

Beeldkwaliteitsplan Ruimte-voor-ruimte woningen

Behorende bij ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan “Hoofdstuk 22b Gestelstraat 2 Helvoirt”



(Bron Hoogster architecten.nl)



(Bron leenders architecten en ingenieurs).

1.1. INLEIDING

Dit Beeldkwaliteitplan maakt deel uit van de toelichting van de wijziging van het omgevingsplan voor de locatie op de hoek Molenstraat/Gestelstraat in Helvoirt. De wijziging van het omgevingsplan moet de bouw van maximaal 4 ruimte voor ruimte woningen mogelijk maken. Tevens wordt daarmee mogelijk gemaakt het stoppen van het agrarische bedrijf op het perceel Gestelstraat 2, het vergroten van de huiskavel van het veeteeltbedrijf op Molenstraat 20 en de natuurontwikkeling (door de carroussel) in het Helvoirts Broek.

Het plangebied is nu een weiland in de hoek van de Molenstraat-Gestelstraat net buiten de kern van Helvoirt. Door het stoppen van de bedrijfsactiviteit van het veeteeltbedrijf aan de Gestelstraat komen gronden vrij die een ruiling van gronden op gang brengt die uiteindelijk leiden tot het versterken van de huiskavel van het bedrijf aan de Molenstraat 20. En als belangrijkste het wordt mogelijk agrarische gronden in het Helvoirts Broek om te zetten naar natuur als de ontbrekende schakel in het NatuurNetwerk in het Helvoirts Broek. De grootste kwaliteitswinst van dit plan zit dus in het herstellen van het NatuurNetwerk (provincie Noord-Brabant) en uitvoering geven aan dit deel van het gebiedsplan van de Duinboeren.

Onderdeel van het juridisch kader dat deze kwaliteitsslag mogelijk moet maken is een Beeldkwaliteitplan voor de nieuw te bouwen ruimte voor ruimte woningen.

Het gaat bij dit plan om 2 ruimte voor ruimte titels waarbij mogelijk gebruik wordt gemaakt van de provinciale maatwerkregeling om van twee ruimte voor ruimte titels voor grote woningen, om te zetten naar 4 kleinere woningen of een variatie daarop. Het is wenselijk om deze flexibiliteit in het plan op te nemen om de ontwikkeling flexibel in de markt te kunnen zetten. Deze flexibiliteit is gewenst omdat de andere ontwikkelingen afhankelijk zijn van het slagen van dit onderdeel van de ontwikkeling en omdat de behoefte in de woningmarkt en in de gemeente vooral bestaat uit kleinere meer betaalbare woningen i.p.v. dure villa's.

Voor dit beeldkwaliteitsplan betekent dit dat deze flexibiliteit niet mag leiden tot woningbouw ontwikkeling die niet past bij de maat en schaal van de woningen die al aanwezig zijn in dit bebouwingscluster aan de Molenstraat

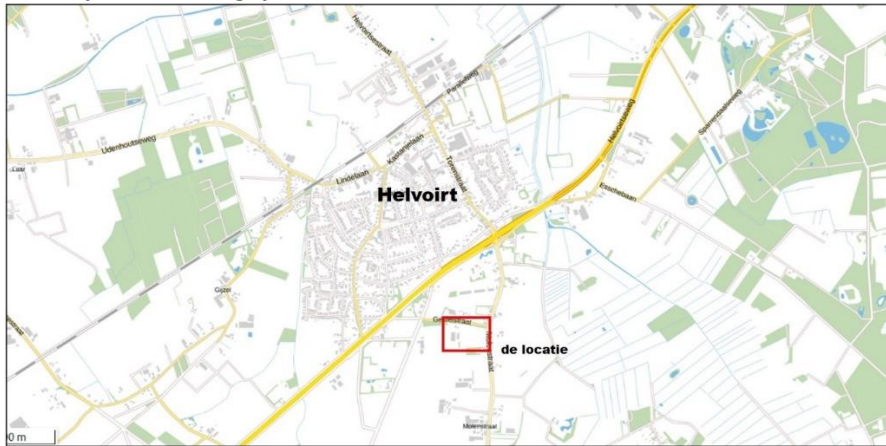
Dit Beeldkwaliteitplan bestaat uit een tekstuele en visuele toelichting van de beoogde beeldkwaliteit.



