in reliëf met baksteen;
- hout kan blank of gelakt zijn in een terughoudende kleur;
- ondergeschikte materialen zijn uit natuurlijke zoals hout of glas;
- kunststof plaatmateriaal is niet toegestaan.

Gevelkleur

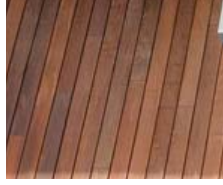
- de kleur van de gebouwen sluiten aan bij de donkerste delen van het palet van de zorgwoningen zie hiernaast.

Dakmateriaal

- plat dak, eventuele lessenaarskappen worden bij voorkeur gedekt met antraciet kleurige keramische dakpannen;
- zonnepanelen bij voorkeur geïntegreerd.

Overgang openbaar-privé

NCS S 3005-Y80R	NCS S 4005-Y80R	NCS S 4005-Y50R	NCS S 5005-Y50R	NCS S 5005-Y80R
NCS S 2030-Y	NCS S 2040-Y	NCS S 2050-Y	NCS S 2060-Y	NCS S 2070-Y
NCS S 0560-Y60R	NCS S 1070-Y50R	NCS S 2060-Y40R	NCS S 4040-Y30R	NCS S 5040-Y20R

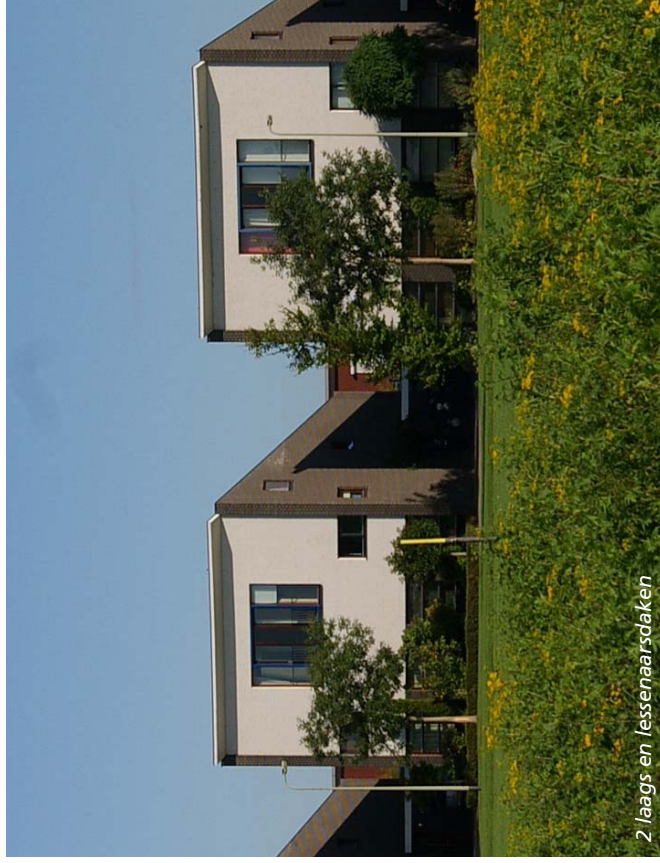


Kleurstellingen en materiaal gebruik van de gevels

- aan de voorzijde komt een lage haag, soort *Cornus mas*;
- openingen in de haagjes aan de voortuin niet breder dan strikt noodzakelijk;
- waar de achtertuin van de bovenste special grenst aan het openbaar gebied komt deels een tuinmuur en deels een hoge haag, soort *Ilex crenata 'Convexa'*;
- waar de achtertuin van de onderste special grenst aan het openbaar gebied komt een hoge haag, soort *Acer campestre*. Om het hoogte verschil op te vangen komt hier tevens een schanskorf.

Erfinrichting

- er wordt een goede plek voor de opstelplaatsen klinko's meebedacht, zodanig dat deze een plek krijgen die niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte.



