

Wonen achter de Dijk

Kwaliteitshandboek

9 kavels in Westervoort De Schans

grote kavels

**woonwensen
waarmaken**

**zelf
ontwerpen en
zelf bouwen**

**vrij wonen
in het groen**

veel privacy

**sfeer van rijke
historie**

**landelijk
wonen**



landelijk wonen in de schans

Wonen achter de dijk

Het woongebied Wonen achter de Dijk heeft een ontspannen en kleinschalige woonsfeer waar de ruimte riant is. De grondgebonden woningen zijn vrijstaand of twee-onder-een-kap waarbij de omvang van de kavels varieert tussen de 310m² en 1000m². Er is reeds één woning gebouwd en er is ruimte voor nog eens 9 woningen (hiervoor wordt een nieuw bestemmingplan opgesteld). Alle woningen worden in opdracht van de bewoners ontworpen en gerealiseerd, aangeduid als particulier opdrachtgeverschap. Kavel na kavel zal het gebied Wonen achter de Dijk ingevuld worden.

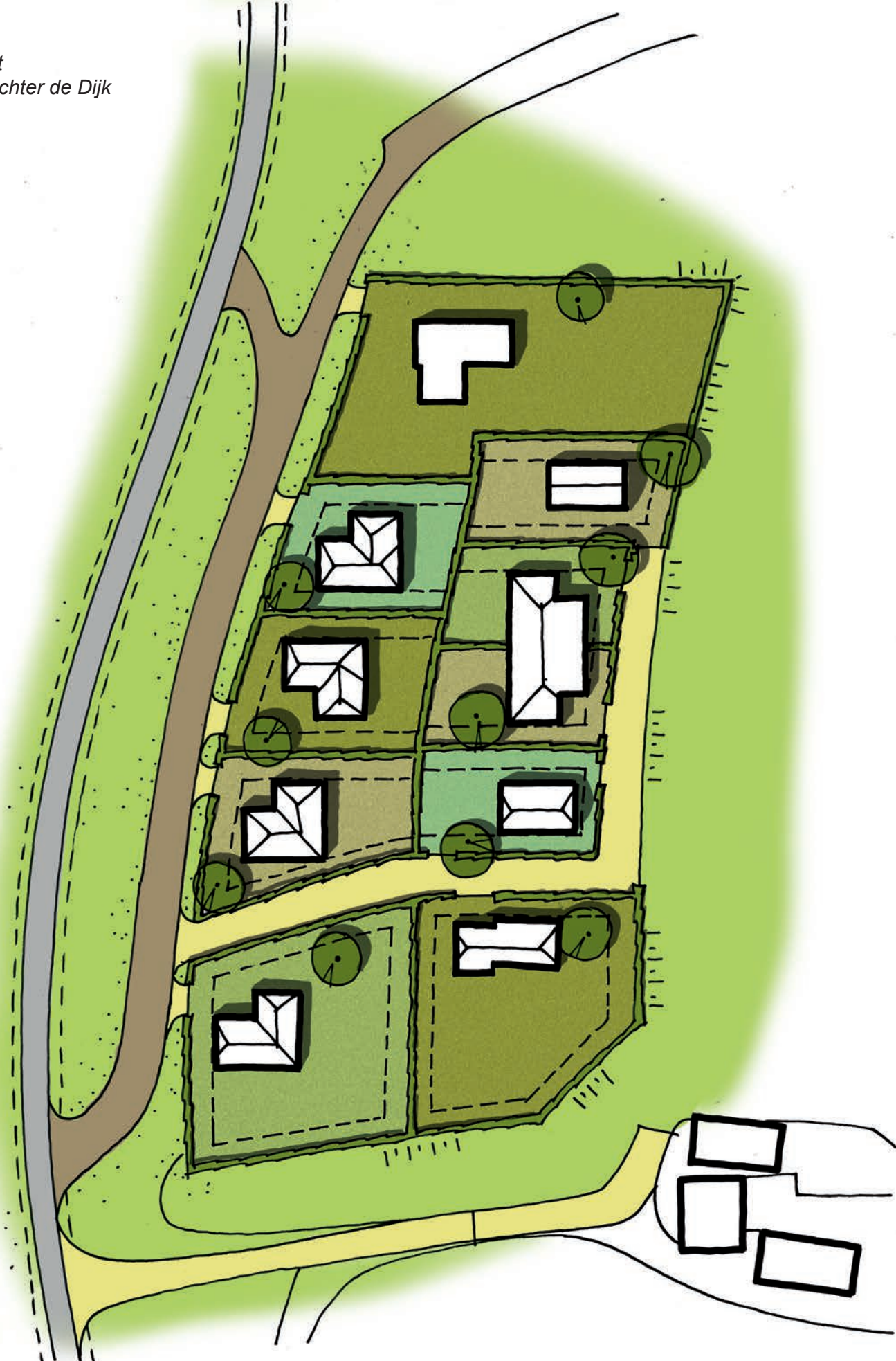
Het Wonen achter de Dijk toont zich als een kleinschalige groene woonomgeving waarin de verschillende woningen op informele wijze tussen de dijk en het landschap van het park liggen. Het gebied van het Wonen achter de Dijk ligt lager dan de dijk en hoger dan het Park De Schans. Hierdoor wordt de plek van het gebied duidelijk afgebakend, en ontstaan er aardige perspectieven op het park. Het gebied Wonen achter de Dijk krijgt aan de zijde van het park rugdekking in de vorm van meerdere boomgroepen.