De verkavel (bron gemeente Vught)

1.2. HET PLANGEBIED

De locatie voor de woningbouw ligt ten zuiden van de kern Helvoirt in het buitengebied van de gemeente Vught. Het plangebied en de omgeving van de Gestelstraat en Molenstraat maken deel uit van een gemengd gebied waarin met name agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en woonfuncties elkaar afwisselen. De openheid en de relatie met het landschap tussen de bebouwing door zijn een belangrijke kwaliteit van de Molenstraat en Gestelstraat



Ligging van de locatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt door Bureauarco)

Een analyse van de kaartbeelden van de site Topotijdreis laat zien dat van ver voor 1900 tot ongeveer 1967 er bij de aansluiting van de Gestelstraat en de Molenstraat altijd een bebouwingsconcentratie is geweest. Na 1967 wordt er veel gesloopt en vindt de verdichting plaats op de Gestelstraat en het noordelijk deel van de Molenstraat.

Door de afwisseling van open en gesloten bebouwingswand aan de beekzijde van de Molenstraat blijft het beekdal vanaf het lint van de Molenstraat ervaarbaar.

De Gestelstraat heeft aan de zuidzijde een brede (oude) bosstrook. Die bosstrook blijft in de planvorming gehandhaafd.



Kaartbeelden uit 1900, 1960, 1967 en 2018 (bron: topotijdreis.nl, bewerkt door Bureauarco)

De bebouwing in de bebouwingsconcentratie en de bebouwing aan het lint van de Molenstraat is gevarieerd, maar het beeld van de bebouwingsconcentratie wordt vooral bepaald door langgevel boerderijen parallel aan en op korte afstand van de Molenstraat staan.

1.3. BESTAANDE SITUATIE

De locatie ligt ten zuiden van de kern Helvoirt in het buitengebied van de gemeente Vught.

De bebouwingsconcentratie is gelegen op de plek waar de Gestelstraat aansluit op de Molenstraat, de Gestelstraat wordt aan de zuidzijde begeleid door een robuuste bosstrook, die de rand vormt van de groene kamer, die zal worden gehandhaafd in het plan.

De houtwal begeleidt de hele zuidkant van de Gestelstraat en is al zeer oud, op de locatie is de strook gemiddeld 10m diep en heeft een oppervlakte van 2500 m². De halfopen bosstrook bestaat voornamelijk uit eiken met halfopen onderbegroeiing.

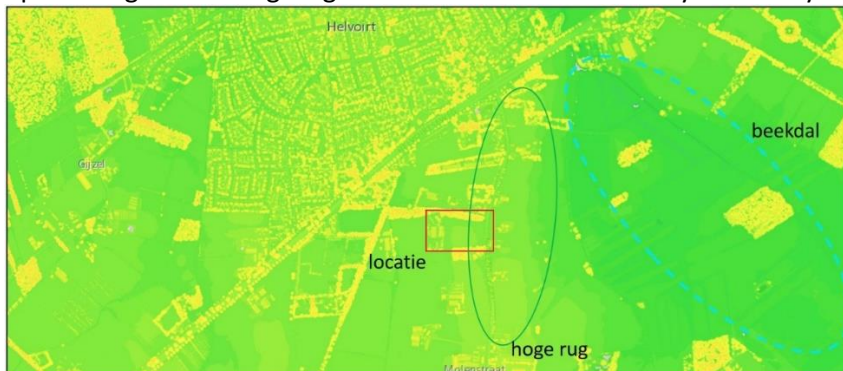


Beeld van de Gestelstraat en de houtwal (bron: Google Maps)

De bebouwing hier in het bebouwingscluster is gevarieerd, maar het beeld wordt vooral bepaald door enkele langgevelboerderijen

In het plangebied ligt ook het perceel Gestelstraat 2, een veehouderij die als onderdeel van het plan en de carrousel voor natuurontwikkeling in het Helvoirts Broek zal worden omgevormd. Op die locatie zullen binnen het bouwblok de grote stal en de jongveestal worden gesloopt. De bedrijfswoning (circa 140 m²) met een garage (circa 50 m²) wordt getransformeerd tot een burgerwoning. Omdat er niets wordt toegevoegd is dit deel van het plan niet relevant voor het Beeldkwaliteitplan.

De Gestelstraat is een zijstraat van het lint van de Molenstraat. Het lint van de Molenstraat is gelegen op een hogere zandrug langs het beekdal van de Broekley en de Ruysbossche Loop.



