

Commissie : C
Vergaderdatum Commissie : 26 april 2001
Vergaderdatum Raad : 10 mei 2001
Onderwerp : Vaststelling erfbebouwingsregeling Nabij
Kocherbos
Registratienummer : 01 - 878

Muiden, ~~3 april 2001~~
3 mei 2001

Aan de gemeenteraad.

Voorstel

Instemmen met het stedenbouwkundig advies voor een erfbebouwingsregeling voor een gedeelte van het plangebied "Nabij Kocherbos" en deze als beleidslijn voor de beoordeling van vrijstellingsverzoeken ex artikel 19 lid 3 Wet op de Ruimtelijke Ordening vaststellen.

Inleiding

In de vergadering van de commissie C van 27 mei 1999 is een voorstel aan de orde geweest voor het nemen van een voorbereidingsbesluit voor een bouwplan op het perceel Vincent van Goghlaan 1 te Muiderberg. Het verzoek om vrijstelling dat aan het bouwplan ten grondslag lag hebben wij destijds beoordeeld aan de hand van een beleidslijn opgesteld door stedenbouwkundig bureau Zandvoort uit 1983. Dit advies is overigens nooit officieel door uw raad aangenomen maar diende voor ons college als beoordelingskader voor vrijstellingsverzoeken.

Tijdens de beraadslagingen in eerder genoemde commissievergadering heeft uw raad ons college verzocht de mogelijkheden voor aanbouwen en bijgebouwen in het plangebied "Nabij Kocherbos" te heroverwegen.

De beraadslagingen in de commissie zijn voor ons college aanleiding geweest om Grontmij te vragen een stedenbouwkundig advies te laten uitbrengen over de erfbebouwingsmogelijkheden bij de woningen in het plangebied "Nabij Kocherbos".

In de vergadering van december 1999 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen (voor de Vincent van Goghlaan, Johannes Bosboomlaan, Isaac Israëlslaan, Piet Mondriaanlaan en Gerard Doulaan 2 t/m 12). Dit voorbereidingsbesluit is genomen om een partiële herziening van het bestemmingsplan "Nabij Kocherbos" mogelijk te maken, vooruitlopend op een algehele herziening van het bestemmingsplan.

Tijdens de behandeling van de nieuwe erfbebouwingsregeling in de vergadering van de commissie C op 26 april, heeft mevrouw I. Daalder gemotiveerd kenbaar gemaakt ook op

haar perceel (G.H. Breitnerlaan 23) bebouwingsmogelijkheden te wensen in haar zijtuin. Hierover is contact opgenomen met Grontmij. De motivatie van mevrouw Daalder is voor Grontmij aanleiding geweest positief te adviseren ten aanzien van het verzoek (zie hierna onder het kopje "Voorlichting/inspraak").

Argumenten

Het stedenbouwkundig advies van Grontmij geeft een vrij gedetailleerde beschrijving van de waarden van het gebied en is voldoende gemotiveerd.

Het advies is gedetailleerd en gedifferentieerd naar soort woning en straat. Dit maakt het tot een advies dat voldoende recht doet aan de specifieke kenmerken van de verschillende typen woningen en het gebied.

Het advies van Grontmij wijkt op een aantal punten af van de tot nu toe gehanteerde beleidslijn opgesteld door Zandvoort. De gewijzigde inzichten zijn voldoende gemotiveerd.

De meest opvallende wijziging in het voorliggende advies ten opzichte van de tot nu toe gehanteerde beleidslijn is dat Grontmij voor de patiobungalows - een enkele uitzondering daargelaten - geen bebouwing meer toelaat in de voortuinen. Het argument hiervoor is dat bebouwing in deze voortuinen het groene karakter van het gebied te veel aantast. Deze mening delen wij.