2 laags en lessenaarsdaken



twee en een halve laag met plat dak



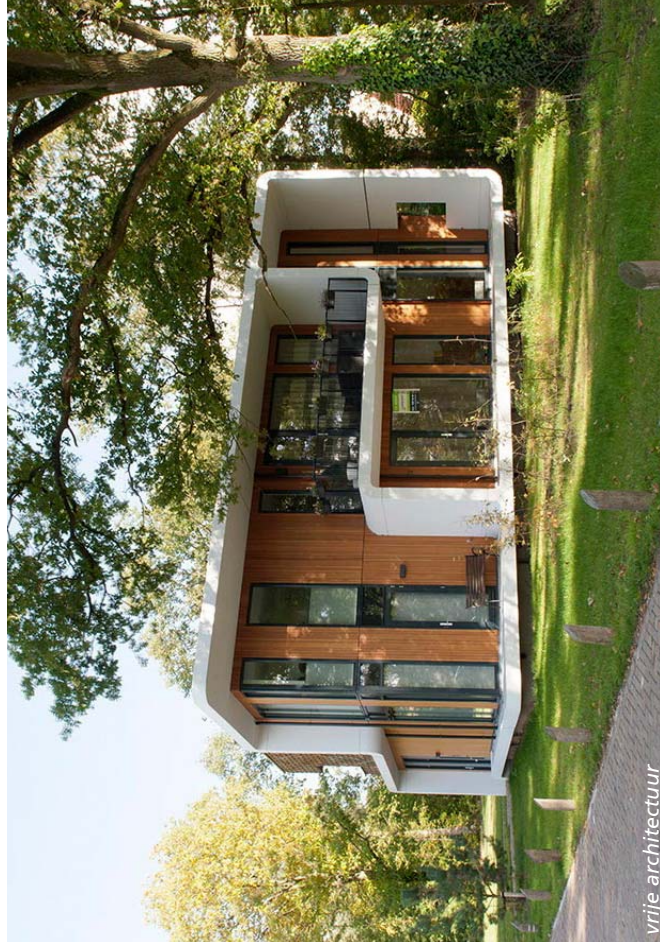
twee en een halve laag met plat dak



twee lagen en een lessenaar



Kleur van de gevel, tweelaags



vrije architectuur



aanbouw bij praktijkwoning



aanbouw bij praktijkwoning



aanbouw praktijkwoning

5.5 Ensemble 'Haneweg'

Omschrijving deelgebied

Aan de Haneweg is plaats voor vier vrijstaande woningen. Deze woningen zijn tweelaags of drielaags en hebben een kap met een lage goothoogte. De woningen staan allemaal met de kopse kant richting de Haneweg, en voegen zich ook naar de rest van de bebouwing aan de Haneweg. De stijl van de architectuur is vrij, echter de bebouwing is wel zorgvuldig en passend binnen de gekozen stijl gede-tailleerd;

Bebouwing in omgeving



Gewenste uitstraling en architectuur

Dit woonmilieu sluit aan op de bestaande woningen langs de Haneweg. De woningen staan qua massa en oriëntatie haaks op de Haneweg. Ze krijgen een zadeldak. Voor de vier kavels worden individuele kavelpaspoorten gemaakt die als bijlagen aan het BKP worden toegevoegd.

Architectuur

- de bebouwing heeft een hoogwaardige architectuur, verfijnde detaillering;
- de woning in zichzelf vertoont architectonische samenhang en rust. Verschillen worden gemaakt door verschillen in textuur en vorm, bijvoorbeeld door naar voren of achteren springen van geveldelen, niet door verschillen in kleur of soorten materiaal.
- Geen notariswoningen
- **Gevelmateriaal**
- Het hoofdmateriaal is vrij. Het bestaat echter wel uit een natuurlijk materiaal zoals baksteen.
- ondergeschikte materialen zijn natuurlijk zoals hout of glas;
- kunststof plaatmateriaal is niet toegestaan, kunststof kozijnen alleen indien de architectonische kwaliteit en samenhang van de woning hierdoor niet aangetast wordt (slankheid en kleurstelling van kozijn zijn hierbij van belang).

Gevelkleur

- de kleur van de gebouwen is vrij.

