



**Rho**  
—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

# kwaliteitsdocument

Vlieland zomerhuizenterrein



# Rho

## ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

### project

kwaliteitsdocument zomerhuizerterrein Vlieland  
projectnummer 20180691

### opdrachtgever

gemeente Vlieland

### opsteller

Rho adviseurs voor leefruimte  
projectleiding: Herald Roelevink

### datum

29 januari 2019

### status

definitief

## inleiding

### recreatiewoningen 1 [Ankerplaats, Vliepark en Duinkersoord]

waarden	6
perceelsgrenzen	7
toegangspad	7
toegangspoort	8
(speel)objecten	9
terras en terrasschermen	10
collectieve afvalvoorzieningen	11
verlichting op het terrein	11
bouwhoogte hoofdgebouw	12
maatvoering aanbouw	12
kapvorm	13
kleur en materiaalgebruik	13
identieke recreatiewoningen	13
dakoverstek	14
gevelindeling	15
positie op het perceel	16
souterrain	17
duurzaamheid	18

### recreatiewoningen 2 [De Kaap]

waarden	19
terras en terrasschermen	20
bouwhoogte hoofdgebouw	21
maatvoering aanbouw	21
kleur en materiaalgebruik	22
dakoverstek	23
gevelindeling	23
souterrain	24
duurzaamheid	25



### **kwaliteitsdocument**

Het zomerhuizenterrein op Vlieland is een uniek gebied waar een grote diversiteit aan recreatiewoningen in een duinvallei zijn gerealiseerd. Om deze kwaliteit ook in de toekomst te borgen is dit document bedoeld. De regels hebben betrekking op de inrichting van het gebied en op de verschijningsvorm van de recreatiewoningen. Dit is met name relevant voor de eigenaren die veranderingen willen aanbrengen aan hun woning of besluiten tot nieuwbouw. Daarnaast geeft het richtlijnen om de kwaliteit van de collectieve voorzieningen op peil te brengen en te houden.

### **waarden**

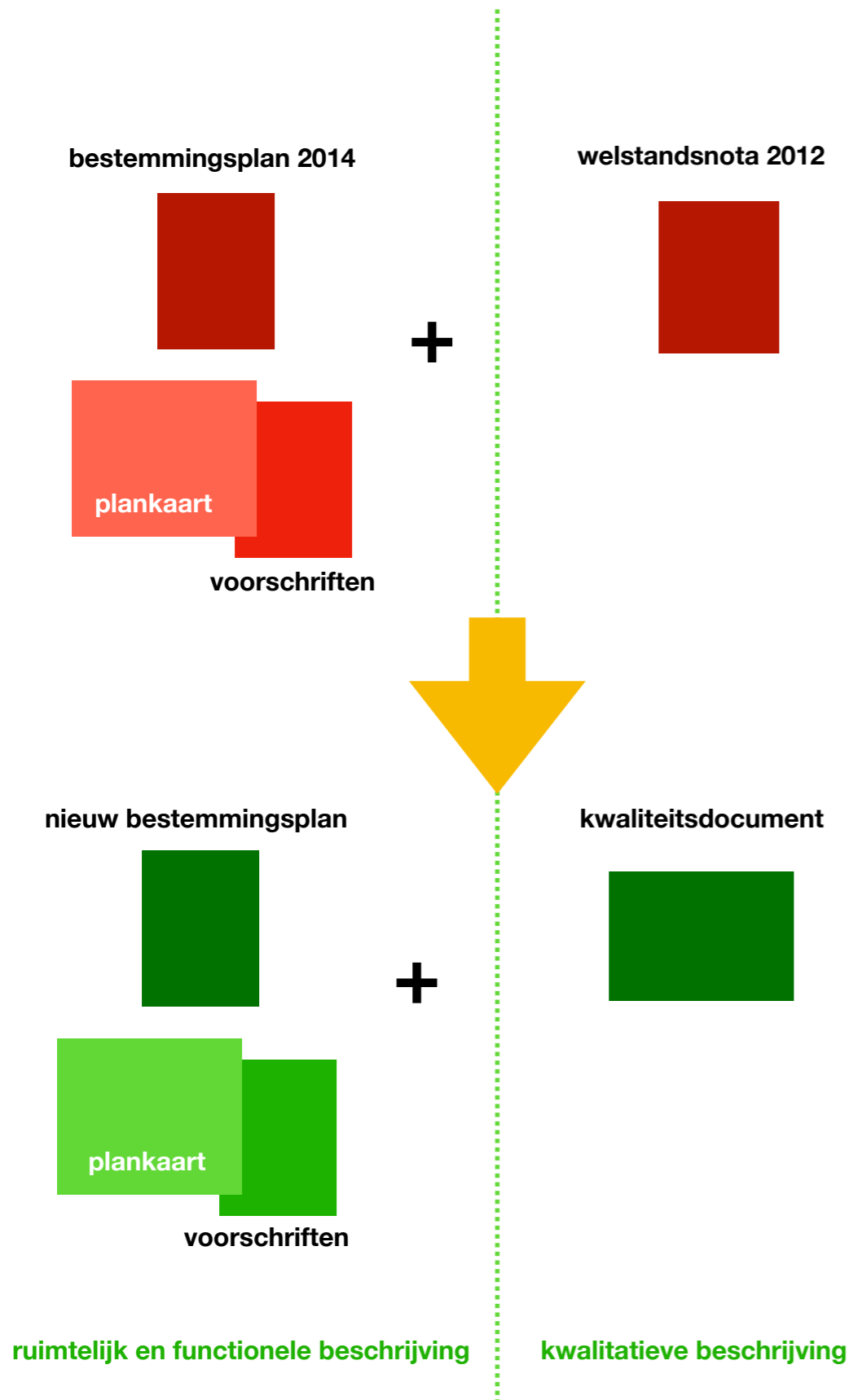
Het vertrekpunt voor de regels en richtlijnen wordt gevormd door de gedeelde waarden van dit terrein. Deze waarden staan voor het karakter en de onderscheidende kenmerken. Alle ingrepen in en op het terrein mogen niet ten koste gaan van de waarden.

### **doelstellingen**

Het kwaliteitsdocument heeft tot doel om de bestaande karakteristieken te beschermen en te versterken, en daarnaast kwalitatieve verbeteringen te stimuleren. De regels zijn zo opgezet dat ze ongewenste ontwikkelingen begrenst en de bewoners duidelijkheid biedt waar de ruimte ligt om tot een kwalitatieve verandering te komen. Ze zijn helder en eenduidig. De regels worden verduidelijkt met schema's. De richtlijnen zijn bedoeld om de zaken die niet in regels zijn vervat te kunnen toetsen. Ze geven richting aan een gewenste ontwikkeling met een onderliggende argumentatie. De richtlijnen worden ondersteund met referentiebeelden. De set van regels en richtlijnen biedt tezamen het kader voor de beoordeling van een initiatief.

### **draagvlak**

Dit document is tot stand gekomen met de inbreng van de eigenaren van het zomerhuizenterrein. Daarvoor is gebruik gemaakt van de resultaten uit de enquête die door de vereniging De Kaap is uitgezet en de reacties op de presentatie op de jaarlijkse bijeenkomst van de Vereniging van Huiseigenaren Noordzeeduinen.