Opvallend is ook dat Grontmij voorwaarden stelt aan de situering van de bebouwing in de achtertuinen van de woningen aan de Johannes Bosboomlaan. In het advies van Zandvoort zijn de achtertuinen aangewezen als erf, waardoor er verspreid over het hele achtererf gebouwd mocht worden. Grontmij beperkt de bouw-mogelijkheden tot een (ruime) strook achter de woning. De bedoeling hiervan is om te voorkomen dat achter in de tuinen een bebouwingswand ontstaat die het groene aanzicht van de wijk schaadt. In deze argumentatie kunnen wij ons vinden.

Daarnaast valt op dat het advies de reeds bestaande praktijk om bebouwing aan de achterkant van de lange zijde van de patiobungalows toe te staan overneemt.

Samenvattend kan worden gesteld dat Grontmij grote waarde hecht aan het groene karakter van de wijk. De groene "doorkijkjes" in de wijk moeten behouden blijven. De mogelijkheden voor erfbebouwing worden dan ook hierop afgestemd. Wij zijn het eens met deze grondgedachte en vinden het advies van Grontmij hierin duidelijk en consistent.

Er kan worden afgezien van een partiële herziening van het bestemmingsplan. In plaats hiervan kan worden volstaan met het vaststellen van een beleidslijn waaraan



toekomstige verzoeken om vrijstelling van het bestemmingsplan kunnen worden beoordeeld.

In eerste instantie is besloten de nieuwe erfbebouwingsregeling door middel van een partiële herziening in het geldende bestemmingsplan op te nemen. Hiertoe heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen. Door de wijzigingen in de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn wij tot het oordeel gekomen dat een partiële herziening niet noodzakelijk is. Naar verwachting kan voor de bouwplannen die binnen de erfbebouwingsregeling vallen volstaan worden met een lichte vrijstellingsprocedure (artikel 19, lid 3). Er zijn voor het overige ook geen juridische bezwaren om te volstaan met de vaststelling van een beleidslijn in plaats van een partiële herziening.

Bovendien denken wij dat een partiële herziening van het bestemmingsplan parallel aan de aanstaande algehele herziening van de bestemmingsplannen Kom Muiderberg en Nabij Kocherbos niet gewenst is. Naast het nadeel dat een partiële herziening een niet geringe tijdsinvestering vergt, is het voordeel van een tussentijdse herziening gering.

Vaststelling van de beleidslijn heeft tot gevolg dat voor bouwplannen die binnen de erfbebouwingsregeling passen altijd een vrijstelling van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Het huidige bestemmingsplan blijft immers van kracht. Omdat volstaan kan worden met de lichte vrijstellingsprocedure is de te volgen procedure echter relatief kort.

De erfbebouwingsregeling kan bij de herziening in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.

Bij de aanstaande herziening kan de nieuwe erfbebouwingsregeling worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Uitvoering

De erfbebouwingsregeling zal na vaststelling door uw raad worden gehanteerd als beoordelingskader voor verzoeken om vrijstelling van het bestemmingsplan.

De inwerkingtreding van de beleidslijn zal worden gepubliceerd in het informatieblad en in de Nieuwe Weesper. Een concept-publicatie ligt bij de stukken ter inzage.

Voorlichting/inspraak

Op de ontwerp-erfbebouwingsregeling is inspraak verleend conform de gemeentelijke inspraakverordening. Voor een verslag van de inspraak verwijzen wij u naar bijgaand eindverslag. De inspraakreacties zijn voorgelegd aan de stedenbouwkundige. Het advies van de stedenbouwkundige over de inspraakreacties ligt op de



gebruikelijke manier ter inzage, evenals de inspraakreacties zelf en de beantwoording hiervan door ons college.

De inspraakreacties hebben geleid tot enkele wijzigingen in de ontwerp-erfbebouwingsregeling. Hiervoor verwijzen wij u kortheidshalve naar het eindverslag van de inspraak en de antwoordbrieven op de ingekomen reacties.