De woningen gelegen aan de zijde van de dijk zijn direct bereikbaar vanaf de parallelweg langs de dijk. De woningen aan de zijde van het Park De Schans zijn bereikbaar vanaf een smalle verbindingsweg die het karakter heeft van een tuinpad en aangesloten is op de parallelweg langs de dijk. Deze verbindingsweg is openbaar.

Alle kavels zijn omzoomd met een haag waardoor het geheel een zeer groene uitstraling heeft. De positie van de woning kan binnen het aangegeven bouwvlak zelf worden bepaald, er is geen harde rooilijn meegegeven.

Binnen het gebied Wonen achter de Dijk is het dus mogelijk de woning op individuele wijze vorm te geven. Er zijn wel een aantal regels en richtlijnen waaraan de woning moet voldoen. Deze regels en richtlijnen zijn opgenomen in dit Kwaliteitshandboek.

Plankaart
Wonen achter de Dijk





landelijk wonen
in een historische
context



De uitstraling en verschijningsvorm van de woningen

De architectuur moet geïnspireerd zijn op de sfeer van de erven met 'boerderijen en schuren', het groen van hagen rondom de kavels en fruitbomen, gelegen in het rivierenlandschap. De sfeer die wordt beoogd is in de directe omgeving aan de dijk zichtbaar. Deze inspiratie mag leiden tot een moderne en eigentijdse interpretatie van de oorspronkelijke 'agrarische' architectuur en haar verschijningsvormen. De woning kan rekening houdend met de volgende regels en richtlijnen vorm krijgen.

Eenvoudige hoofdmassa

De hoofdvorm van de woning is daarbij eenvoudig. Dit betekent dat de woning een rechthoekig grondvlak heeft of in combinatie met aan- of uitbouw een L-vorm. Aan- en uitbouwen zijn duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa waardoor de hoofdvorm overtuigend herkenbaar blijft. De individuele uitstraling per woning is het doel, herhaling van gelijkvormige woningen is niet gewenst. Door een herkenbare hoofdvorm toe te passen ontstaat een nauwe verwantschap in (architectonische) verschijningsvorm. De architectuur van de gevel is vrij. Hoewel oorspronkelijke agrarische objecten een vrij gesloten gevelbeeld tonen vormt dit bij het Wonen achter de Dijk geen uitgangspunt. De hoofdmassa van de woning is eenlaags en is voorzien van een zadeldak. De eenlaagse hoofdmassa draagt zo bij aan het gewenste landelijke karakter van het gebied. In het bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte op 9 meter vastgesteld.