## bestemmingsplan en welstandsnota

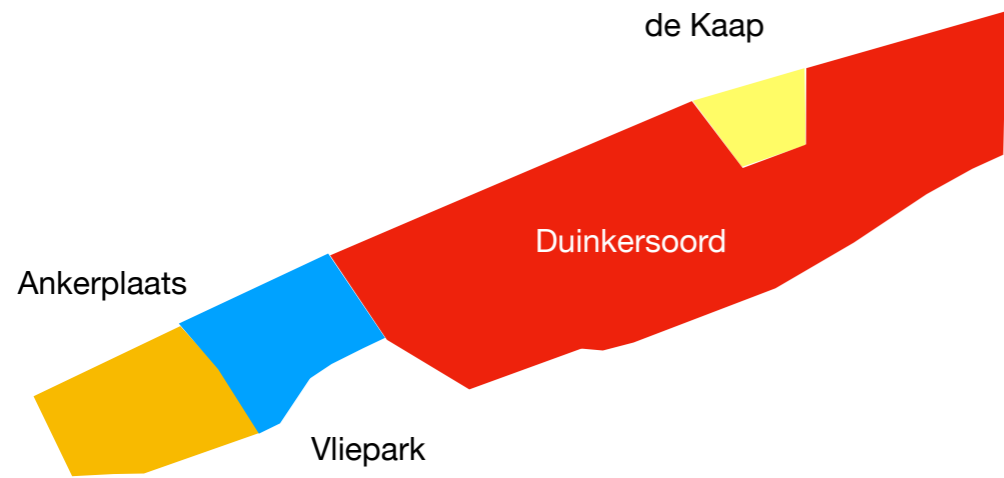
Een groot deel van de regels is vastgelegd in het vernieuwde bestemmingsplan. Daarmee is de juridische basis gelegd voor de bescherming van de waarden en de ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

De uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit waren tot voor kort vastgelegd in de welstandsnota. Dit kwaliteitsdocument vormt de actualisatie van dit laatste document.

## procedure van beoordeling

Elk initiatief wordt in eerste instantie beoordeeld op de regels. Als het gaat om veranderingen aan de bestaande woningen of bij vervangende nieuwbouw dan zijn de regels uit bestemmingsplan en het kwaliteitsdocument leidend. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het maximale volume en de bouwhoogte van de bebouwing. De kwalitatieve eisen worden getoetst aan de hand van dit kwaliteitsdocument. Dan gaat het om bijvoorbeeld geveldetailering, kapvorm en materiaalgebruik.





### gebied

Dit kwaliteitsdocument is opgesteld voor het zomerhuizerrein te Vlieland. Daaronder vallen de terreinen en de zomerhuizen op de Ankerplaats, Vliepark, Duinkersoord en de Kaap.

### kop van Vlieland





duinlandschap



zomerhuizen



## waarden

De huidige karakteristiek en onderscheidende kwaliteit van dit deel van het zomerhuizenterrein wordt gevormd door de volgende waarden:

### het duinlandschap

Het landschap is de basis van de collectieve kwaliteit. De kenmerkende hoogteverschillen en vegetatie vormen het decor. Dat wordt versterkt door de volgende aspecten:

- De huisjes staan direct op de natuurgronden. Er zijn geen tuinen.
- De vegetatie maakt onderdeel uit van de waarde. Verwijderen of aanplant van vegetatie is niet toegestaan.
- Het karakter van een doorlopend landschap is waardevol. Erfafscheidingen, toegangspoorten en verharding zijn ondergeschikt en passend in het duinlandschap.

### de zomerhuizen

De variatie in de verschijningsvorm van de bebouwing is waardevol:

- Kenmerkend is de vrije verkaveling; de huizen liggen verstrooit in het duinlandschap. De oriëntatie is wisselend wat nog eens wordt versterkt door de verschillende hoogteligging.
- De huizen op het terrein zijn divers in hun verschijningsvorm; projectmatig ontwikkelde woningen met een repetitieve architectuur komen hier niet voor.
- De huizen refereren in maatvoering en verschijningsvorm aan de recreatieve functie. Naast de oorspronkelijke karakteristieke bebouwing is er ruimte voor de moderne variant; de duinvilla, cottage of tiny house. Aandachtspunt is de positionering en de schaal van nieuwe ontwikkelingen.
- De bebouwing verhoudt zich tot het landschap en de unieke positie op het terrein. Zichtlijnen en afstand tot aangrenzende bebouwing wordt gerespecteerd en zijn richtinggevend.
- De architectuur is divers. Individuele expressie en materiaalgebruik benadrukt de unieke positie van elk gebouw zonder te domineren.

perceelgrens



## perceelgrenzen

Dit betreft het markeren van de overgang tussen de afzonderlijke percelen onderling en de overgang met de weg.

### Richtlijn:

- De perceelsgrenzen zijn bescheiden vormgegeven en vormen geen beperking voor natuur en vegetatie.

### Regels:

- Een erfafscheiding bestaat uit een enkele rij houten palen verbonden met één metalen draad.
- De maximale hoogte bedraagt 1 meter
- Prikkelraad, gaaswerk of planken als afscheiding is niet toegestaan.

toegangspad



## toegangspad

Dit betreft de verbinding tussen de weg en de toegang van het zomerhuis. In enkele gevallen delen meerdere zomerhuizen één toegang.

### Richtlijnen:

- Het toegangspad is bescheiden vormgegeven en is in maatvoering en uitvoering passend in het duinlandschap. Het volgt zoveel mogelijk het natuurlijk reliëf.
- In principe is het materiaalgebruik beperkt tot zand en schelpen. Verhardingen met klinkers, tegels, traptreden en opsluitbanden passen minder goed in het natuurlijk landschap en dienen terughoudend te worden toegepast.

### Regels:

- Het toegangspad is maximaal 1 meter breed.
- Bij het aanleggen van paden mag geen duingebied worden afgegraven of verhoogd.
- Keerwanden om grond vast te houden mogen niet worden toegepast.
- De verharding is terughoudend van kleur.



toegangspoort



toegangspoort



## toegangspoort

De toegangspoort markeert het toegangspad tot het zomerhuis aan de zijde van de weg.

### Richtlijnen:

- De toegangspoorten zijn bescheiden vormgegeven en in maatvoering en uitvoering passend in het duinlandschap.
- Toegangspoorten zijn ter markeren van de perceelgrens en hebben niet als doel om het perceel te privatiseren. Hekwerken met sloten, toegangscamera en andere toevoegingen passen niet in dit beeld.

### Regels:

- De poorten zijn beperkt tot twee toegangspalen eventueel aangevuld met een eenvoudig houten hek.
- De hoogte is beperkt tot 1,2 meter.
- Het hek is uitgevoerd in hout en biedt voldoende doorzicht [latten of spijlen].
- De kleuren zijn beperkt; onbehandeld hout of behandeld in een terughoudende kleur.



speelobjecten



## (speel)objecten

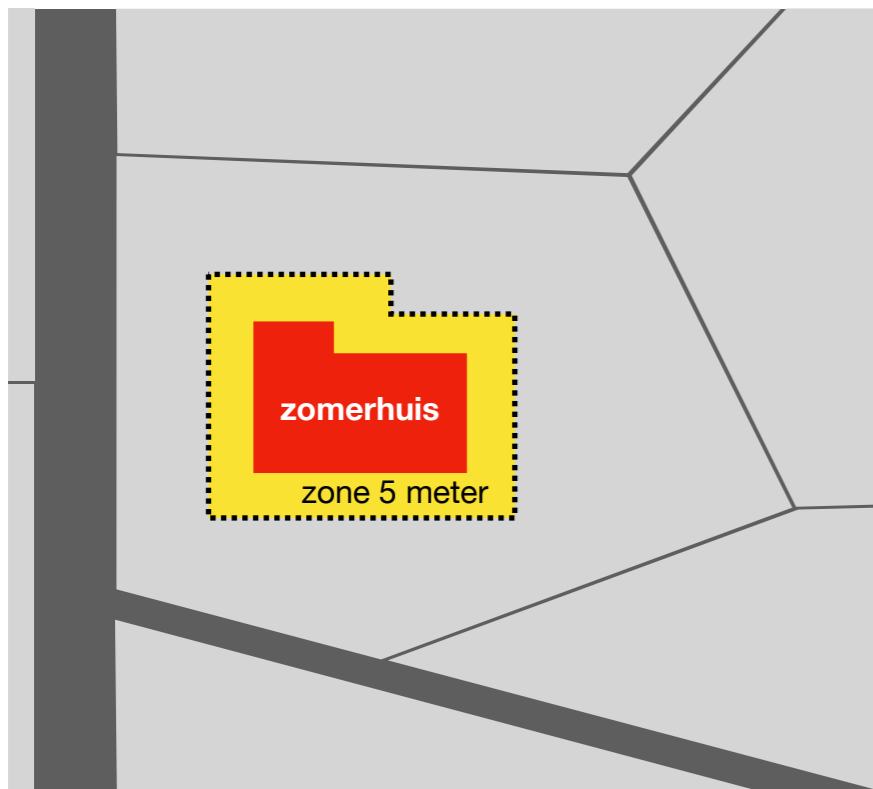
Onder deze definitie vallen de objecten die op het perceel kunnen voorkomen in de nabijheid van het zomerhuis. Denk hierbij aan (speel)objecten als een schommel en klimrekken, een eenvoudig fietsenrek, maar ook een jacuzzi of hottub.