Naar aanleiding van de toezending van het inspraakverslag aan degenen die ons een inspraakreactie hebben doen toekomen, is hierop een reactie binnengekomen van de heer R.R. op ten Noort (Isaïc Israëlsaan 5). Hij kan zich niet vinden in de afwijzing van zijn verzoek om een aanbouwmogelijkheid toe te staan over de volledige breedte van de voorgevel van zijn woning. Aangezien door hem echter geen (wezenlijk) nieuwe argumentatie is aangedragen, blijven wij staan achter de reactie zoals geformuleerd in het eindverslag van de inspraak en de aan hem gezonden antwoordbrief. Wij hebben de heer Op ten Noort hierover geïnformeerd.

Naast de aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreacties hebben wij "ambtshalve" een wijziging doorgevoerd ten opzichte van de ontwerp-regeling. Dit betreft de percelen G.H. Breitnerlaan 1 t/m 20.

In het bestemmingsplan hebben de achtertuinten van de percelen G.H. Breitnerlaan 1 t/m 20 de bestemming "erven". Volgens de voorschriften van het bestemmingsplan mogen op de gronden bestemd tot "erven" 2 bijgebouwen of een bijgebouw en een aanbouw worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 24 m² tot 36 m². De breedte van een aanbouw mag niet meer zijn dan 40% tot 60% van de breedte van de achtergevel. De diepte van de aanbouw mag niet meer zijn dan 4 meter.

In het oorspronkelijke stedenbouwkundig advies is voor de achtertuinten van de percelen G.H. Breitnerlaan een strook opgenomen waarbinnen aanbouwen en bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd. Ten opzichte van het bestemmingsplan betekende dit echter een aanzienlijke beperking van de bouwmogelijkheden. Het huidige bestemmingsplan laat immers het bouwen van bijgebouwen verspreid over de hele kavel toe. Door een strook voor aanbouwen en bijgebouwen direct achter de woning te projecten worden de mogelijkheden voor situering van de bijgebouwen beperkt. Dit vinden wij niet gewenst. Na overleg met de stedenbouwkundige is het advies dan ook aangepast in die zin dat bijgebouwen bij genoemde percelen verspreid over de gehele achtertuin mogen worden opgericht. De overige randvoorwaarden voor wat betreft goothoogte en oppervlak blijven wel van kracht.

Tenslotte is, zoals in de inleiding is aangegeven, tijdens de behandeling van de nieuwe erfbebouwingsregeling in de vergadering van de commissie C op 26 april, door mevrouw I. Daalder gemotiveerd kenbaar gemaakt ook op haar perceel (G.H. Breitnerlaan 23)



bebouwingsmogelijkheden te wensen in haar zijtuin. Grontmij was er aanvankelijk vanuit gegaan dat deze zijtuin in eigendom was bij de gemeente en als openbaar groen fungeerde. Aangezien dit niet het geval bleek, kan ook hier in de zijtuin een verantwoorde aanbouwmogelijkheid worden toegestaan. Het advies van Grontmij is hierop aangepast. In deze aanpassing kunnen wij ons vinden. Wij hebben mevrouw Daalder hierover geïnformeerd.

burgemeester en wethouders

G. Aalten
secretaris

H.A. Smith
burgemeester

Bijlage

- erfbebouwingsregeling "Nabij Kocherbos" (stedenbouwkundig advies Grontmij) inclusief plankaart;
- aangepast advies Grontmij dd. 3 mei 2001



Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Muiden
t.a.v. de heer Voost
Postbus 3
1398 ZG MUIDEN

Plaats
Waddinxveen, 3 mei '01

Briefnummer
99020462 - Pelders/LU

Kenmerk
PN 21.9438.1

Betreft
Eindadvies erfbebouwing "Nabij Kocherbos" te Muiderberg

Geachte heer Voost,

De aanleiding voor het advies is het opstellen beleidsregel voor erfbebouwing in het plangebied "Nabij Kocherbos". De plekken waar aan- en bijgebouwen kunnen komen is afhankelijk van de stedenbouwkundige context en het woningtype. Op de bijgaande plankaart is aangegeven waar aangebouwen mogelijk zijn.

