



Kavelpaspoorten Broekhorn

Ten behoeve van de vrije kavels op de diverse velden binnen plan Rietland, Broekhorn.



Versie: 12-4-2017

Inhoud:

- | | |
|---|--------|
| 1. Inleiding, algemene informatie bouwkavels; | Blz. 3 |
| 2. Regels vanuit Bestemmingsplan, bijlage 2 besluit Omgevingsrecht; | Blz. 4 |
| 3. Architectuur vrije kavels | Blz. 7 |
| 4. Situatietekening kavel (separaat) | Blz. 8 |



1. Inleiding, algemene informatie bouwkavels;

Voor u ligt een paspoort voor vrije kavels in het plan Rietland, Broekhorn te Heerhugowaard. Dit kavelpaspoort bevat een beknopte en overzichtelijke opsomming van de belangrijkste informatie die u moet weten om een bouwplan te (laten) vervaardigen voor de betreffende kavels. De voorschriften vanuit het beeldkwaliteitsplan en de energieafspraken met de gemeente Heerhugowaard zijn een onderdeel van dit kavelpaspoort.

Voor uitgebreidere informatie en toelichting verwijzen wij u naar het vigerende bestemmingsplan en het koopcontract.

De kavels in het plan Rietland, Broekhorn zijn een bijzonder onderdeel van de nieuwe woonwijk Broekhorn.

Het gebied Broekhorn ligt aan de westrand van Heerhugowaard tussen Heerhugowaard en Broek op Langedijk. Het kanaal Alkmaar Kolhorn begrenst het gebied aan de noord- en westzijde en de provinciale weg N242 aan de zuidoostzijde.

De plandelen Havenkwartier en Parkhof zijn reeds ontwikkeld en in aanbouw. Plandeel Rietland is de afgelopen jaren geheel opnieuw ontwikkeld wat heeft geresulteerd in een prachtig natuurlijk gebied met veel groen en water. Langs de N242 is in het najaar van 2016 een natuurwal gemaakt met hoogtes variërend tot 5 meter boven maaiveld. De gemiddelde breedte van deze wal is ca. 45 meter. Hierdoor is er sprake van meer dan 40.000 m² natuur. Door de aanwezigheid van de dijk aan de zijde van het kanaal ontstaat er een natuurlijke kom waar 18 woonveldjes zijn ontworpen binnen groenzones en watergangen.

Het plandeel Rietland is voor auto's alleen toegankelijk als bestemmingsverkeer. Fietsers en voetgangers kunnen het gebied wel doorkruisen.

In dit kavelpaspoort worden in algemene zin de kavels in plandeel Rietland beschreven. De meeste kavels hebben een ligging aan water of groen. Binnen het plan is een hoofdroute bestaande uit een rijweg inclusief langsparkerstroken en aan één zijde een trottoir. In de meeste gevallen is er sprake van straten waar het profiel ca. 14 meter breed is en bestaat uit een rijweg van 5,5 meter waar informeel langsparkeren is toegestaan en aan de zijde van de vrije kavels een groenstrook van 3 meter. De vrije kavels krijgen een individuele oprit van 4 meter breed. Trottoirs worden bij deze straatjes niet aangebracht.

Aldus ontstaat er een zeer ruim openbaar profiel met een nostalgische luxe uitstraling.

Het stedenbouwkundig wensbeeld is vertaald in het Beeldkwaliteitsplan van plan Rietland.

In dit kavelpaspoort hebben we een samenvatting gemaakt van specifieke regels voor de kavels, de bouwvolumes, het materiaalgebruik en de architectuur van de woningen.

Tussen de gemeente Heerhugowaard en BPD Ontwikkeling is afgesproken dat alle plannen (niveau Schets- en Voorlopig Ontwerp) in Rietland eerst door de "Adviesgroep Rietland" worden beoordeeld. Dit is een schriftelijke actie waarbij middels een quick-scan het ontwerp wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan.

De stedenbouwkundigen van de gemeente Heerhugowaard en RRog stedenbouw en landschap zullen naast deze toets op regelgeving eventuele aanbevelingen doen.

Na goedkeuring kan het plan aansluitend worden aangeboden aan welstand. Hierdoor kan worden voorkomen dat plannen wellicht te ver worden uitgewerkt en er in een laat stadium geen goedkeuring wordt verkregen.