### Richtlijn:

- Deze objecten zijn bescheiden in omvang en worden zo dicht mogelijk bij het zomerhuis gerealiseerd om het duinlandschap zoveel mogelijk vrij te houden van objecten.

### Regels:

- De objecten mogen worden gerealiseerd op een maximale afstand van 5 meter gerekend vanaf de gevels van het hoofdgebouw.





terrasschermen



terrasschermen



## terras en terrasschermen

De recreatiewoning mag niet volledig door verharding zijn omgeven. Er gelden eisen aan de aanleg van een terras en de plaatsing van schermen tegen de wind.

### Richtlijnen:

- Een terras grenst aan het zomerhuis en wordt zorgvuldig in het landschap gepast.
- Er gelden restricties aan afmetingen en aan materiaalgebruik zodat het terras zo min mogelijk opvalt.
- Terrasschermen zijn zo vormgegeven dat ze zo min mogelijk opvallen in het duinlandschap, of het zicht ontnemen op het zomerhuis.

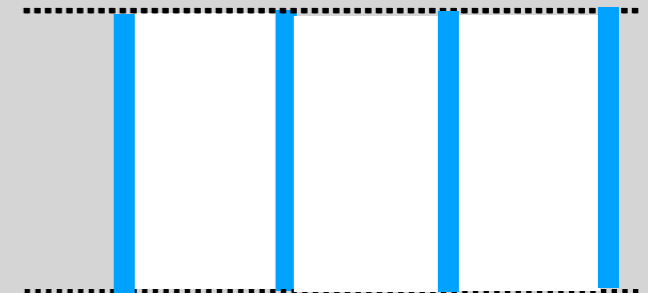
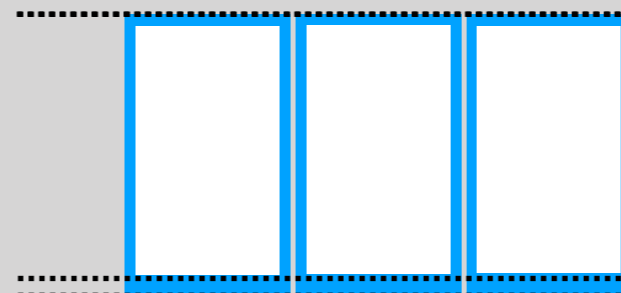
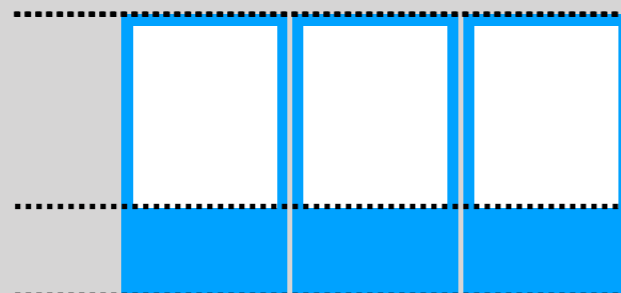
### Regels:

- Een terras grenst direct aan de gevel van de recreatiewoning.
- De afmeting van een terras is maximaal 30 m<sup>2</sup>, en mag ook uit twee kleinere terrassen bestaan.
- De afwerking van de terrasvloer bestaat uit schelpen, tegels of klinkers van een terughoudende kleur of ongeverfd/vergrijzend hout.
- Terrasschermen zijn uitsluitend toe te passen op de plek waar een terras is toegestaan.
- De hoogte is maximaal 2 meter.
- De schermen bestaan uit segmenten.
- Transparantie van de schermen; het onderste deel tot maximaal 1/3 van de hoogte mag ondoorzichtig worden uitgevoerd.

maximaal 2,0 meter

minimaal 2/3

maximaal 1/3





collectieve afval voorzieningen



## collectieve afval voorzieningen

Het zomerhuizenterrein kent nu een aantal plekken waar vuilcontainers staan. Deze zijn in aard en omvang beeldbepalend en daarom ook in dit document opgenomen.

### Richtlijnen:

- De collectieve afvalvoorzieningen zijn zorgvuldig vormgegeven en zoveel mogelijk uit het zicht.
- Het toegangsdeel is bij voorkeur uit het directe zicht of afsluitbaar aan de zichtzijde.
- Hoogteverschillen en bestaande vegetatie kunnen benut worden om de opstelplaats zo veel mogelijk te camoufleren.

### Regel:

- Het terrein voor de afvalvoorzieningen is omheind met gesloten houten schermen en een toegangsdeel wat beperkt van omvang is.

verlichting



## verlichting op het terrein

Dit betreft de verlichting langs de weg en op de percelen van de zomerhuizen.

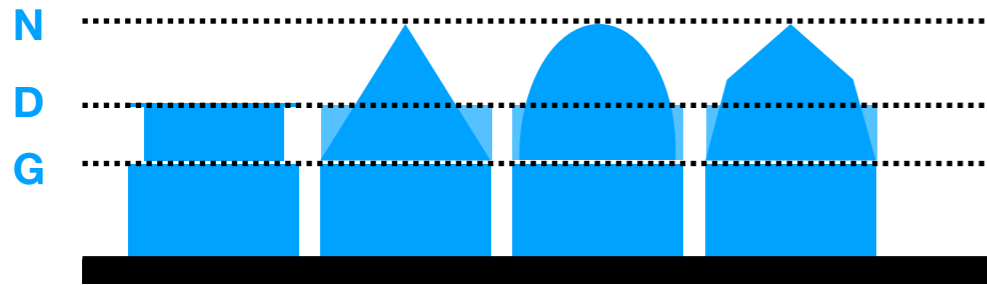
### Richtlijnen:

- Kunstmatige verlichting is strijdig met de [beleving] van de natuurwaarden.

### Regels:

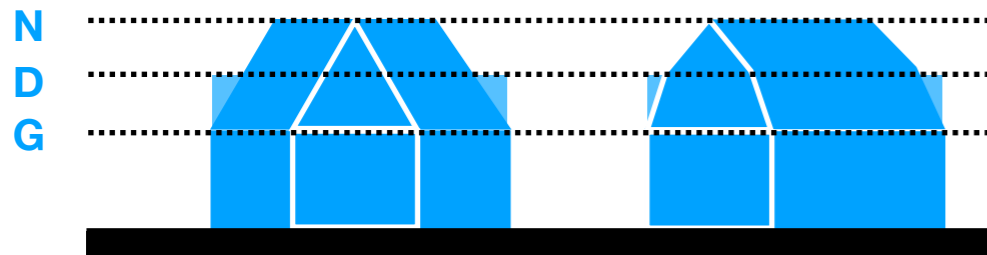
- Lantaarnpalen of andere lichtvoorzieningen zijn in principe niet toegestaan. Alleen uit het oogpunt van veiligheid, bijvoorbeeld bij een trap naar een recreatiewoning toe, kan dit wel in de vorm van naar de grond gerichte verlichting worden toegestaan.
- Verlichtingsobjecten zijn maximaal 1 meter hoog.