In het bestemmingsplan worden de volgende percelen aangewezen om bijgebouwen te situeren in de achtertuin. Hierbij wordt de vrijheid gegeven om de aanbouw op het totale perceel achter de woning te situeren. De volgende woningen komen hiervoor in aanmerking:

- G.H. Breitnerlaan nummer 1 tot en met 20;
- Piet Mondriaanlaan nummer 3.

De volgende bebouwingsvoorschriften worden voorgesteld voor de aangebouwen in het op de plankaart aangeduide gebied en de bijgebouwen zoals hierboven genoemd:

- de aan- en bijgebouwen ten dienste staan van het hoofdgebouw op hetzelfde perceel;
- de gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen maximaal bedraagt:
 - 40 m² ingeval het aangeduide gebied per perceel kleiner is dan 100 m²;
 - 60 m² ingeval het aangeduide gebied per perceel groter is dan 100 m² en kleiner dan 200 m²;
 - 70 m² ingeval het aangeduide gebied per perceel groter of gelijk is aan 200 m²;
- de goothoogte van de aan- en bijgebouwen mag niet meer dan 3 m zijn;
- de gevels van de aan- en bijgebouwen die grenzen aan de openbare ruimte mogen geen 'blinde' gevels worden;
- de architectuur, de aansluiting op het hoofdgebouw en de materiaalkeuze dient door de welstand beoordeeld te worden.

Het plangebied Kocherbos kan op basis hiervan in verschillende zones worden opgedeeld:

- de zone Gerard Doulaan;
- de zone Vincent van Goghlaan;
- de overige straten (Piet Mondriaanlaan, Isaac Israëlslaan, G.H. Breitnerlaan, Johannes Bosboomlaan).

DE ZONE GERARD DOULAAN

1 Voortuinen

Op basis van een analyse van de huidige ruimtelijke kwaliteiten van Muiderberg is een ruimtelijke structuur benoemd. De Gerard Doulaan vormt een van de zogenaamde radialen, die de ruimtelijke dragers van Muiderberg vormen. Het huidige groene profiel dient als belangrijke kwaliteit gehandhaafd te worden. De diepe voortuinen dragen bij aan dit groene profiel. Voor de woningen aan de Gerard Doulaan betekent dit dat er geen bebouwingsmogelijkheden in de voortuinen mogelijk zijn. De huidige rooilijn van de voorgevel dient als harde grens te worden beschouwd. Alleen nummer 10 en 12 zouden nog iets kunnen uitbreiden. De aanbouw op nummer 6 vormt vanuit dit standpunt dan ook een ruimtelijke dissonant in het profiel van de Gerard Doulaan.

Conclusie: aan-of bijgebouwen in de voortuin zijn niet toegestaan. Enkel de huisnummer:10 en 12 kunnen uitbreiden tot de gevelrooilijn van nummer 8.

2 Achtertuinen

In de achtertuinen is wel ruimte voor uitbreiding zonder afbreuk te doen aan het karakter. Een randvoorwaarde is dat de kenmerkende "kamstructuur" op van de patiobungalows gehandhaafd blijft. Dit kan bereikt worden door uitbreiding van het langwerpig gedeelte tot aan de achtergrens toe te staan. De achterzijde van het inspringende gedeelte mag met een diepte van 4 m worden uitgebreid. Belangrijk is dat er wel een hoogwaardige erfbegrenzing komt naar het aangrenzende openbare groengebied. Een haag over de volle lengte zou bijvoorbeeld een mooie eenduidige begrenzing kunnen vormen. Uitbreiding van de lange zijde is mogelijk tot aan de erfscheiding. De uitbreiding mag echter geen blinde gevels hebben naar het openbare gebied. Dit is om te voorkomen dat een echte 'achterkanten situatie' ontstaat met sociaal onveilige plekken.