Dak van de woning

Alle woningen binnen het gebied Wonen achter de Dijk hebben een kap in de vorm van een zadeldak. Omdat de kapvorm als een belangrijk overeenkomstig element wordt gezien is de vorm van de kap voor alle woningen gelijk. Natuurlijk zijn er mogelijkheden om de kap van de woning naar persoonlijke wensen nader uit te werken. Bij deze uitwerking wordt meegegeven dat bij de woningen aan de zijde van de dijk een kap hebben waarvan het materiaal tenminste voor 50% uit riet bestaat. Oftewel van een kap geheel van riet tot een kap voor tenminste de helft uit riet. Voor het overige deel van de kap worden zwarte dakpannen toegepast. Voor de woningen aan de zijde van het park geldt dat de kap voor maximaal 50% uit riet bestaat. Ook hier geldt dat de daken hier met antracietgrijze tot zwarte gebakken pannen gedekt zijn. Een kap geheel uit dakpannen is hier dus ook mogelijk. Riet heeft als materiaal een belangrijke invloed op de architectonische verschijningsvorm van de woningen en maakt van het Wonen achter de Dijk als geheel iets bijzonders. De kap van de woning mag een bijzondere uitwerking krijgen door het toepassen van een wolfseind.

Materialen en kleuren

De materialen waaruit de gevels van de woning bestaan zijn niet op voorhand vastgelegd. Vanuit de wens te komen tot een gebied met een hoge samenhang is er wel de voorkeur om de woningen uit te voeren in (gekeimd of gepleisterd) baksteen of hout. Zichtbaar schoonmetselwerk van de gevels zijn rood-bruin, bruin, bruin-grijs van kleur. Kunststof (ten behoeve van gevelelementen, kozijnen (met de uitstraling van hout), of kunststof riet ten behoeve van het dak) is niet toegestaan. De woningen zijn voorzien van antracietgrijze tot zwarte gebakken pannen.

Aanbouwen

De aanbouw van de woning is altijd in samenhang met de verschijningsvorm van de woning ontworpen. Het is daarmee als vanzelfsprekend ten opzichte van de hoofdmassa.

De aanbouw heeft een maximale hoogte van 1 laag met kap, een kap is dus verplicht, waarbij de nokhoogte duidelijk lager is dan dat van het hoofdvolume van de woning. Mogelijk is de nok aflopend (gelijk aan de woning die reeds is gerealiseerd). De kap van aanbouw heeft een afwijkende nokrichting van de hoofdmassa. De aanbouwen is in massa ten opzichte van de hoofdmassa zichtbaar ondergeschikt. De aanbouw wordt binnen het aangegeven bouwvlakken gerealiseerd.

Voor aanbouwen geldt dat de uitgangspunten voor de toegepaste materialen en kleuren gelijk zijn aan dat van de woning.

Bijgebouwen

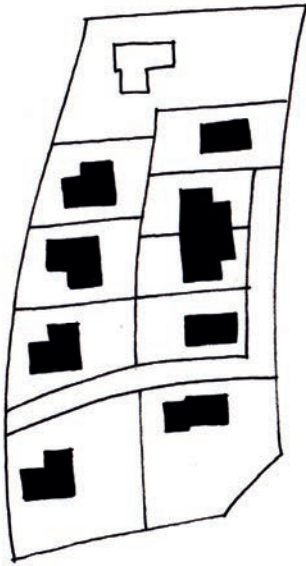
Een bijgebouw is in samenhang met de verschijningsvorm van de woning ontworpen. Door het bijgebouw en de woning in vorm, materiaal en uitstraling een sterke verwantschap te geven kan een veelvormigheid van de verschillende gebouwen worden voorkomen. Het bijgebouw heeft een maximale hoogte van 1 laag met kap, een kap is dus verplicht, waarbij de nokhoogte duidelijk lager is dan dat van het hoofdvolume van de woning. De kap- en nokrichting van het bijgebouw is vrij. Dit bijgebouw wordt binnen het aangegeven bouwvlakken gerealiseerd.

Voor bijgebouwen geldt dat de uitgangspunten voor de toegepaste materialen en kleuren gelijk zijn aan dat van de woning, waarbij de toepassing van riet in het dak niet verplicht is.