Hoogtekaart met locatie, Molenstraat en beekdal (bron: ANH.nl)

De Molenstraat begrenst de oostzijde van de locatie en bestaat uit een doorgaande verbindingsweg tussen de kernen Helvoirt en Haaren. Een weg met aan beide zijden bomen, vrijliggende fietspaden en verschillende bushaltes.



Beeld van de entree van de Gestelstraat (bron: Google Maps)

Het landschap ten zuiden van de Gestelstraat en ten westen van de Molenstraat is een coulisselandschap waarin open weides, bosstroken en houtwallen rond bebouwing elkaar afwisselen. Dit worden in de Structuurvisie van de voormalige gemeente Haaren, de Groene Kamers genoemd.

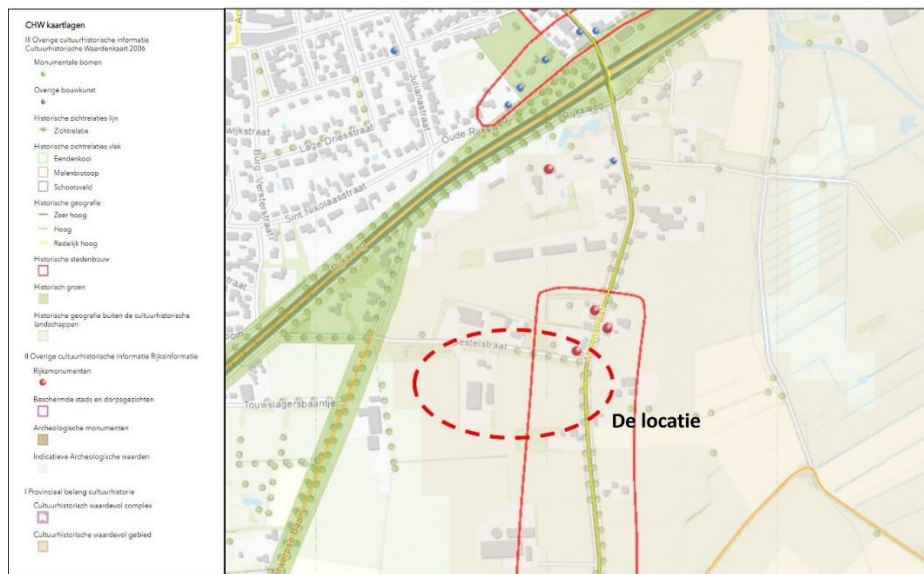


Beelden van open weiden en coulissen ten zuiden van de Gestelstraat en westen van de Molenstraat (bron: Google Maps)

De gronden waar de woningen op geprojecteerd zijn is nu in gebruik als weiland bij het stoppende agrarisch bedrijf Gestelstraat 2.

1.4. CULTUURHISTORIE

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het plangebied is gelegen in een cultuurhistorisch vlak en aan historisch geografische lijnen en in de nabijheid van 3 rijksmonumenten. De locatie zelf kent de geen complexen van cultuurhistorisch belang. Echter omdat het gebied wel van geografische en stedenbouwkundige historische waarde is, is het wenselijk in de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing bij deze waarde aan te sluiten.



Uitsnede Cultuurhistorische waarde kaart (bron: Cultuurhistorische waarde kaart)

Het gebied is onderdeel van een zone van historische stedenbouw met een waarde redelijk hoog, Historische stedenbouw is de combinatie van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur en de historische bebouwing.

De zone ligt aan zuidzijde van de rijksweg, is door oude akkergronden omgeven en evenwijdig aan de oostelijk ervan gelegen Broekleij ligt de oorspronkelijke kampennederzetting met concentratie van enkele kort- en langgevelboerderijen (circa 1850) met zuidelijk daarvan latere, enigszins lintvormige uitbreiding als wegnederzetting met hoofdzakelijk aan westzijde van de weg opgetrokken woonhuizen en langgevelboerderijen (1800, circa 1920-1930).

De Molenstraat loopt parallel aan het Helvoirts Broek en wordt gekenmerkt door een afwisseling van een meer gesloten en meer open karakter met doorzichten op het open landschap en het beekdal.