Conclusie: uitbreiding mogelijk binnen de vlakken op bijgaande kaart.

3 Zijtuinen

Bebouwing in de zijtuinen van nummer 2 en 12 moet gerelateerd worden aan het profiel van respectievelijk de Vincent van Goghlaan en Piet Mondriaanlaan. De zijtuin van nummer 2 vormt een onderdeel van de trapsgewijze verspringing van de bebouwingslijn. De zijtuin vormt samen met de brede groenzone een mooie groene en ruime entree van de Vincent van Goghlaan. Bebouwing wordt in deze zijtuin dan ook afgeraden. De zijtuin van nummer 12 grenzend aan de Piet Mondriaanlaan is deels al bebouwd. Dit heeft een vernauwing van de entree tot gevolg. Verdere bebouwing in de zijtuin wordt afgeraden.

Conclusie: geen bebouwing in de zijtuinen toestaan.

DE ZONE VAN VINCENT VAN GOGH LAAN

4 Voortuinen

Kenmerkend aan de Vincent van Goghlaan is de verspringende bebouwingslijn en het brede groene profiel. De voorgevels van nummer 1 tot en met 4 van de Vincent van Goghlaan en de zijgevel van woningnummer 2 aan de Gerard Doulaan vormen samen een denkbeeldige bebouwingslijn. Vanaf nummer 5 aan de Vincent van Goghlaan springt de bebouwingslijn naar de weg toe. Om deze karakteristiek te handhaven zou er geen bebouwing toegevoegd mogen worden die dit profiel verstoren.

Briefnummer
99020462 - Pelders/LU

Pagina
3 van 5

Dit betekent geen aan-en bijgebouwen in de voortuinen van de Vincent van Goghlaan of in de zijtuinen van de woning aan de Gerard Doulaan nummer 2 en nummers 1 van de Isaac Israelslaan en G.H. Breitnerlaan. Aan de voorzijde van nummer 11 wordt in verband met straatbeeld ook geen nieuwe aanbouw toegestaan.

Conclusie: geen bebouwing in de voortuinen toestaan.

5 Achtertuinen

In de achtertuinen is wel ruimte voor uitbreiding zonder afbreuk te doen aan het karakter. Een randvoorwaarde is dat de kenmerkende "kamstructuur" op van de patiobungalows gehandhaafd blijft. Dit kan bereikt worden door uitbreiding van het langwerpige gedeelte tot aan de achtergrens toe te staan. De uitbreiding mag echter geen blinde gevels hebben naar het openbare gebied. Dit is om te voorkomen dat een echte 'achterkanten situatie' ontstaat met sociaal onveilige plekken. De achterzijde van het inspringende gedeelte mag met een diepte van 4 m worden uitgebreid. Nummer 11 krijgt mogelijkheden tot uitbreiden aan de achterzijde van de woning. Een brede groenzone maakt aanvullende bouwvoorschriften hier overbodig.

Conclusie: uitbreiding mogelijk binnen de vlakken op bijgaande kaart.

6 Zijtuinen

In de zijtuinen van de woningen aan de Isaac Israelslaan en G.H. Breitnerlaan die grenzen aan de Vincent van Goghlaan worden geen aan- en bijgebouwen toegestaan. In de zijtuin van de Vincent van Goghlaan nummer 1 wordt wel bebouwing toegestaan. In de beleving van het wegbeeld van de Vincent van Goghlaan heeft deze toevoeging nauwelijks invloed. De aangrenzende groenzone blijft voldoende ruim. Wellicht zou het bestaande pad iets verschoven moeten worden om voldoende afstand tussen het pad en de gevel te houden. Een belangrijke randvoorwaarde is dat de nieuwe zijgevel geen 'blinde gevel' wordt; er moeten ramen in komen. Om de karakteristieke vorm van de patiobungalow niet aan te tasten, worden de bebouwingsmogelijkheden teruggeschoven van de voorgevelrooilijn. Zo blijft de hoofdvorm vanaf de straat duidelijk herkenbaar. De ruimte voor uitbreiding beperkt zich tot de volle lengte van het uitstekende gedeelte, al dan niet met uitbouw aan de achterzijde (zie kaart).