2. Regels vanuit Bestemmingsplan, bijlage 2 besluit Omgevingsrecht en Beeldkwaliteitsplan

In het nieuwe bestemmingsplan dat medio 2017 onherroepelijk zal worden (t.b.v. indienen omgevingsvergunning vanaf medio 2017) staat het volgende (beknopt belangrijkste regels):

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van zorgwoningen;

Bouwvoorschriften (vanaf medio 2017)

Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. hoofdgebouwen worden gebouwd in de vorm van grondgebonden woningen;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. het gemiddeld aantal woningen per hectare mag niet meer bedragen dan 12;
- e. de maximale footprint van een gebouw mag niet meer bedragen dan:
 1. 50% van het bouwperceel bij bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m²;
 2. 50% van het bouwperceel met een maximum van 120 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte van 200 tot 300 m²;
 3. 40% van het bouwperceel met een maximum van 300 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 300 m²;
- f. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. goten van ondergeschikte bouwdelen zoals van dakkapellen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- h. voor de voorgevel van grondgebonden hoofdgebouwen zijn uitsluitend gebouwen en/of overkappingen toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. een uitbouw met een maximum diepte van 1,5 m en een maximum lengte van 2/3e deel van de gevellengte van de voorgevel van het hoofdgebouw of
 2. een entree met een maximum breedte van 1/3e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een maximum lengte van 4,5 m, gerekend vanuit de voorgevellijn van de uitbouw of entree aan de voorgevel en een maximum diepte van 1,5 m of
 3. een overkapping boven de voordeur van de woning met een maximum diepte van 1,0 m en een maximum breedte van 1/3e deel van de voor- of achtergevellengte;
 4. de bouwhoogte van de uitbouw, entree of overkapping boven de voordeur mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bouwwerk waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is.
- i. van de eis dat een bouwwerk binnen een op de verbeelding aangegeven bouw- of bestemmingsvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dergelijke tot een breedte van maximaal 0,6 meter.

Dakopbouwen

Voor het bouwen van dakopbouwen op hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. wanneer wegens strijd met het Bouwbesluit en / of de Welstandsnota, zoals die luiden op het tijdstip van tervisielegging van dit bestemmingsplan, een dakkapel niet gerealiseerd kan worden, mag, ten behoeve van de bouw van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning, de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte met 2,00 meter worden verhoogd, mits de ruimte tussen de onderzijde van de dakopbouw en de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, minimaal het equivalent van drie rijen dakpannen bedraagt;
- b. een dakopbouw is niet toegestaan bij een doorlopende kap over meerdere verdiepingen.

Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt de volgende regel:

In het achtererfgebied mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd overeenkomstig de regels van de Algemene Maatregel van Bestuur voor vergunningvrij bouwen, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken in de zijtuinen grenzend aan openbaar gebied ook zijn toegestaan, mits er geen openbare weg voor gemotoriseerd verkeer grenst aan deze zijtuin.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde voorgevellijn en het denkbeeldig verlengde daarvan, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde voorgevellijn en het denkbeeldig verlengde daarvan, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,30 meter mag bedragen.

Regels bijbehorende bouwwerken volgens bijlage 2 van Besluit Omgevingsrecht:

Hierin zijn de onderstaande bepalingen opgenomen voor het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken:

Een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

A. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:

1. 5 m,
2. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
3. het hoofdgebouw,

B. Voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:

1. indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: "maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3";
2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg,

C. Op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,

D. De ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag,

E. Niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,

F. De oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:

1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied,
2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²,
3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²,

Bij nieuwbouw is het bebouwingsgebied gelijk aan het achtererfgebied:

Dit is het 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;

Daarnaast zijn ook de bepalingen voor erf- of perceelafscheidings relevant:
een erf- of perceelafdeling, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

A. Niet hoger dan 1 m, of

B. Niet hoger dan 2 m, en

1°. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafdeling in functionele relatie staat,

2°. achter de voorgevelrooilijn, en

3°. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;

Beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het bestemmingsplan:

Hieronder treft u de belangrijkste regels van het beeldkwaliteitsplan:

- Voortuinen minimaal 5 m1 diep;
- Zijtuin naast hoofdgebouw minimaal 3 m1 breed;
- Het bijgebouw staat minimaal 1 m1 achter de rooilijn van het hoofdgebouw;
- De woningen hebben verspringende rooilijnen;
- Geen opvallende repetitie van woningtypen (met uitzondering van de specifieke buurtjes);
- Één sortering metselwerk onder één kapvorm;
- Woningen op hoekkavels hebben een tweezijdige oriëntatie (twee voorgevels);
- In principe geen garages op de hoeken;
- Hoogwaardige erfafdeling voor de achtertuin van minimaal 1.80 meter en maximaal 2.00 meter hoog (hout of hek met begroeiing);
- De oevers van de privé-kavels behouden hun groene karakter en sluiten aan bij het natuurbeeld;
- Metselwerk past binnen het aangegeven palet;
- Metselwerk is genuanceerd (genuanceerde steen of een genuanceerde sortering);
- Gebouwen hebben één hoofdkleur, één toon (te veel contrast in het metselwerk is niet gewenst);
- Hout toepassen met terughoudend kleurgebruik, geen hout gebruiken in opvallende (primaire) kleuren;
- De kleur van de kozijnen worden afgestemd op de materialisatie van de gevel. Wittinten bestaan altijd uit gebroken wit. De mogelijkheid bestaat wittinten te vervangen voor zachte kleurtinten passend bij het metselwerk.
- Voor grotere vakken houtwerk zijn bijzondere kleuren, anders dan het in het beeldkwaliteitsplan aangegeven kleurpalet, mogelijk;
- Daken in de hebben terughoudende, genuanceerde, donkere kleuren;
- Zonnepanelen mee ontwerpen met het dakvlak;