Beeld van de historisch geografische lijn (bron google maps)

De Molenstraat is een lijn met waarde van historische geografie, de lijn is van redelijk hoge waarde. Een historisch geografische lijn is een historisch belangrijke lijn in het landschap. Historische geografie is de ruimtelijke neerslag van de aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving. Historische lijnen zijn bijvoorbeeld dijken, dammen, wallen, paden, wegen (waaronder zandwegen, klinkerwegen en kasseiweegen), spoorwegen, kanalen en sloten.

Langs deze lijn staan ook bomen van waarde met een monumentale status. Dit geldt ook voor het eerste deel van de Gestelstraat.



Beeld van de langgevel boerderijen (bron google maps)

Aan de noordzijde van de locatie liggen aan de Molenstraat drie langgevelboerderijen met een monumentale status. Molenstraat 12, 13 en 16 zijn rijksmonument.



Bron: Ymbjanter via Wikimedia Commons



Bron: Peter van der Wielen via Wikimedia Commons



Bron: Ymbjanter via Wikimedia Commons

Molenstraat 12

Molenstraat 13

Molenstraat 16 (bron monumenten.nl)

Molenstraat 12: Boerderij van het langgeveltype, midden 19e eeuw, onder met riet gedekt schilddak.

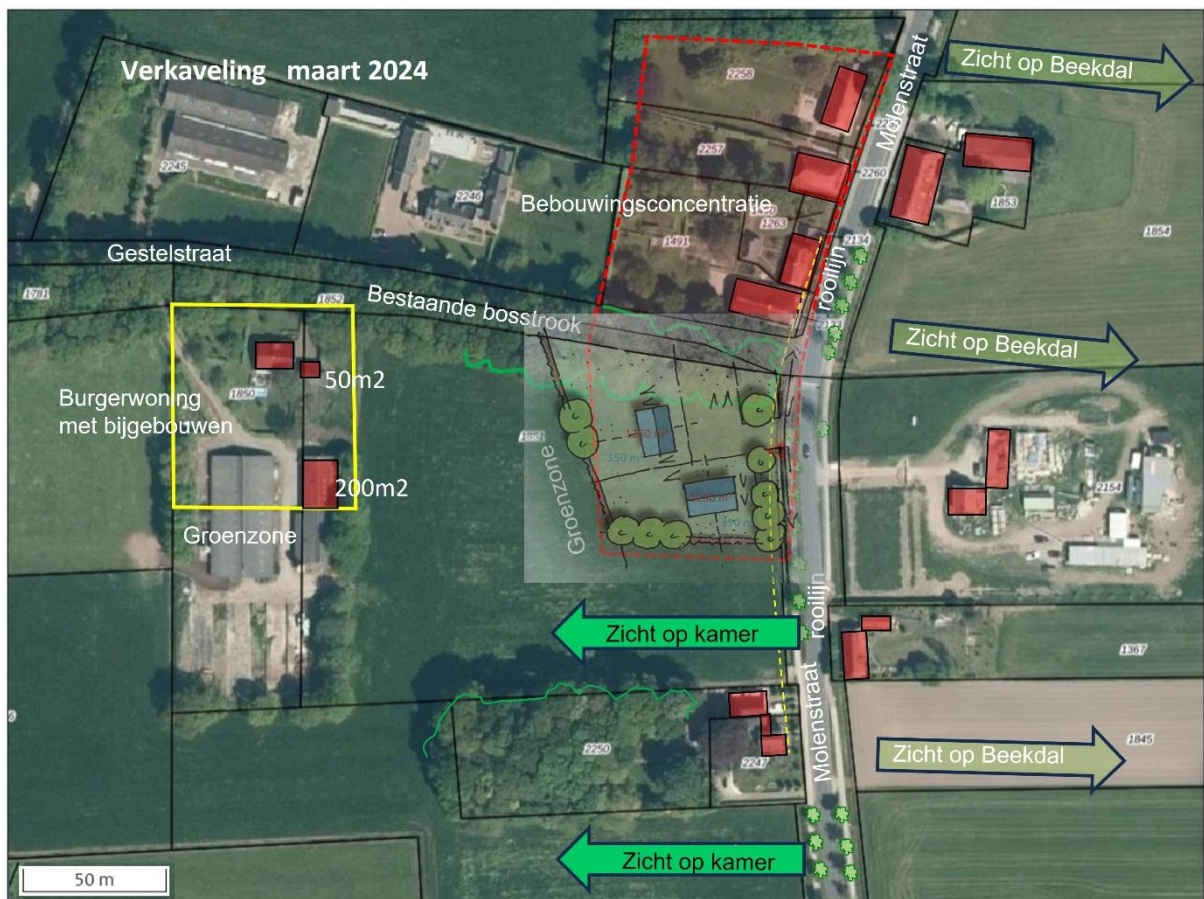
Molenstraat 13: Boerderij van het langgeveltype, midden 19e eeuw, onder met riet en pannen gedekt wolfdak.