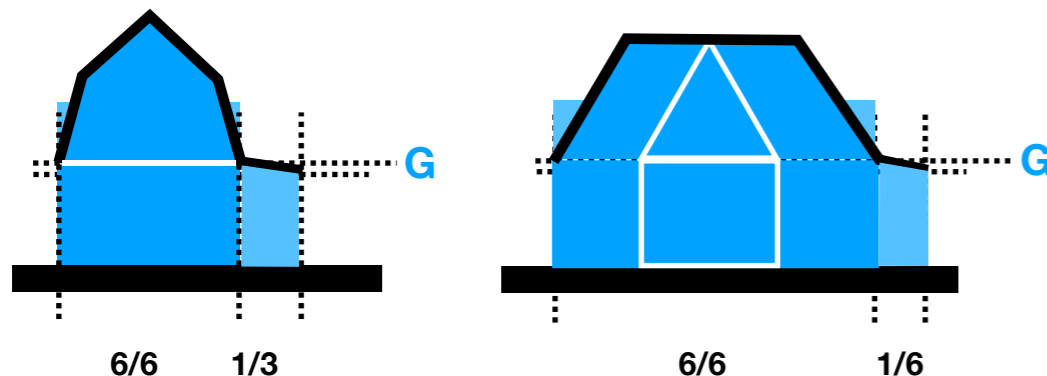
kopgevelbreedte  $\leq$  6 meter

- N nok  $\leq$  8,5 meter
- D dakopbouw / dakkapel  $\leq$  6,0 meter
- G goot  $\leq$  3,5 meter



kopgevelbreedte  $>$  6 meter

- N nok  $\leq$  7,5 meter
- D dakopbouw / dakkapel  $\leq$  6,0 meter
- G goot  $\leq$  3,5 meter



aanbouw

## bouwhoogte hoofdgebouw

De zomerhuizen hebben het karakter van een recreatiewoning in het duinlandschap. De restricties aan het volume, kapvorm en bouwhoogte moeten hieraan bijdragen.

### Richtlijn:

- De zomerhuizen hebben een beperkte hoogte opbouw. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de nok-hoogte [bij een kap], de hoogte van dakkapellen of dakopbouw met plat dak, en goothoogte. Allen gerekend vanaf het maaiveld. Er wordt een relatie gelegd met de gevelbreedte van de kopgevel.

### Regels:

- Maximaal volume van het hoofdgebouw is 500 m<sup>3</sup>.
- De nok-hoogte voor een kopgevel met een breedte tot en met 6 meter is maximaal 8,5 meter.
- De nok-hoogte voor een brede kopgevel [ $>$  6 meter] is maximaal 7,5 meter.
- De hoogte van een dakkapel of een dakopbouw met plat dak is maximaal 6,0 meter.
- De goothoogte is maximaal 3,5 meter.

## maatvoering aanbouw

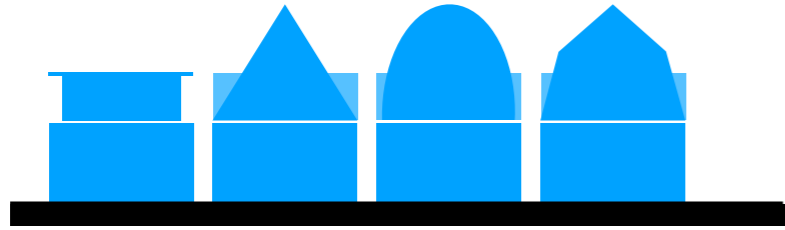
De aanbouw bij een zomerhuis voorziet in de mogelijkheid om een berging te realiseren of de gebruiksoppervlakte te optimaliseren.

### Richtlijn:

- De aanbouw is architectonisch onderdeel van het hoofdgebouw. Dat vraagt een totaalontwerp met een afstemming op kleur, materialen en detaillering.

### Regels:

- De oppervlak van de aanbouw is maximaal 10 m<sup>2</sup>.
- De hoogte van een aanbouw is maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw.
- Een plat dak is niet toegestaan als het hoofdvolume een kap heeft.
- De breedte van de aanbouw is maximaal 1/3 van de breedte van de gevel bij hoofdgebouwen tot en met 6 meter.
- De toegestane breedte is maximaal 1/6 van de breedte van de gevel bij hoofdgebouwen groter dan 6 meter.
- Er is een verwantschap in materiaal, detaillering en kleur met het hoofdgebouw.



## kapvorm

### Richtlijn:

- De kapvorm is een beeldbepalend en karakteristiek onderdeel van het zomerhuis. Diversiteit in kapvormen op het zomerhuizerterrein dragen bij aan de gewenste variatie. Om deze reden is de vorm vrij en gelden er geen specifieke regels voor materialisatie en kleur. Ook is het mogelijk een samengestelde kap of dakopbouw met een platte dakafdekking te realiseren.

## kleur en materiaalgebruik

### Richtlijn:

- In dit deel van het zomerhuizerterrein wordt er veel waarde gehecht aan de diversiteit in architectuur van de zomerhuizen. Om recht te doen aan de natuurlijke setting moeten materialen worden toegepast die op een mooie manier kunnen verouderen [dus geen kunststof gevelementen] met een ingetogen en gedekte kleurstelling. Sterk opvallende of contrasterende kleuren in grote vlakken zijn ongewenst.

## identieke recreatiewoningen

### Richtlijn:

- Identieke recreatiewoningen met dezelfde architectuur, maatvoering en materialisatie dragen niet bij aan de gewenste diversiteit op dit deel van het terrein. Dat ongewenste beeld wordt versterkt als de recreatiewoningen in elkaars nabijheid liggen of de percelen aan elkaar grenzen.





## dakoverstek



## dakoverstek

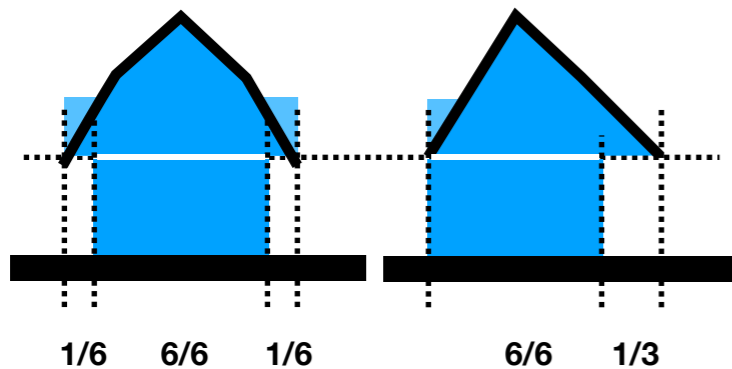
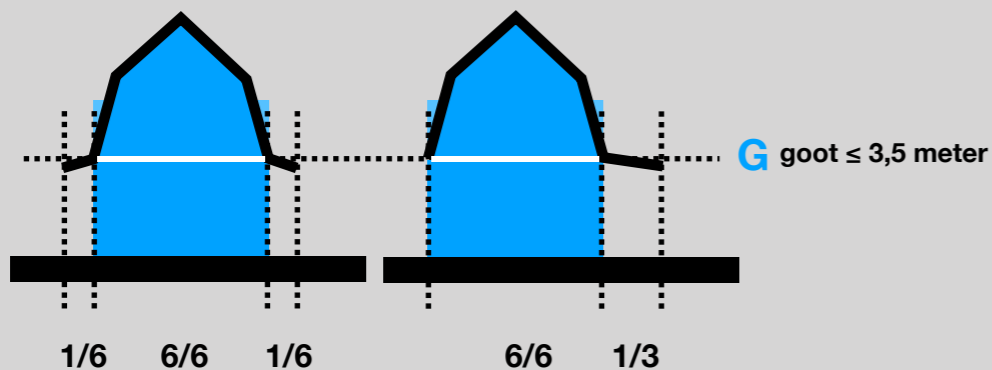
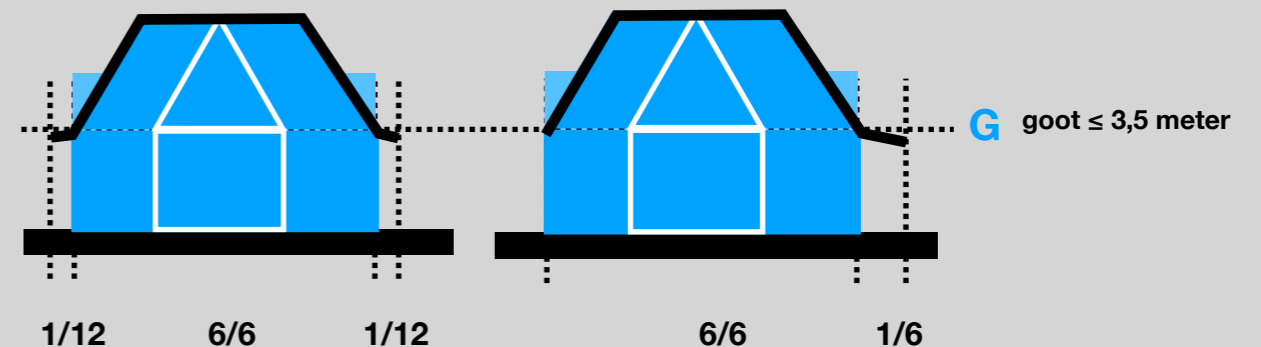
Een gedeeltelijke overstek van een dak kan bijdragen aan de architectuur en gebruiksmogelijkheden. Voor dit beeldbepalend onderdeel van een zomerhuis zijn kwaliteitseisen opgenomen.