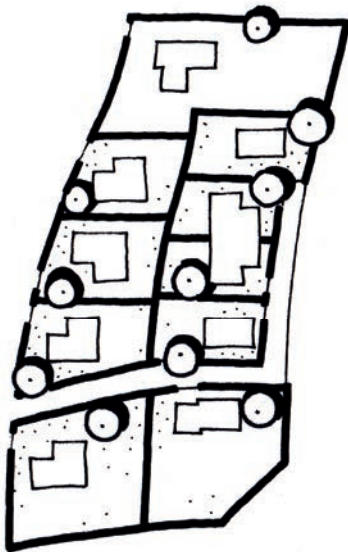
Toetsingscriteria uitstraling en verschijningsvorm van de woning

- Architectonische verschijningsvorm van de woning als (moderne) interpretatie van archetypische 'boerderij en/of schuur'
- Eenvoudige hoofdmassa (rechthoekig of L-vorm i.c.m. aan- of uitbouw), eenlaags aan langszijde van de woning
- Zadeldak, tenminste 50% in riet gedekt aan zijde van de dijk en maximaal 50% aan zijde van het park. Overige deel van het dakvlak uitgevoerd in antracietgrijze tot zwarte gebakken dakpannen
- Verbijzonderingen in kap toegestaan
- Gevelmateriaal metselsteen (gekeimd of gepleisterd mogelijk), schoon metselwerk in rood, rood-bruin, bruin-grijs en/of hout
- Aan- en bijgebouwen in vorm samenhangend met hoofdgebouw
- Bijgebouwen vrij van verplichte toepassing riet als dakbedekking





Bebouwingsstructuur



Kavelinrichting en overgangen privé-openbaar

Kavelinrichting en overgangen privé-openbaar

De groene uitstraling van de bouwenvelop Wonen achter de Dijk vormt een aantrekkelijk uitgangspunt. De kavels worden daarom omzoomd door hagen. Deze hagen worden aan alle zijden van de kavels geplaatst. De hoogte van de hagen mag variëren tussen 0,80m en 1,80m. Er kan gekozen worden uit een streekeigen assortiment. Gemetselde, houten of andersoortige schermen als overgangen zijn niet toegestaan.

De zijtuinen van de kavel (oftewel de ruimte tussen de kavelgrens en het hoofdgebouw op de kavel) en voortuinen bedragen minimaal 3 meter zodat het beoogde groene karakter voldoende ruimte krijgt. De voortuin aan de zijde van de dijk heeft een diepte van minimaal 4 meter. Om de sfeer van het wonen achter de dijk extra kracht bij te zetten worden er minimaal 1 (sier)fruitboom per kavel aangeplant.

Toetsingscriteria kavelinrichting en overgangen privé-openbaar

- Voortuin aan de zijde van de dijk minimaal 4 meter diep
- Overige voor- en zijtuinen minimaal 3 meter breed
- Haag rondom de kavel, hoogte variërend van 0,80m tot 1,80m
- Tenminste 1 (sier)fruitboom planten