Daken

- kappen worden bij voorkeur gedekt met antraciet kleurige keramische dakpannen;
- de nokrichting is aangegeven in het kavelpaspoort
- zonnepanelen bij voorkeur geïntegreerd;

Overgang openbaar-privé

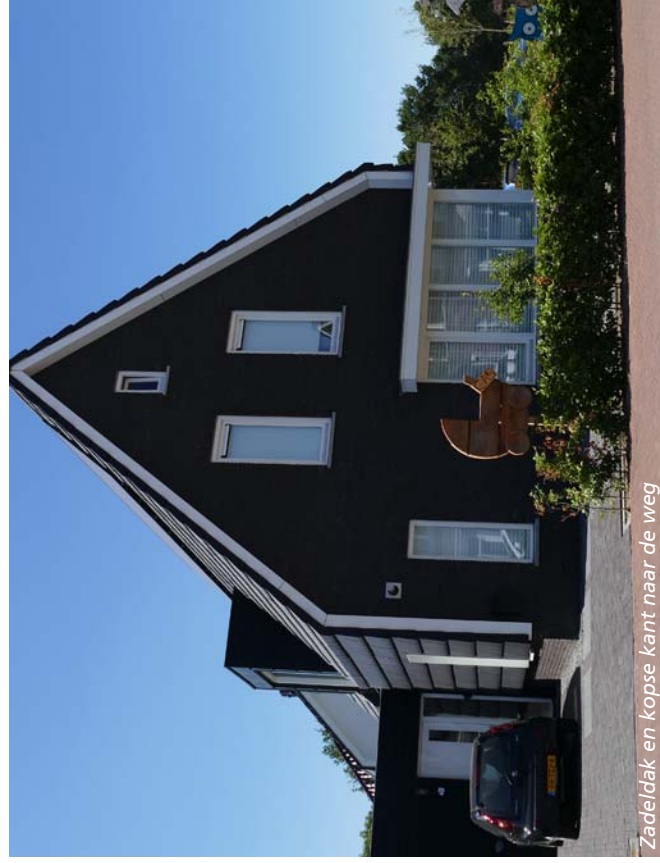
- de erfscheidingen bij de bestaande woningen langs de Haneweg zijn erg divers, hierdoor is het niet mogelijk om een bepaalde haagsoort voor te schrijven waarmee aangesloten wordt op de bestaande situatie. Er is voor gekozen om bij de Haneweg geen verplichte soort erfscheiding voor te schrijven.
- De voortuin loopt iets op zodat de woning net hoger staat dan de Haneweg, en je vrij over het landschap kunt kijken.



kaprichting Haneweg

Erfinrichting

- er wordt een goede plek voor de opstelplaatsen kliko's meebedacht, zodanig dat deze een plek krijgen die niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte;
- twee parkeerplaatsen op eigen erf, postie van de parkeerplaatsen, eventuele carports of garages meentworpen met de woning maatvoering : een dubbele oprit eventueel met garage, de oprit minimaal 4,5m breed.
- de parkeerplaatsen zijn naar achteren geschoven en dienen te worden aangelegd op de op het kavelpaspoort aangegeven plek.
- regenwater wordt afgevoerd op eigen terrein, bijvoorbeeld door infiltratiekratten in de achtertuin.



Zadeldak en kopse kant naar de weg



Zadeldak en kopse kant naar de weg



Natuurlijke materialen, zadeldak



Natuurlijke materialen



Natuurlijke materialen, zadeldak



Zadeldak en kopse kant naar de weg. Natuurlijke materialen



Natuurlijke materialen, zadeldak

Kavelpaspoort kavel 1

locatie: aan Haneweg
type kavel: vrijstaande woning
kaveloppervlakte: ca. 610 m²
maximale bouwhoogte: 1,5 laag met zadeldak
oriëntatie woning: richting Haneweg
parkeerplaatsen: 2 naast elkaar op eigen terrein,
min. 1m achter erfgrans voortuin
architectuur: vrij, mits wordt voldaan aan
5.5 Ensemble 'Haneweg' pag. 37

Legenda



bouwwak hoofdgebouw

Dit is de plek voor de woning. Het gehele hoofdgebouw valt binnen dit maximale bouwwak.



zone entreezijde woning

In deze zone bevindt de entree van de woning zich, binnen de zone kan de entree verschoven worden.



oriëntatie, gevel oriëntatie

De woning richt zich op de omliggende openbare ruimte, de pijl geeft aan welke openbare ruimte en welke gevel het betreft. Oriëntatie is uit te werken als: een woonruimte of voordeur maken en een groot venster. Geen dichte / gesloten gevels en achterkanten of zijkanten van garages die zicht op de openbare ruimte ontnemen.