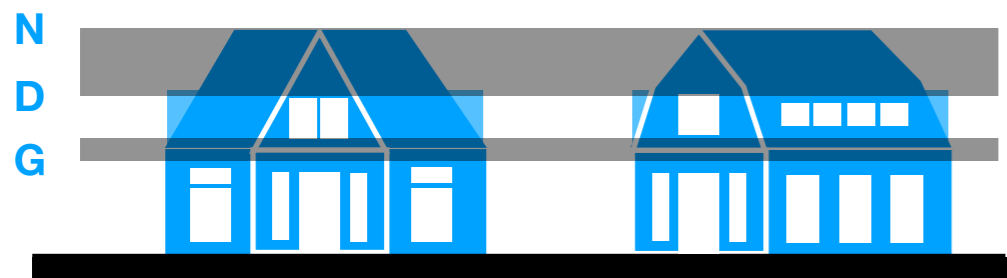
## Richtlijnen:

- Een dakoverstek kan de architectuur versterken en dienen als een afgeschermd deel van het terras/veranda. Het overstek maakt een herkenbaar onderdeel uit van het dak met eenzelfde materialisatie en kleur als het dak. De maatvoering is beperkt naar verhouding van de gevelbreedte.

## Regels:

- Een dakoverstek heeft een maximale afmeting die bepaald wordt door de breedte van de gevel:
- Bij een kopgevelbreedte tot en met 6 meter is dat aan weerszijden maximaal 1/6 van de gevelbreedte, of maximaal 1/3 als deze aan éénzijde wordt gerealiseerd.
- Bij een kopgevelbreedte groter dan 6 meter is dat aan weerszijden maximaal 1/12 van de gevelbreedte, of maximaal 1/6 als deze aan éénzijde wordt gerealiseerd.
- Materiaal, kleur en detaillering is identiek aan die van het dak.
- Het dakoverstek bij een kapvorm mag niet hoger worden uitgevoerd dan de goothoogte.
- Een dakopbouw met een platte afdekking kent geen dakoverstek die buiten de gevel valt. Wel is het mogelijk de opbouw terugliggend uit te voeren.

vergroete kap bij kopgevelbreedte  $\leq 6$  meterkopgevelbreedte  $\leq 6$  meterkopgevelbreedte  $> 6$  meter

kopgevelbreedte  $\leq$  6 meter

kopgevelbreedte &gt; 6 meter



## gevelindeling

Karakteristiek voor de zomerhuizen is één bouwlaag met een grote kap. Door de positie van de ramen, deuren en dakkapellen in het volume te begrenzen blijft het onderscheid tussen bouwlaag en kap intact. Dit zelfde principe wordt gehanteerd als er een samengestelde kap of een dakopbouw wordt gerealiseerd.

### Richtlijn:

- De kap of tweede bouwlaag onderscheidt zich van het volume op maaiveld. De gevelindeling moet dit beeld versterken.
- De openingen in het schuine dakvlak zijn beperkt om de dakvorm tot zijn recht te laten komen.

### Regels:

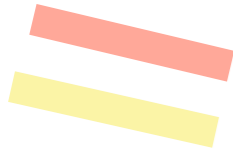
- In de compositie van de gevels is sprake van een driedeling. Het volume op maaiveld, op de verdieping en in de nok is afleesbaar doordat deze niet worden onderbroken door een gevelopening.
- De zones waarin geen gevelopeningen liggen zijn gebaseerd op de indeling voor de toegestane bouwhoogte; goothoogte, dakkapel of dakopbouw en de nokhoogte.



## principe ontwikkelingsruimte

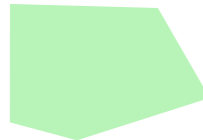


contouren bestaande recreatiewoning



afstand 8 meter vanaf de perceelgrens

afstand 5 meter vanaf de weg



ruimte voor herontwikkeling op het perceel

**NB.** Een onbebouwd perceel die in privé eigendom is en grenst aan een bebouwd perceel van dezelfde eigenaar kan benut worden als ontwikkelingsruimte. Hiervoor gelden dezelfde restricties met betrekking tot de afstand tot de weg en tot de overige aangrenzende percelen. Overigens betekent dit niet een uitbreiding van het aantal zomerhuizen. De getoonde kaart is niet op dit onderdeel bijgewerkt omdat de eigendomssituatie kan veranderen.

## positie op het perceel

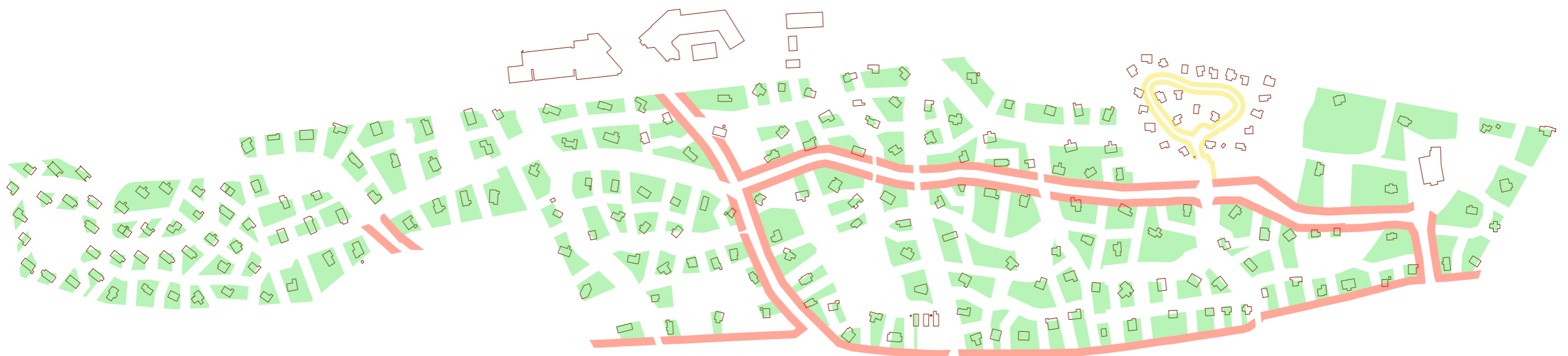
Bij herbouw van de bestaande recreatiewoning wordt de ruimte geboden om de positie op het perceel te optimaliseren. Om de afstand tot de weg en de onderlinge afstand tussen de objecten te borgen zijn er regels.

## Richtlijn:

- De positie van het zomerhuis op het perceel is gevarieerd. De afstand tot de weg en de oriëntatie is wisselend en draagt bij aan het karakter van dit deel van het zomerhuizenterrein.

## Regels:

- De huidige positie van een zomerhuis is ook bij nieuwbouw mogelijk.
- Wordt gekozen voor herbouw op een andere positie dan gelden de volgende restricties voor de bebouwing volgens onderstaande kaart;
  - op minimaal 5 meter vanaf de perceelgrens [met een ander perceel of wegvak].
  - op minimaal 5 meter vanaf de perceelgrens met doorgaande wegen in deelgebied De Kaap.
  - op minimaal 8 meter vanaf de perceelgrens met de primaire ontsluiting van het overige deel van het zomerhuizenterrein en de doorgaande wegen.