Conclusie:

- geen bebouwing in de zijtuinen van de woningen aan de Isaac Israelslaan en G.H. Breitnerlaan;
- uitbreiding mogelijk in de zijtuin van Vincent van Goghlaan 1 zoals aangegeven op de plankaart.

ISAAC ISRAELSLAAN

7 Voortuinen

De relatief beperkte diepte van de voortuinen geeft maar beperkte mogelijkheden voor aanbouw zonder het groene beeld van de straat aan te tasten. Door de kleine verspringing van de gevel aan te grijpen voor aanbouwmogelijkheden wordt er ingespeeld op de indeling van de woning zonder het groene karakter van de straat wezenlijk aan te tasten. De diepte van de uitbouw wordt gerelateerd aan de breedte van de verspringing (+/- 3 m).

Briefnummer

99020462 - Pelders/LU

Pagina

4 van 5

8 Achtertuinen

In de achtertuinen is wel ruimte voor uitbreiding zonder afbreuk te doen aan het karakter. Een randvoorwaarde is dat de kenmerkende "kamstructuur" op van de patiobungalows gehandhaafd blijft. Dit kan bereikt worden door uitbreiding van het langwerpige gedeelte tot aan de kavelgrens toe te staan. Alleen de achtertuinen die grenzen aan de G.H. Breitnerlaan wordt minimaal 5 m afstand gehouden tot aan de kavelgrens in verband met het brede groene profiel van deze laan. De achterzijde van het inspringende gedeelte mag met een diepte van 4 m worden uitgebreid.

9 Zijtuinen

Nummer 4 en 7 kunnen uitbreiden in de zijtuin. Om de karakteristieke vorm aan de voorzijde van de patiobungalow niet aan te tasten, worden de bebouwingsmogelijkheden teruggeschoven van de voorgevelrooilijn. Zo blijft de hoofdvorm vanaf de straat duidelijk herkenbaar. De ruimte voor uitbreiding beperkt zich tot de volle lengte van het uitstekende gedeelte van de bungalow, al dan niet met uitbouw aan de achterzijde (zie kaart). De overige zijtuinen dienen onbebouwd te blijven om voldoende ruimte voor doorzicht te houden en verkitting tegen te gaan.

G.H. BREITNERLAAN

10 Voortuinen

De huizen aan deze straat staan twee aan twee en zijn versprongen. Daarnaast heeft elke woning een versprongen gevel die gespiegeld is aan de buurman. Dit geeft een speels beeld met veel ruimte voor groen. Deze karakteristieken moeten gehandhaafd blijven. Door beperkte aanbouwmogelijkheden te bieden aan het teruggeschoven deel van de gevel blijft het groene karakter gehandhaafd. Door de aanbouwmogelijkheden te beperken tot 1 meter voor de voorgevelrooilijn behoudt de woning zijn speelse karakter. Beperkingen van een maximale bouwhoogte van 3 m is niet van toepassing op de woningen 1 tot en met 20. Hier zal welstand richtinggevend zijn. De huizen 21 tot en met 23 liggen vormen een uitzondering door hun positionering. De voorkant van de woning is niet aan de straatkant gesitueerd. Aan de voorzijde van deze woningen wordt daarom een uitbouwmogelijkheid over de volle breedte van de woning toegestaan.