inrit kavel

Dit is de plek waar de auto-entree van de kavel komt, max. 3,5m breed



nokrichting en bebouwingsrichting

Het betreft de richting van de nok van het dak.



bouwhoogte

maximale goothoogte in meters
maximale nokhoogte in meters



minimale afstand



achter- of zijtuin

Achter- of zijtuin, hierin zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Infiltratie hemelwater op eigen terrein verplicht.



voortuin

Voortuin, hierin zijn géén aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Zoveel mogelijk groen inrichten in verband met verplichte infiltratie hemelwater op eigen terrein.



parkeren eigen erf

Dit is de zone waarin parkeren op eigen erf gerealiseerd wordt, min. 4,5m breed en min. 5m diep. Aansluitend aan deze zone kan ook in het bouwwak geparkeerd worden.



begroeid rooster

Rooster van min. 1,8m hoog begroeid met: 70% Hedera helix 'Chicago', 15% Clematis Montana wilsonii en 15% Clematis armandii.



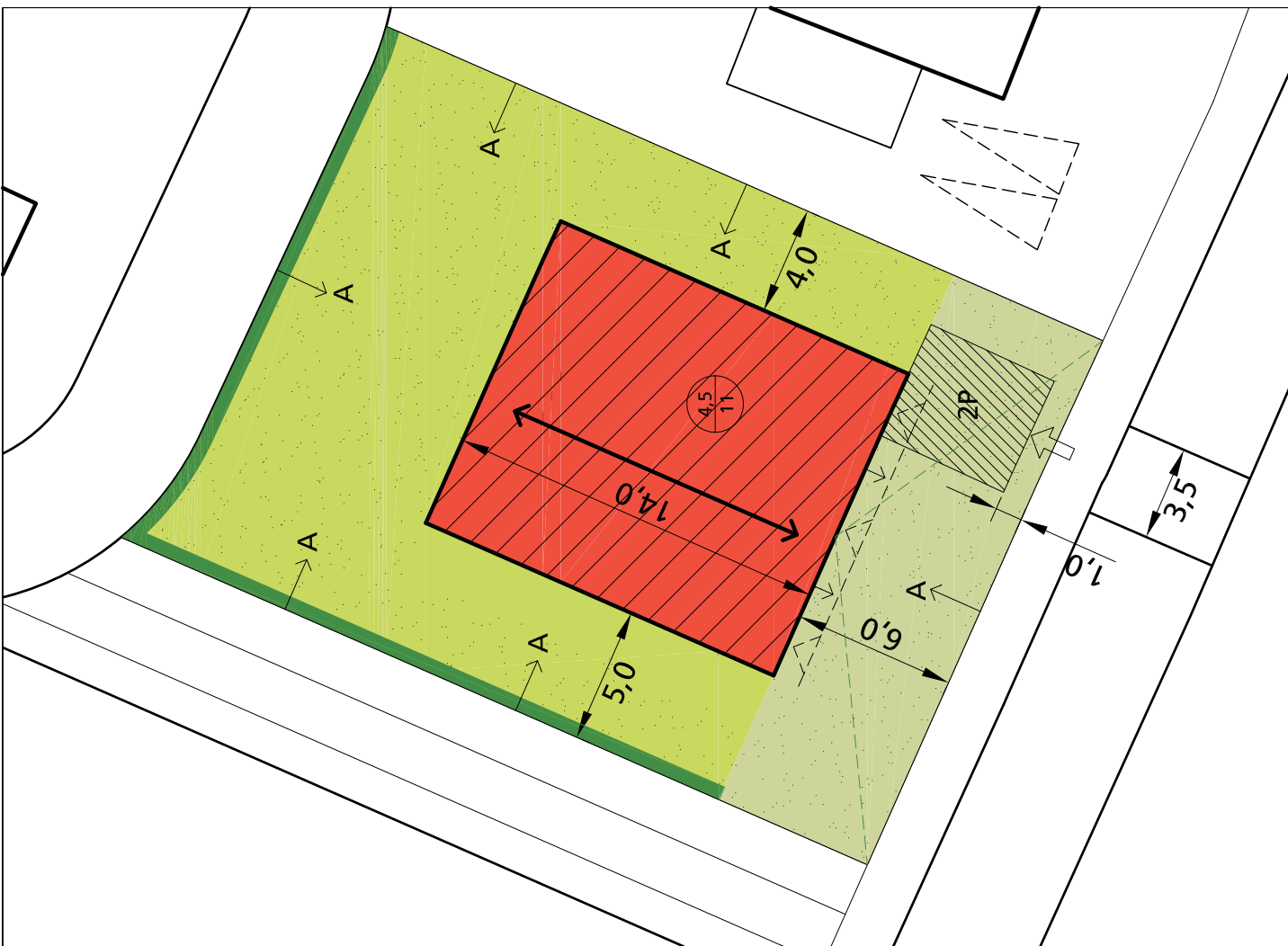
hoogteverschil

Hoogteverschil van ca. 15cm oplossen in voortuin.



afvoer

Hemelwater afvoer op eigen terrein.



Kavelpaspoort kavel 2

locatie: aan Haneweg
type kavel: vrijstaande woning
kaveloppervlak: ca. 690 m²
bouwvlak hoofdgebouw: ca. 170 m²
maximale bouwhoogte: 1,5 laag met zadeldak
oriëntatie woning: richting Haneweg
parkeerplaatsen: 2 naast elkaar op eigen terrein,
min. 1m achter erfgrens voortuin
architectuur: vrij, mits wordt voldaan aan
5.5 Ensemble 'Haneweg' pag. 37

Legenda



bouwvlak hoofdgebouw

Dit is de plek voor de woning. Het gehele hoofdgebouw valt binnen dit maximale bouwvlak.