## souterrain

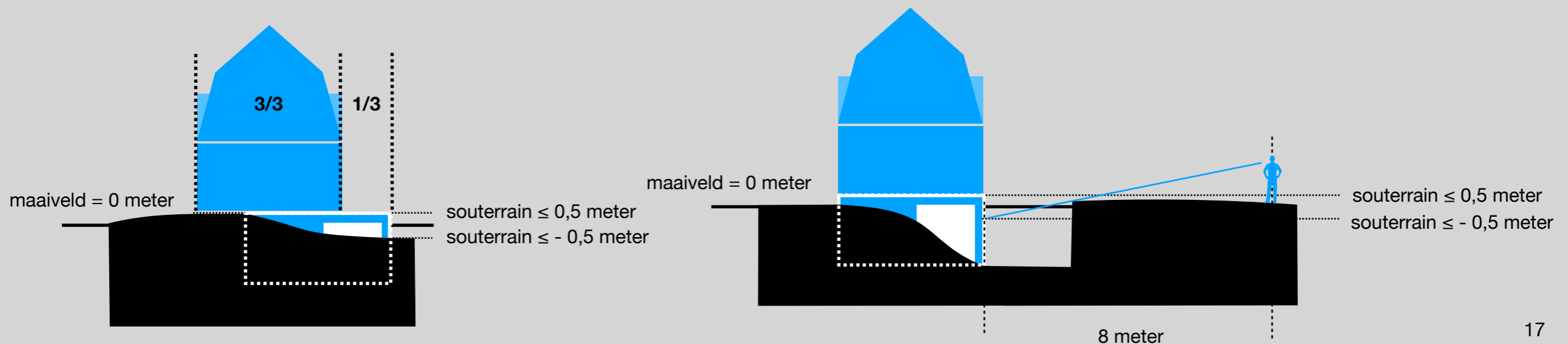
Het is mogelijk een verdieping bij het zomerhuis te realiseren die gedeeltelijk onder maaiveld ligt.

### Richtlijn:

- Bij het realiseren van een souterrain wordt extra aandacht besteed aan de inpassing in het landschap waarbij het souterrain zo min mogelijk zichtbaar is in het gevelbeeld.
- Om te voorkomen dat het souterrain zich manifesteert als extra verdieping in de gevel is een verdiepte ligging alleen mogelijk als deze wordt afgeschermd door het landschap.
- Er gelden restricties voor de afmetingen en materiaalgebruik.

### Regels:

- De maximale oppervlak van het souterrain is begrenst tot de oppervlakte van het hoofdgebouw op maaiveldniveau.
- De maximale uitbreiding van het souterrain buiten de gevel is beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte van het hoofdgebouw conform de doorsnede.
- Het zichtbare deel van het souterrain is beperkt tot 0,5 meter boven en beneden het direct aangrenzende of oorspronkelijke maaiveld.
- Het realiseren van een souterrain met een toegang naar buiten is alleen mogelijk als het wordt afgeschermd door omliggend landschap. Deze verlaagde toegang en eventuele keerwanden zijn beperkt zichtbaar op ooghoogte op een afstand van 8 meter van de gevel.
- De toegang vanuit het souterrain naar buiten is slechts aan één zijde toegestaan.
- Het zichtbare deel van het souterrain heeft verwantschap in materiaal, detaillering en kleur met het hoofdgebouw.
- Het aanpassen van het verloop van de duin moet beperkt blijven tot maximaal 5 meter vanaf de gevels van het hoofdgebouw.





energie panelen



voorbeeld warmtepomp buiten-unit



## duurzaamheid

Bij het verduurzamen van de recreatiewoning zijn diverse ingrepen denkbaar. Dit artikel heeft betrekking op de voorzieningen die van invloed zijn op het beeld van de woning of het terrein.

### Richtlijn:

- Voorzieningen op het dakvlak of gevel zijn gebonden aan regels en bij voorkeur onderdeel van het ontwerp.
- Voorzieningen op het terrein zijn zoveel mogelijk uit het zicht en in de nabijheid van de recreatiewoning.

### Regels voor energiepanelen / collectoren:

- De installatie maakt onderdeel uit van de recreatiewoning; losse panelen op het perceel zijn niet toegestaan.
- Op *schuine daken* steken de collectoren of panelen niet uit voorbij de nok, de dakvoet of de dakranden.
- Op *schuine daken* staan de collectoren of panelen direct op of in het dakvlak, dus zonder een opbouw op het dak.
- Op *schuine daken* is de hellingshoek van de collectoren of panelen gelijk aan die van het dak.
- De reflectie van de collectoren en panelen is zo gering mogelijk en de voorkant heeft een onopvallende standaardkleur of een kleur die is aangepast aan het omringende dak.

### Regels voor warmtepomp-units:

- De buiten-unit is geïntegreerd in het ontwerp van de woning en zo min mogelijk in het zicht.
- Plaatsing op het perceel is denkbaar binnen een afstand van 5 meter tot aan de gevels van de recreatiewoning mits afgeschermd door hoogteverschillen of bestaande vegetatie.

De Kaap



De Kaap



## waarden

De huidige karakteristiek en onderscheidende kwaliteit van het voormalige tenthuizerterrein 'De Kaap' wordt gevormd door de volgende waarden:

### het duinlandschap

Het landschap is de basis van de collectieve kwaliteit. De kenmerkende hoogteverschillen en vegetatie vormen het decor. Dat wordt versterkt door de volgende aspecten:

- De huisjes staan direct op de natuurgronden. Er zijn geen tuinen of perceelsgrenzen.
- De vegetatie maakt onderdeel uit van de waarde. Verwijderen of aanplant van vegetatie is niet toegestaan.
- Het karakter van een doorlopend landschap is waardevol.
- De wegen en paden op het terrein zijn onverhard en beperkt van afmetingen.

### de zomerhuizen

Op het voormalige tenthuizerterrein staan zomerhuizen die vanwege de overeenkomsten in hoofdvorm, materiaal- en kleurgebruik en detaillering een bijzondere plaats inneemt:

- Kenmerkend is de compacte verkaveling; de huizen liggen geclusterd in het duinlandschap. De positie en oriëntatie is wisselend wat nog eens wordt versterkt door de verschillende hoogteligging.
- De bebouwing verhoudt zich tot het landschap en de unieke positie op het terrein.
- De huizen refereren in maatvoering en verschijningsvorm aan de recreatieve functie.
- De architectuur is karakteristiek waarbij de hoofdvorm, materiaal en kleurgebruik bepalend is.



## terrasschermen



## terras en terrasschermen

De recreatiewoning mag niet volledig door verharding zijn omgeven. Er gelden eisen aan de aanleg van een terras en de plaatsing van schermen tegen de windvang.

## Richtlijnen:

- Een terras grenst aan het zomerhuis en wordt zorgvuldig in het landschap gepast.
- Er gelden restricties aan afmetingen en aan materiaalgebruik zodat het terras zo min mogelijk opvalt.
- Terrasschermen zijn zo vormgegeven dat ze zo min mogelijk opvallen in het duinlandschap, of het zicht ontnemen op het zomerhuis.

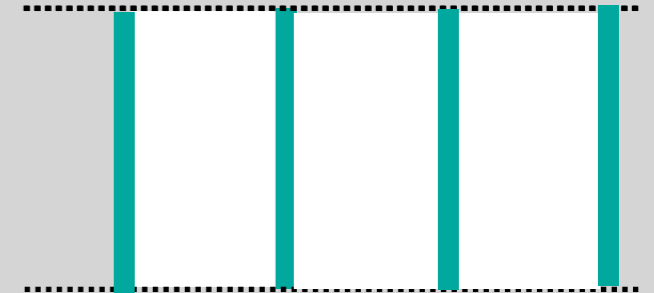
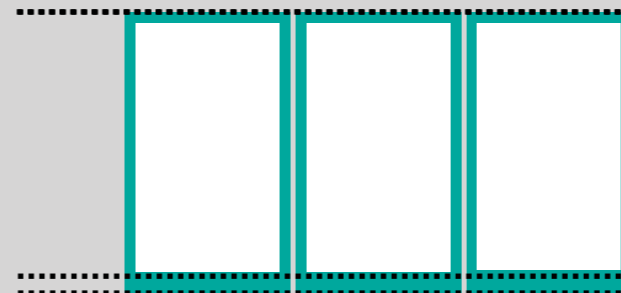
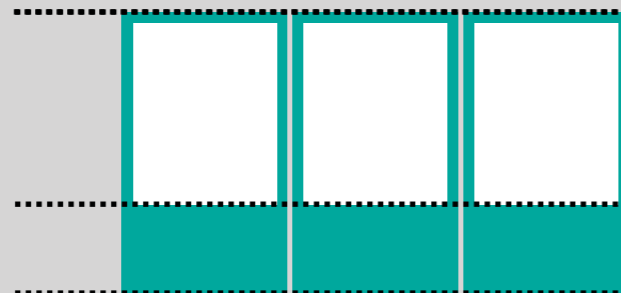
## Regels:

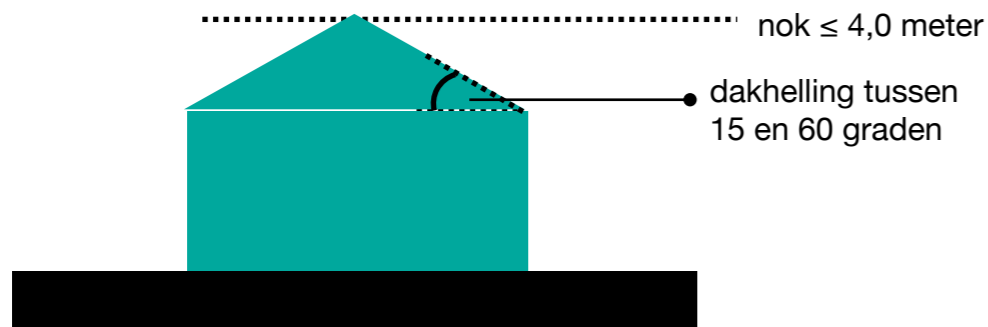
- Een terras grenst direct aan de gevel van de recreatiewoning.
- De afmeting van een terras is maximaal 30 m<sup>2</sup>, en mag ook uit twee kleinere terrassen bestaan.
- De afwerking van de terrasvloer bestaat uit schelpen, tegels of klinkers van een terughoudende kleur of ongeverfd/vergrijzend hout.
- Terrasschermen zijn uitsluitend toe te passen op de plek waar een terras is toegestaan.
- De hoogte is maximaal 2 meter.
- De schermen bestaan uit segmenten.
- Transparantie van de schermen; het onderste deel tot maximaal 1/3 van de hoogte mag ondoorzichtig worden uitgevoerd.

maximaal 2,0 meter

minimaal 2/3

maximaal 1/3





## bouwhoogte hoofdgebouw

De zomerhuizen op De Kaap refereren in maatvoering en kapvorm aan de oorspronkelijke verschijningsvorm. Bij herbouw en verbouw worden er eisen gesteld om dit karakter te behouden.

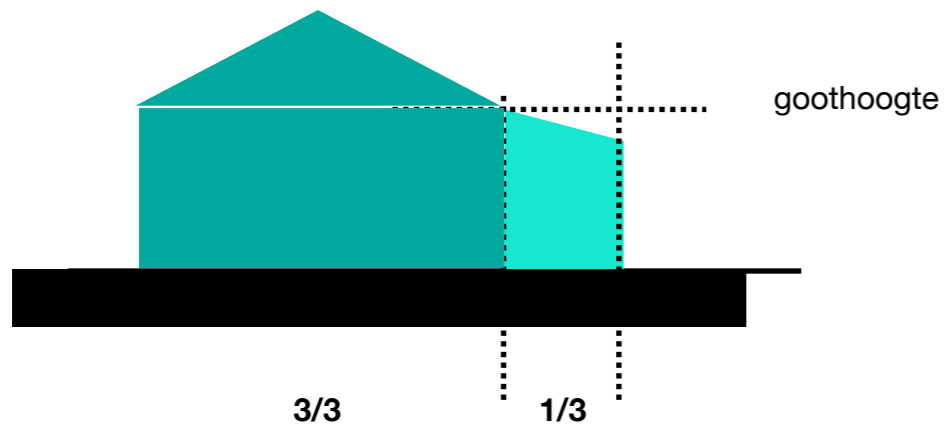
### Richtlijn:

- De zomerhuizen op De Kaap hebben een beperkte hoogte opbouw en een verplichte kapvorm.

### Regels:

- Maximale oppervlak van het hoofdgebouw is 54 m<sup>2</sup>.
- De nok-hoogte is maximaal 4,0 meter.
- De dakhelling is minimaal 15 graden en maximaal 60 graden.
- Het kap kent een gesloten karakter zonder dakopbouw.

## bouwhoogte



## maatvoering aanbouw

De aanbouw bij een zomerhuis voorziet in de mogelijkheid om een berging te realiseren of de gebruiksmogelijkheden te optimaliseren.

### Richtlijn:

- De aanbouw is architectonisch onderdeel van het hoofdgebouw. Dat vraagt een totaalontwerp met een afstemming op kleur, materialen en detaillering.

### Regels:

- De oppervlak van de aanbouw is maximaal 6 m<sup>2</sup>.
- De hoogte van een aanbouw is maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw.
- De breedte van de aanbouw is maximaal 1/3 van de breedte van de gevel.
- Een plat dak is niet toegestaan.
- Er is een verwantschap in materiaal, detaillering en kleur met het hoofdgebouw.

## aanbouw



## kleur en materiaalgebruik

Om het karakter en de samenhang in dit deel van het zomerhuizenterrein te borgen zijn er regels voor kleur en materiaalgebruik.

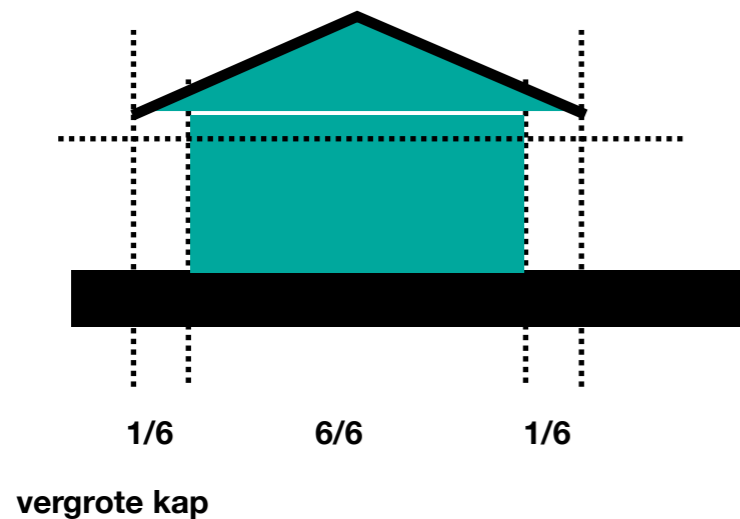
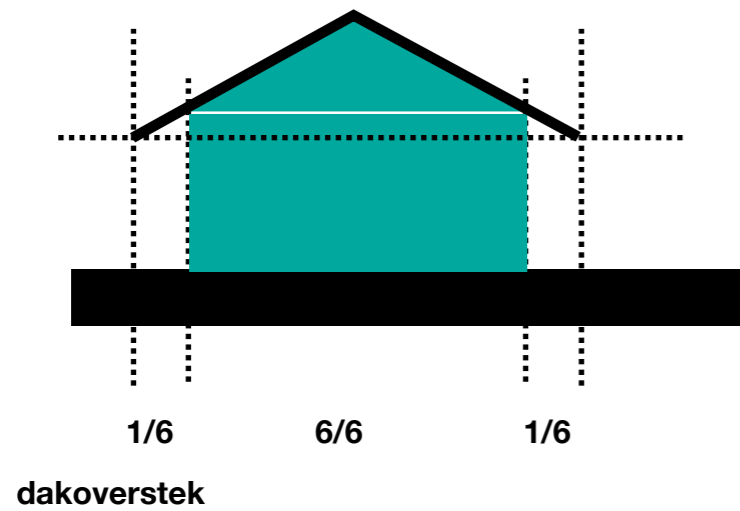
### Richtlijn:

- Het kenmerk van de recreatiewoning is dat de gevels met planken zijn afgewerkt. Diversiteit in de toepassing [horizontale en verticale betimmeringen, wijze van monteren en afwerking] maakt dat elke recreatiewoning zich kan onderscheiden zonder dat dit de samenhang te niet doet.