11 Achtertuinen

Voor de woningen 1 tot en met 20 wordt aan de achterzijde ruimte gegeven voor een uitbreiding van 5 m. De bungalowwoningen 21, 22 en 23. De achterzijde van het inspringende gedeelte mag met een diepte van 4 m worden uitgebreid. Het langgerekte gedeelte mag uitgebreid worden tot aan de kavelgrens. Ook hier worden geen blinde gevels toegestaan.

12 Zijtuinen

Nummer 23 krijgt mogelijkheden om in de zijtuin te bouwen. Hierbij is het belangrijk dat de aanbouw over de volle lengte van de zijkant plaatsvindt (al dan niet met aanbouw aan voorzijde en achterzijde). De nummers 12 en 13 kunnen in de zijtuinen uitbreiden zoals aangegeven, zonder dat het doorzicht nadelig wordt beïnvloed.

JOHANNES BOSBOOMLAAN

13 Voortuinen

In de voortuinen wordt geen uitbreiding van de woning toegestaan in verband met de beperkte groene ruimte aan de voorzijde.

Briefnummer
99020462 - Pelders/LU

Pagina
5 van 5

14 Achtertuinen

Aan de achterzijde kan worden uitgebreid zoals aangegeven op de plankkaart, mits er minimaal 10 m afstand wordt gehouden tot aan de achtergrens. Dit is belangrijk voor het handhaven van het groene dorpsbeeld vanuit het buitengebied.

15 Zijtuinen

De openheid tussen de woningen dient gehandhaafd te blijven, om te voorkomen dat de bouwvolumes aan elkaar groeien tot een wand. Dus geen aan- en bijgebouwen in de zijtuinen. Enkel nummer 7 krijgt aan de oostzijde van de woning uitbreidingsmogelijkheden daar hier het gevaar van verkitting niet bestaat.

PIET MONDRIAANLAAN

16 Voortuinen

De relatief beperkte diepte van de voortuinen geeft maar beperkte mogelijkheden voor aanbouw zonder het groene beeld van de straat aan te tasten. Door de kleine verspringing van de gevel aan te grijpen voor aanbouwmogelijkheden wordt er ingespeeld op de indeling van de woning zonder het groene karakter van de straat wezenlijk aan te tasten. De diepte van de uitbouw wordt gerelateerd aan de breedte van de verspringing (+/- 3 m).

17 Achtertuinen

In de achtertuinen is wel ruimte voor uitbreiding zonder afbreuk te doen aan het karakter. Een randvoorwaarde is dat de kenmerkende "kamstructuur" op van de patiobungalows gehandhaafd blijft. Dit kan bereikt worden door uitbreiding van het langwerpige gedeelte tot aan de achtergrens toe te staan. Zicht vanuit het buitengebied is hier niet relevant. De achterzijde van het inspringende gedeelte mag met een diepte van 4 m worden uitgebreid.