Molenstraat 16: Is een boerderij uit het midden van de 19e eeuw onder met riet gedekt wolfdak.

In de beeldkwaliteit wordt aansluiting gezocht, op een moderne manier, bij de bestaande kwaliteit. Dit komt met name tot uiting in het volume, de positionering van bebouwing en het materiaalgebruik.

1.5. BEBOUWINGSCONCENTRATIE

Het toevoegen van woningen ten zuiden van de Gestelstraat en ten westen van de Molenstraat is ruimtelijke aanvaardbaar en past logisch in het landschap. Deze locatie sluit aan bij de bestaande bebouwing op de aansluiting van de Gestelstraat en de Molenstraat. De westzijde van de weg kent rond de aansluiting tussen de Gestelstraat en de Molenstraat al een concentratie van bebouwing.



Stedenbouwkundige opzet voor de verkaveling van de locatie (bron: gemeente Vught, ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt BureauMarco)

Er blijft ruimte tussen het meest zuidelijke nieuwe kavel en het perceel van Molenstraat 18 om het ritme van de bebouwing en open stukken te behouden. Tevens blijft zo een zichtlijn open naar het hart van de groene kamer.

Er ontstaat een compact cluster van bebouwing rond de aansluiting van beide straten en een logische en duurzame begrenzing van het bebouwingscluster. De openheid naar het Helvoirts Broek wordt niet aangetast. Door de landschappelijke inpassing wordt aangesloten op het coulissenlandschap. De bestaande groenstructuren nemen de bebouwing gemakkelijk op in het landschap. De ontsluiting van de percelen vindt plaats op de Molenstraat op een manier die aansluit bij de ontsluiting van de bestaande bebouwing. De woningen kennen aan de westkant een brede groenstrook om de overgang naar de groene kamer vorm te geven, hierin is tevens de wateropvang van de percelen gesitueerd (in de vorm van een Wadi/greppel).

1.6. DE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Belangrijk onderdeel van de beeldkwaliteit van deze ontwikkeling is de inpassing in het landschap en hoe het plan zich verhoudt t.o.v. de verschillende landschap elementen in de directe omgeving. En hoe overgangen van de privé tuinen naar het landschap worden vormgegeven.

De Groene Kamers

Tussen de Margriet, Helvoirtsche heide en het Hengstven ligt centraal in de gemeente Haaren het gebied dat in de Structuurvisie is aangeduid als 'De Groene Kamers'.

Kenmerkend voor het uitgestrekte gebied is de kleinschalige openheid, ofwel het halfopen landschap met groene kamers. Deze groene kamers worden gevormd door de laanbeplantingen langs de wegen in dit deel van het buitengebied. Ze bieden een ruimtelijk casco, waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden ingepast.

Het plangebied wordt ingepast in het ruimtelijke casco (de groene kamer) van de Molenstraat, de Hoge Raam, de Antwerpse baan en de Gestelstraat.

De percelen in de oksel van de Gestelstraat en de Molenstraat worden landschappelijk ingepast op een wijze die past bij de uitgangspunten van De Groene Kamers.

Het bebouwingscluster is gelegen op de aansluiting van de Gestelstraat en een oude ontsluitingsweg van de Molenstraat. De kavels aan de Molenstraat liggen op ruime afstand van de bestaande bosstrook ten zuiden van de Gestelstraat. Deze vormt de rand van de groene kamer en blijft gehandhaafd. De blik op de groene kamer blijft open door een ruime open zone met een zichtlijn tussen het meest zuidelijke kavel en het perceel Molenstraat nr. 18.