zone entreezijde woning

In deze zone bevindt de entree van de woning zich, binnen de zone kan de entree verschoven worden.



oriëntatie, gevel oriëntatie

De woning richt zich op de omliggende openbare ruimte, de pijl geeft aan welke openbare ruimte en welke gevel het betreft. Oriëntatie is uit te werken als: een woonruimte of voordeur maken en een groot venster. Geen dichte / gesloten gevels en achterkanten of zijkanten van garages die zicht op de openbare ruimte ontnemen.



inrit kavel

Dit is de plek waar de auto-entree van de kavel komt, max. 3,5m breed



nokrichting en bebouwingsrichting

Het betreft de richting van de nok van het dak.



bouwhoogte

maximale goothoogte in meters

maximale nokhoogte in meters

minimale afstand



achter- of zijtuin

Achter- of zijtuin, hierin zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Infiltratie hemelwater op eigen terrein verplicht.



voortuin

Voortuin, hierin zijn géén aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Zoveel mogelijk groen inrichten in verband met verplichte infiltratie hemelwater op eigen terrein.



parkeren eigen erf

Dit is de zone waarin parkeren op eigen erf gerealiseerd wordt, min. 4,5m breed en min. 5m diep. Aansluitend aan deze zone kan ook in het bouwvlak geparkeerd worden.



begroeid rooster

Rooster van min. 1,8m hoog begroeid met: 70% Hedera helix 'Chicago', 15% Clematis Montana wilsonii en 15% Clematis armandii.



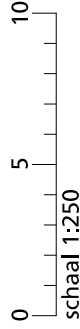
hoogteverschil

Hoogteverschil van ca. 35cm oplossen in voortuin.



afvoer

Hemelwater afvoer op eigen terrein.