18 Zijtuinen

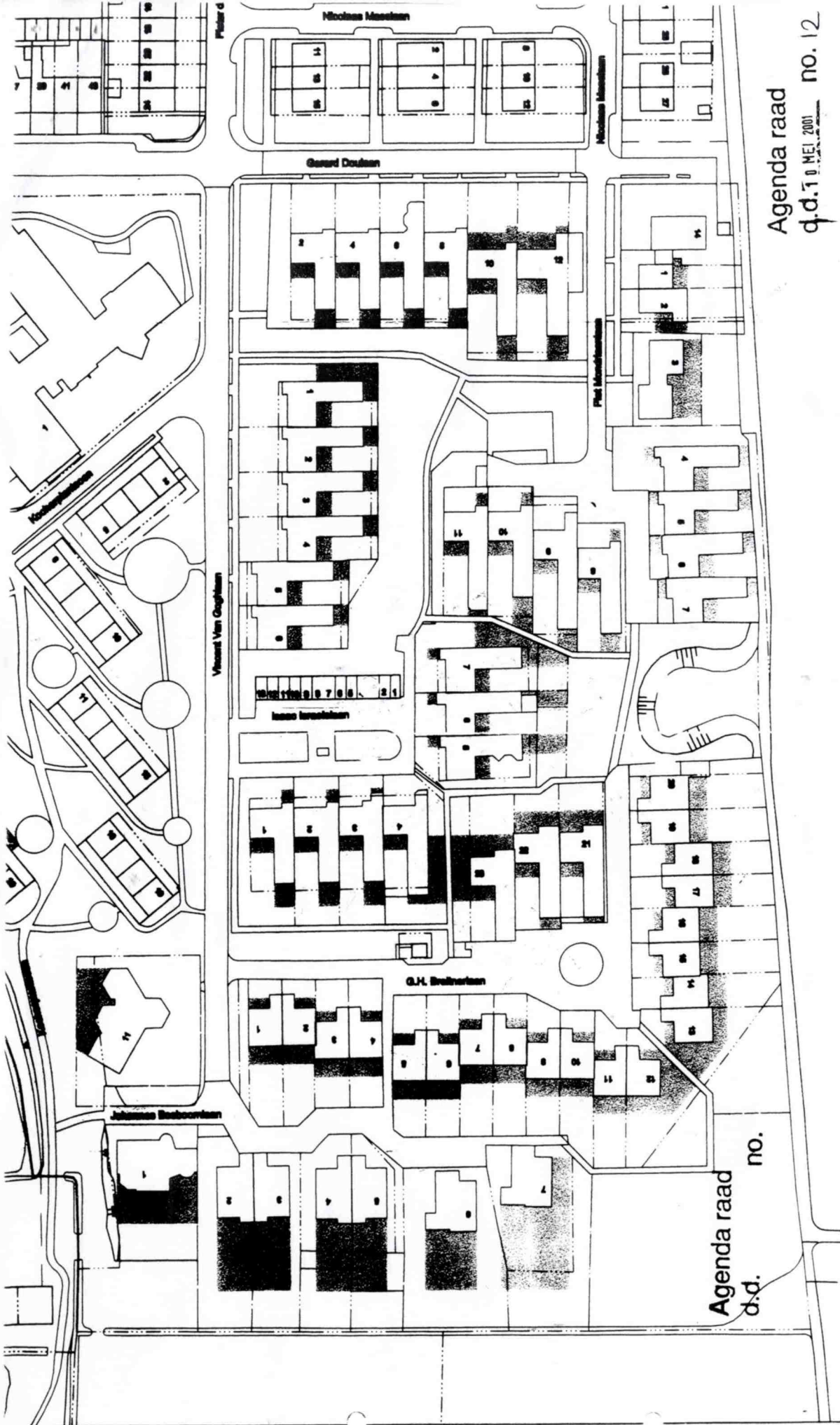
De openheid tussen de woningen dient gehandhaafd te blijven, om te voorkomen dat de bouwvolumes aan elkaar groeien tot een stenen wand. Dus geen aan- en bijgebouwen in de zijtuinen tussen nummers 3 en 4. De mogelijkheden voor nummer 2 worden gespiegeld aan die van nummer 1. Hier wordt aan de zijkant ruimte geboden om uit te breiden zoals op de plankkaart is aangegeven.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer E.H.A.M. Pelders, telefoon (0182) 62.55.00

Hoogachtend,
Grontmij Noord-Holland



ing. B. Liefferink
Rayonleider



Agenda raad

d.d. 10 MEI 2001 no. 12

GSO STEDENBOUWKUNDE
LANDSCHAPSWAARDEN

opdrachtgever: gemeente Muiden
project: Nieuw Koedijk
indien van toepassing: planmatig erfvervalsing

ontwerper: GSO
projectleider: J. van der Vlist
datum: 03-05-2001
projectnummer: 21.04.201
tekenset: erfvervalsing



Gebied aan- en bijgebouwen toegestaan

Agenda raad
d.d. no.