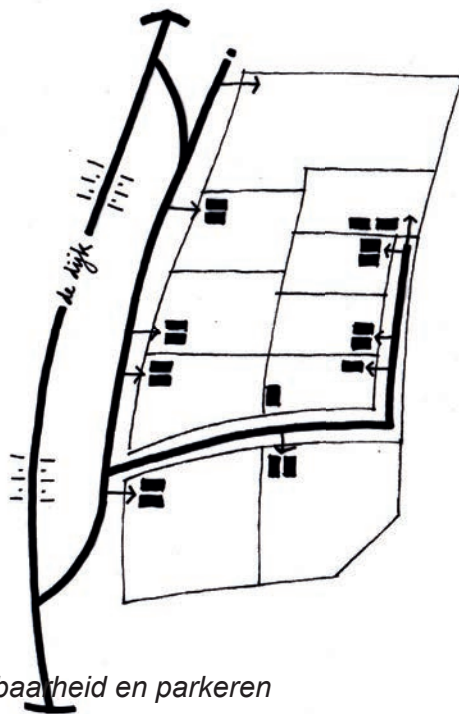
Bereikbaarheid en parkeren

De ontsluiting van de kavels vindt plaats vanaf de parallelweg onder aan de dijk. De kavels aan de zijde van het park zijn bereikbaar via een smalle verbinding, met het karakter van een pad. Iedere woning heeft een eigen toerit tot de kavel, met een maximale breedte van 5 meter. Deze toerit ligt tenminste op een afstand van 1 meter van de kavelgrens. Hierdoor blijft het beeld van een omzoming door hagen voldoende krachtig en stevig.

Parkeren van bewoners vindt plaats op eigen terrein. Iedere kavel heeft tenminste twee parkeerplekken waar bewoners kunnen parkeren. Wanneer een garage wordt gerealiseerd telt deze niet als parkeerplaats mee, simpelweg omdat deze garage veelal als berging of als bijkamer wordt gebruikt. De parkeercapaciteit per kavel kan zodoende fors teruglopen waardoor een te hoge parkeerdruk in de openbare ruimte ontstaat.

Toetsingscriteria Bereikbaarheid en parkeren:

- Woningen zijn bereikbaar vanaf parallelweg en 'woonpad'
- Toerit tenminste 1 meter uit kavelgrens, breedte toerit maximaal 5 meter
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, garage telt niet mee als stallingsplaats



Bereikbaarheid en parkeren



Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij veel aandacht is voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving en waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast. Dit wordt bereikt door een milieubewuste keuze voor materiaalgebruik en energiebesparing. Het toepassen van uitloogbare materialen (zink, lood en koper) is daarom niet toegestaan.

Ook bij het Wonen achter de Dijk wordt duurzaam bouwen en het gebruik van duurzame materialen aangemoedigd. Het toepassen van FSC-certificaat hardhout is dan ook een vereiste. Investeren in duurzaam bouwen betekent op termijn ook winst in de vorm van energiebesparing, lagere woonlasten, een comfortabele woning en een beter milieu. Het toepassen van zonnepanelen als onderdeel van een energiezuinig huis zijn natuurlijk toegestaan.

Vanwege het bijzondere karakter van het gebied Wonen achter de Dijk waarin woningen worden gerealiseerd die geïnspireerd zijn op de erven van 'boerderijen en schuren' is als eis gesteld dat zonnepanelen vanuit het ontwerp geïntegreerd worden in het dakvlak.

Het ontwerpproces van de woning

Het bouwen van een woning begint veelal bij een idee dat daarna samen met de architect wordt uitgewerkt tot een volwaardig ontwerp.

Voor dit ontwerp wordt vervolgens een vergunning aangevraagd, dat na gunning de realisatie en bouw van de woning mogelijk maakt.

Voor het ontwerpproces wordt het volgende traject doorlopen:

1. *Startgesprek met ontwikkelaar/aannemer:* In dit eerste gesprek wordt een toelichting gegeven op het beeldkwaliteitplan en toetsingskaders. Hierdoor ontstaat een duidelijk beeld van wat kan en mag, en daarmee in hoeverre ideeën en wensen kunnen worden gerealiseerd;
2. *Schetsontwerp en referentiewoningen:* Een eerste schetsmatig voorstel van de woning wordt opgesteld. In deze stap worden ideeën vertaald tot een ontwerpvoorstel;
3. *Toetsing door Kwaliteitsteam (Go/No Go):* Het schetsmatig ontwerpvoorstel wordt voorgelegd aan het Kwaliteitsteam. Deze beoordeelt het ontwerpvoorstel op alle gestelde richtlijnen en beschouwd het ontwerp ten opzichte van andere