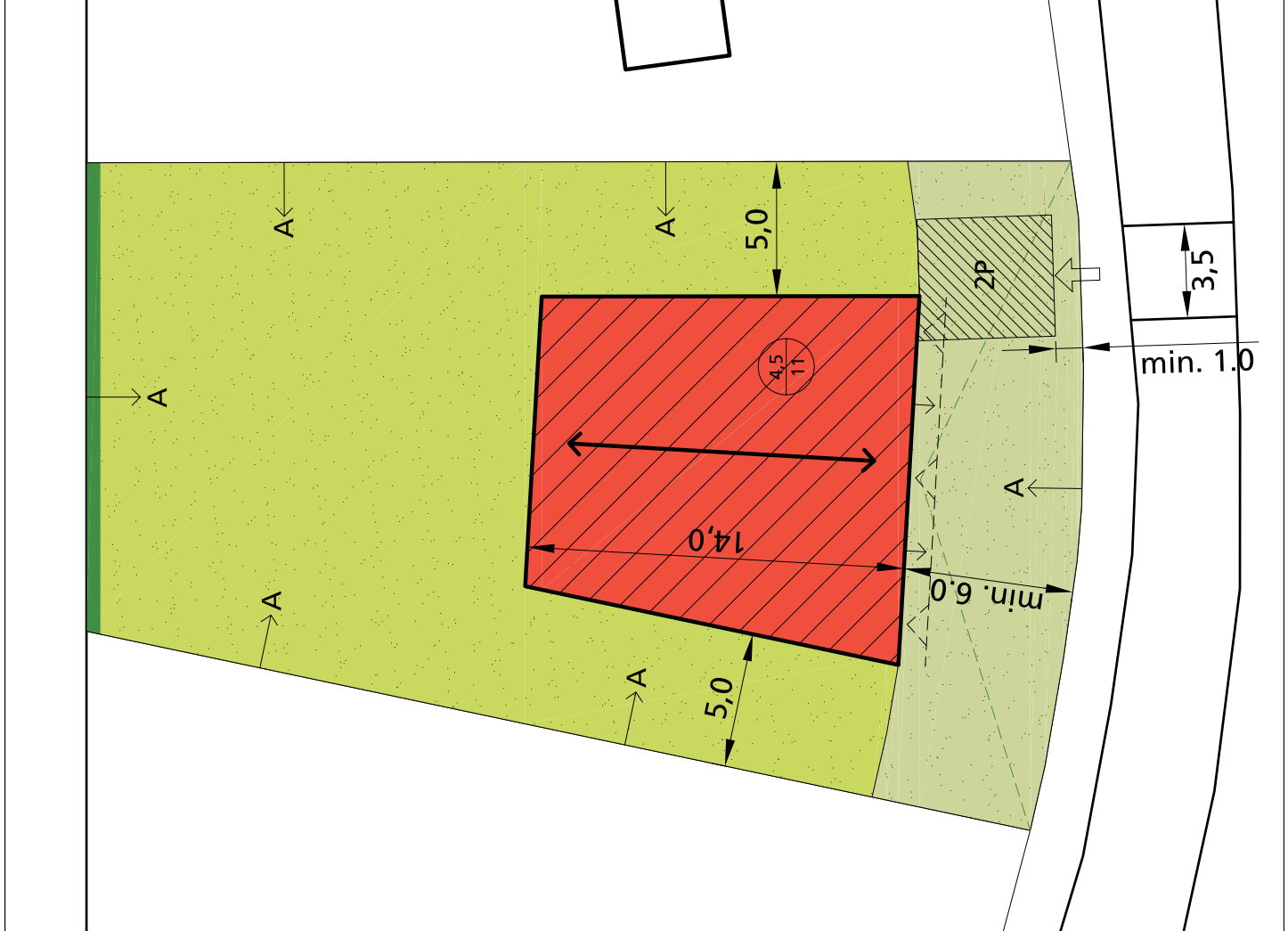
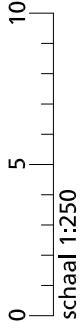
Kavelpaspoort kavel 3

locatie: aan Haneweg
type kavel: vrijstaande woning
kaveloppervlak: ca. 775 m²
bouwvlak hoofdgebouw: ca. 170 m²
maximale bouwhoogte: 1,5 laag met zadeldak
oriëntatie woning: richting Haneweg
parkeerplaatsen: 2 naast elkaar op eigen terrein,
min. 1m achter erfgrens voortuin
architectuur: vrij, mits wordt voldaan aan
5.5 Ensemble 'Haneweg' pag. 37

Legenda

- **bouwvlak hoofdgebouw**
Dit is de plek voor de woning. Het gehele hoofdgebouw valt binnen dit maximale bouwvlak.
- **zone entreezijde woning**
In deze zone bevindt de entree van de woning zich, binnen de zone kan de entree verschoven worden.
- **oriëntatie, gevel oriëntatie**
De woning richt zich op de omliggende openbare ruimte, de pijl geeft aan welke openbare ruimte en welke gevel het betreft. Oriëntatie is uit te werken als: een woonruimte of voordeur maken en een groot venster. Geen dichte / gesloten gevels en achterkanten of zijkanten van garages die zicht op de openbare ruimte ontnemen.
- **inrit kavel**
Dit is de plek waar de auto-entree van de kavel komt, max. 3,5m breed
- **nokrichting en bebouwingsrichting**
Het betreft de richting van de nok van het dak.
- **bouwhoogte**
maximale goothoogte in meters
maximale nokhoogte in meters