### Regels:

- De gevels van de zomerhuizen en aanbouw zijn in hout betimmerd, met eventueel een stenen plint.
- De kleur van de gevels is onbewerkt -vergrijzend- hout of afgewerkt in een terughoudende kleur.





## dakoverstek

Een gedeeltelijke overstek van een dak kan bijdragen aan de architectuur en gebruiksmogelijkheden. Voor dit beeldbepalend onderdeel van een zomerhuis zijn kwaliteitseisen opgenomen.

### Richtlijn:

- Het overstek maakt een herkenbaar onderdeel uit van het dak met eenzelfde materialisatie en kleur als het dak. De maatvoering is beperkt naar verhouding van de gevelbreedte.

### Regels:

- Een dakoverstek aan weerszijden is mogelijk tot maximaal 1/6 van de gevelbreedte.
- Het dakoverstek maakt onderdeel uit van het dak met dezelfde dakhelling.
- Materiaal, kleur en detaillering is identiek aan die van het dak.

## gevelindeling

### Richtlijn:

Karakteristiek voor de zomerhuizen is één bouwlaag met een lage kap. Aan de gevelindeling worden geen specifieke eisen gesteld.





voorbeeld souterrain



## souterrain

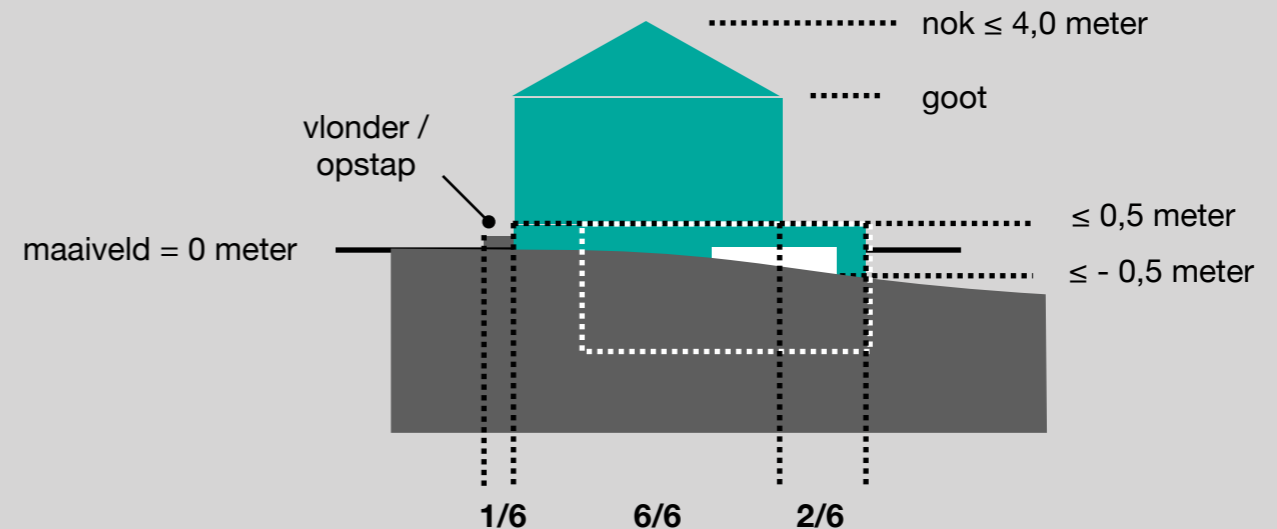
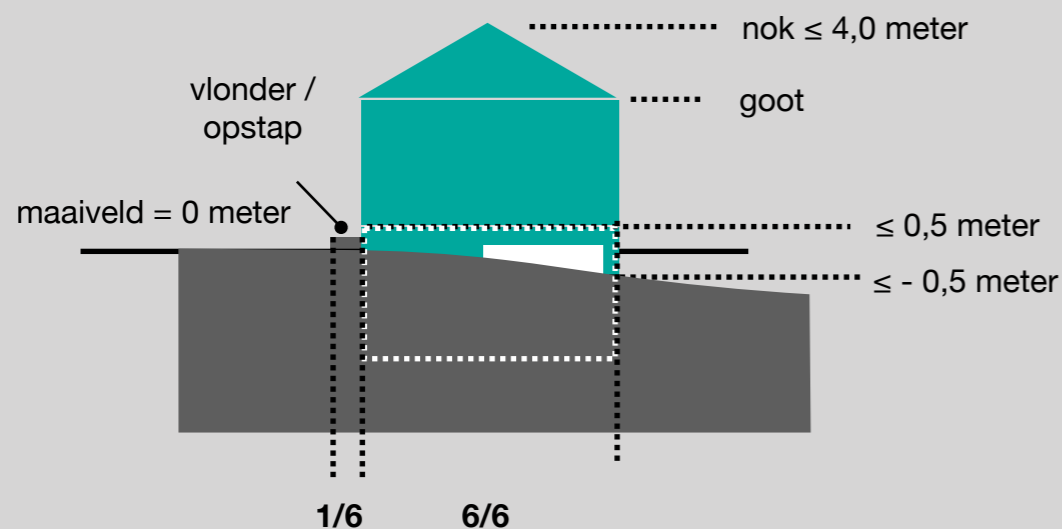
Het is mogelijk een verdieping bij het zomerhuis te realiseren die gedeeltelijk onder maaiveld ligt.

### Richtlijn:

- Bij het realiseren van een souterrain wordt extra aandacht besteed aan de inpassing in het landschap waarbij het souterrain zo min mogelijk zichtbaar is in het gevelbeeld.
- Het streven is hierbij dat het souterrain niet of beperkt zichtbaar is op ooghoogte op een afstand van 8 meter vanaf de gevel.
- Er gelden restricties voor de afmetingen en materiaalgebruik.

### Regels:

- De oppervlak van het souterrain is begrenst tot 60 m<sup>2</sup>.
- De maximale uitbreiding van het souterrain buiten de gevel is beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte van het hoofdgebouw conform de doorsnede.
- Het zichtbare deel van het souterrain is beperkt tot 0,5 meter boven en beneden het direct aangrenzende of oorspronkelijke maaiveld.
- Het souterrain mag maximaal van twee zijden zichtbaar zijn, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf het terrein en vanuit de buurwoningen.
- Aan de entreezijde van het zomerhuis mag een vlonder / opstap worden gerealiseerd buiten de gevel beperkt tot 1/6 van de gevelbreedte conform de doorsnede.
- Het zichtbare deel van het souterrain heeft verwantschap in materiaal, detaillering en kleur met het hoofdgebouw.



voorbeeld energie panelen geïntegreerd



voorbeeld warmtepomp buiten-unit



## duurzaamheid

Bij het verduurzamen van de recreatiewoning zijn diverse ingrepen denkbaar. Dit artikel heeft betrekking op de voorzieningen die van invloed zijn op het beeld van de woning of het terrein.

### Richtlijn:

- Voorzieningen op het dakvlak of gevel zijn gebonden aan regels en bij voorkeur onderdeel van het ontwerp.
- Voorzieningen op het terrein zijn zoveel mogelijk uit het zicht en in de nabijheid van de recreatiewoning.

### Regels voor energiepanelen / collectoren:

- De installatie maakt onderdeel uit van de recreatiewoning; losse panelen op het perceel zijn niet toegestaan.
- Op *schuine daken* steken de collectoren of panelen niet uit voorbij de nok, de dakvoet of de dakranden.
- Op *schuine daken* staan de collectoren of panelen direct op of in het dakvlak, dus zonder een opbouw op het dak.
- Op *schuine daken* is de hellingshoek van de collectoren of panelen gelijk aan die van het dak.
- De reflectie van de collectoren en panelen is zo gering mogelijk en de voorkant heeft een onopvallende standaardkleur of een kleur die is aangepast aan het omringende dak.

### Regels voor warmtepomp-units:

- De buiten-unit is geïntegreerd in het ontwerp van de woning en zo min mogelijk in het zicht.
- Plaatsing op het perceel is niet toegestaan