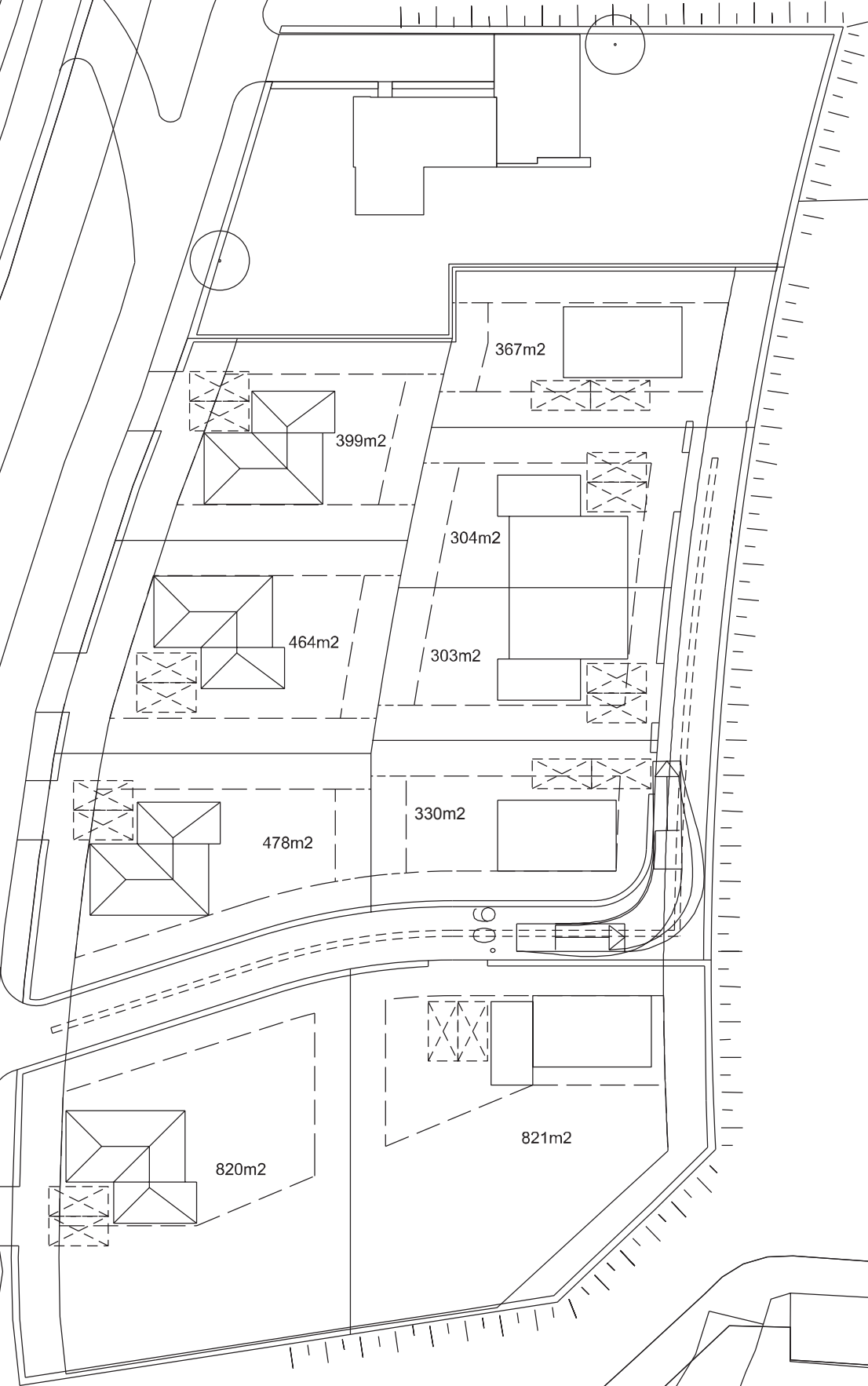
voorstellen die in het gebied Wonen achter de Dijk aan de orde zijn. De resultaten van deze behandeling worden als advies (notitie) aan initiatiefnemers ter beschikking gesteld. Deze geven als zodanig richting aan de verdere uitwerking van de woning.