**minimale afstand**
- **achter- of zijtuin**
Achter- of zijtuin, hierin zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Infiltratie hemelwater op eigen terrein verplicht.
- **voortuin**
Voortuin, hierin zijn géén aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Zoveel mogelijk groen inrichten in verband met verplichte infiltratie hemelwater op eigen terrein.
- **parkeren eigen erf**
Dit is de zone waarin parkeren op eigen erf gerealiseerd wordt, min. 4,5m breed en min. 5m diep. Aansluitend aan deze zone kan ook in het bouwvlak geparkeerd worden.
- **begroeid rooster**
Rooster van min. 1,8m hoog begroeid met: 70% Hedera helix 'Chicago', 15% Clematis Montana wilsonii en 15% Clematis armandii.
- **hoogteverschil**
Hoogteverschil van ca. 65cm oplossen in voortuin.
- **afvoer**
Hemelwater afvoer op eigen terrein.

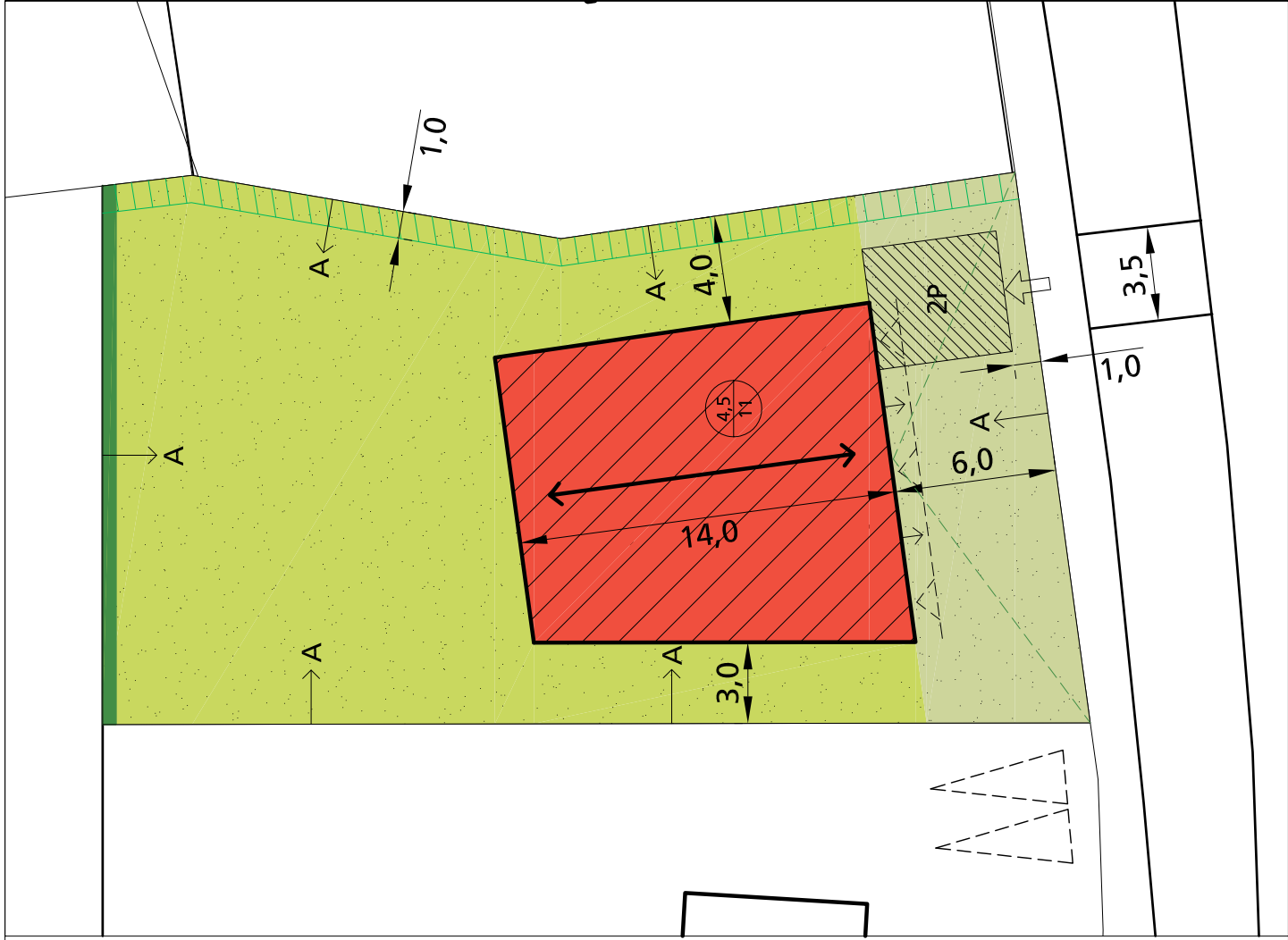


Kavelpaspoort kavel 4

locatie: aan Haneweg
type kavel: vrijstaande woning
kaveloppervlak: ca. 680 m²
bouwvlak hoogtebouw: ca. 165 m²
maximale bouwhoogte: 1,5 laag met zadeldak
oriëntatie woning: richting Haneweg
parkeerplaatsen: 2 naast elkaar op eigen terrein,
min. 1m achter erfgrens voortuin
architectuur: vrij, mits wordt voldaan aan
5.5 Ensemble 'Haneweg' pag. 37

Legenda

- **bouwvlak hoogtebouw**
Dit is de plek voor de woning. Het gehele hoofdgebouw valt binnen dit maximale bouwvlak.
- **zone entreezijde woning**
In deze zone bevindt de entree van de woning zich, binnen de zone kan de entree verschoven worden.
- **oriëntatie, gevel oriëntatie**
De woning richt zich op de omliggende openbare ruimte, de pijl geeft aan welke openbare ruimte en welke gevel het betreft. Oriëntatie is uit te werken als: een woonruimte of voordeur maken en een groot venster. Geen dichte / gesloten gevels en achterkanten of zijkanten van garages die zicht op de openbare ruimte ontnemen.
- **inrit kavel**
Dit is de plek waar de auto-entree van de kavel komt, max. 3,5m breed
- **nokrichting en bebouwingsrichting**
Het betreft de richting van de nok van het dak.
- **bouwhoogte**
maximale goothoogte in meters
maximale nokhoogte in meters
- **minimale afstand**
- **achter- of zijtuin**