Het complete beeldkwaliteitsplan is te downloaden via de site www.broekhorn.com .

3. Architectuur vrije kavels (vanuit beeldkwaliteitsplan)

Met behulp van een aantal regels is geprobeerd de samenhang tussen de afzonderlijke woningen te waarborgen. Onderstaand een aantal omschrijvingen over omgang met materialen zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan.

Is er een bouwplan (of plannen) dan wordt dit bouwplan op basis van de criteria vanuit het beeldkwaliteitsplan beoordeeld.

Bij de keuze van het materiaal is gezocht naar een optimale aansluiting bij de natuur. De essentie hierbij is dat het kleurgebruik terughoudend is en dat gebouwen niet 'schreeuwen' om aandacht. In de specifieke buurten wordt gevraagd om aparte beelden, deze beelden wijken weliswaar af van het traditionele beeld maar het onderscheid blijft subtiel. Het 'bijzondere' wordt niet gevonden is extreem felle kleuren.

Metselwerk:

Rietland krijgt een eigen identiteit (beeldmerk). Het middel hiertoe is de keuze van het type en kleur metselwerk en het afstemmen van de daken. In eerste instantie wordt gebouwd in handvorm metselstenen in combinatie met donkere daken. Het metselwerk is genuanceerd. Dit mag een nuanciering zijn in de steen zelf of een nuanciering in de sortering van de stenen. Het palet bestaat uit warme natuurtinten.

Felle metselwerksorteringen of rode tinten zijn niet passend in het gewenste natuurbeeld. Hetzelfde geldt voor wit metselwerk. Ook hier dient bescheiden mee om te worden gegaan. Witte kleuren kunnen het beeld domineren, terwijl terughoudendheid het gewenste beeld is. Een derde valkuil is een te bonte sortering of nuanciering. Hier schuilt het gevaar van een "belgisch" beeld. Dit is de combinatie van een traditioneel huis met een gevlekt metselwerk. Daarom is het aan te bevelen niet te veel contrast te laten bestaan qua kleur bij één huis. Het is beter wanneer het metselwerk oogt op afstand als één tint, het bestaat uit één toon en is niet te bont.

In het beeldkwaliteitsplan is een collage te zien van het gewenste palet.

Kozijnen:

De kleur van de kozijnen worden afgestemd op de materialisatie van de gevel. Wittinten bestaan altijd uit gebroken wit. De mogelijkheid bestaat wittinten te vervangen voor zachte kleurtinten passend bij het metselwerk. Bijzondere kleuren, anders dan het hiervoor aangegeven kleurpalet, zijn mogelijk.

Hout:

Net als bij het metselwerk is het uitgangspunt tinten te zoeken die passen bij het natuurbeeld. Vandaar dat ook bij de keuze van grote vlakken met hout felle primaire kleuren niet passend worden gevonden. Vooral bij het kiezen van wit-tinten is het aan te bevelen te kiezen voor gebroken wit-tinten. De toepassing van spierwit dient te worden voorkomen. Grotere oppervlakten houtwerk kunnen het best worden uitgevoerd in materialen die mooi verouderen. Zoals hout dat van blank naar grijs verkleurd. Wanneer houtvlakken worden geschilderd zijn net als bij de kozijnen opvallende primaire kleuren niet gewenst. Het beste is kleuren voor houtwerk te kiezen met een zekere terughoudendheid. Kleuren zoals fel groen of andere opvallende kleuren zijn niet passend in het natuurbeeld van Rietland.

4. Situatietekeningen kavels (separaat)

In de brochure verkoop vrije kavels treft u de situatietekeningen van de in verkoop zijnde kavels.

Disclaimer

De informatie in dit document is met de grootste zorg samengesteld, aan de hand van de gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van dit document bekend waren. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die onder andere voortkomen uit eisen en wensen van overheden en / of nutsbedrijven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.