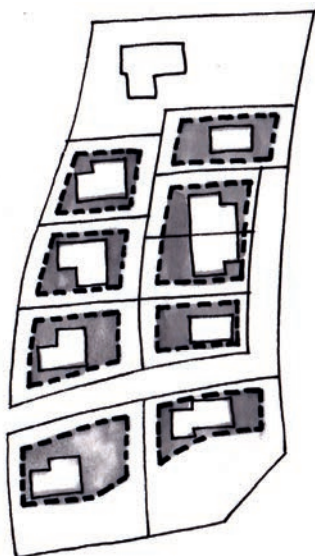
4. *Ontwerp van de woning:* Het ontwerp van de woning wordt nader uitgewerkt tot een definitief voorstel. Dit voorstel wordt opnieuw aan het Kwaliteitsteam aangeboden.
5. *Toetsing door Kwaliteitsteam (Go/No Go):* Het ontwerp van de woning wordt voorgelegd aan het Kwaliteitsteam. Het kwaliteitsteam stelt wederom een notitie op, deze wordt voor welstandtoetsing aan het ontwerpvoorstel toegevoegd;
6. *Welstand (Go / No Go):* Het ontwerp wordt in welstand behandeld. Bij een positieve behandeling kan de procedure voor de omgevingsvergunning worden aangevangen. Wanneer er nadere uitwerkingsopgaven door welstand (en het Kwaliteitsteam) zijn aangegeven worden de stappen 5. en 6. nogmaals doorlopen.
7. *Omgevingsvergunning:* Nadat het ontwerp is goedgekeurd is de ontwerpfase is afgerond. Het ontwerp kan nu in procedure worden gebracht ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Als deze omgevingsvergunning is verleend mag de woning worden gerealiseerd.



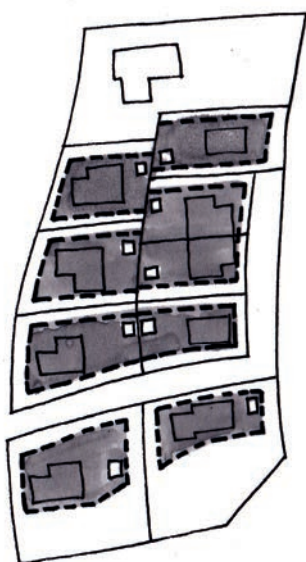
Maatvastе plankаart
Wonen аchter de Dijk

1:500





Bouwvlak voor hoofdbouw



Bouwvlak voor bijgebouw

Overzicht Toetsingscriteria Welstand Wonen achter de Dijk

Uitstraling en verschijningsvorm van de woning

- Architectonische verschijningsvorm van de woning als(moderne) interpretatie van archetypische 'boerderij en/of schuur'
- Eenvoudige hoofdmassa (rechthoekig of L- vorm i.c.m. aan- of uitbouw), eenlaags aan langsijde van de woning
- Zadeldak, tenminste 50% in riet gedekt aan zijde van de dijk en maximaal 50% aan zijde van het park. Overige deel van het dakvlak uitgevoerd in antracietgrijze tot zwarte gebakken dakpannen
- Verbijzonderingen in kap toegestaan
- Gevelmateriaal metselsteen (gekeimd of gepleisterd mogelijk), schoon metselwerk in rood, rood-bruin, bruin-grijs en/of hout
- Aan- en bijgebouwen in vorm samenhangend met hoofdgebouw
- Bijgebouwen vrij van verplichte toepassing riet als dakbedekking

Kavelinrichting en overgangen privé-openbaar

- Voortuinen aan de zijde van de dijk minimaal 4 meter diep
- Overige voor- en zijtuinen minimaal 3 meter breed
- Haag rondom de kavel, hoogte variërend van 0,80m tot 1,80m
- Tenminste 1 (sier)fruitboom planten

Bereikbaarheid en parkeren

- Woningen zijn bereikbaar vanaf parallelweg en 'woonpad'
- Toerit tenminste 1 meter uit kavelgrens, breedte toerit maximaal 5 meter
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, garage telt niet mee als stallingsplaats



Inbo
Gaasterlandstraat 5
Postbus 967
1000 AZ Amsterdam

T +31 (0)20 421 24 22

Arnold Meijer
arnold.meijer@inbo.com
06 - 109 36 509

Frank Maas
frank.maas@inbo.com
06 - 55 11 28 35

P05931