Achter- of zijtuin, hierin zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Infiltratie hemelwater op eigen terrein verplicht.
- **voortuin**
Voortuin, hierin zijn géén aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Zoveel mogelijk groen inrichten in verband met verplichte infiltratie hemelwater op eigen terrein.
- **parkeren eigen erf**
Dit is de zone waarin parkeren op eigen erf gerealiseerd wordt, min. 4,5m breed en min. 5m diep. Aansluitend aan deze zone kan ook in het bouwvlak geparkeerd worden.
- **begroeid rooster**
Rooster van min. 1,8m hoog begroeid met: 70% Hedera helix 'Chicago', 15% Clematis Montana wilsonii en 15% Clematis armandii.
- **hoogteverschil**
Hoogteverschil van ca. 70cm oplossen in voortuin.
- **groen**
Verplicht groen in te richten vanwege afvoer hemelwater op eigen terrein.
- **afvoer**
Hemelwater afvoer op eigen terrein.



Bijlage 3 Aan huis gebonden bedrijven

Deze bijlage is ontleend aan "Bedrijven en milieuzonering", Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				INDICES		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	CATEGORIE	VERKEER	BODEM LUCHT
Tabel 1: Bedrijven								
851	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	1	1	
1814	Grafische afwerking	0	0	10	0	1	1	
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	1	1	
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	1	1	
50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	1	2	
5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	1	2	
791	Reisorganisaties	0	0	10	0	1	1	
952	Expeditieus, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	1	1	
61	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	1	1	
41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	1	1	
62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	1	1	
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1	1	
63	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	1	2	
82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	1	2	
8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	1	2	
8691,8692	Consultatiebureaus	0	0	10	0	1	3	
9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	1	1	
9609	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	0	1	1	