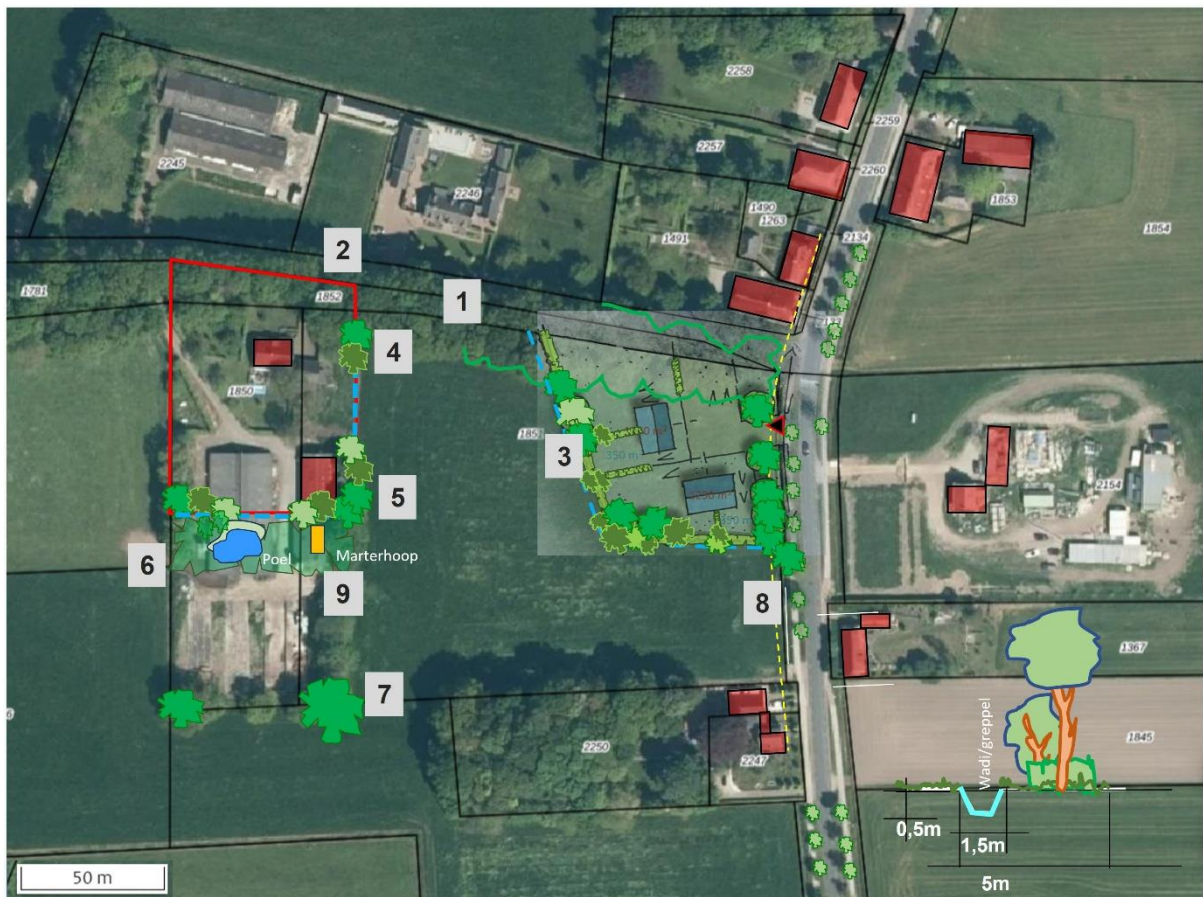
Binnen het casco vormt de collectieve groenstrook, die wordt ingevuld met een houtwal, een verfijning in de kamer en zal als overgang dienen van de tuinen van de woningen naar het agrarische landschap. Vanuit de Gestelstraat blijft een gebied open tussen het voormalige agrarisch bouwblok en de nieuwe kavels.

De open ruimte in deze groene kamer is o.a. de huiskavel van het agrarische bedrijf aan de Molenstraat 20 en wordt gebruikt voor de weidegang. Het gebruik sluit aan bij het gewenste gevarieerde beeld van de kamers en is onderdeel van de principes van de carrousel van natuurontwikkeling rond het Helvoirt Broek.

Hiermee wordt voldaan aan de op de locatie van toepassing zijn de uitgangspunten die zijn beschreven in de structuurvisie voor dit landschapstype.

Het landschapsplan

Binnen het casco worden verschillende landschapselementen toegevoegd zoals houtwallen, heggen en solitaire bomen.



Schema Landschappelijke inpassing (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt door Bureauarco)

De nummers binnen het landschapsplan staan voor de verschillende landschappelijke ingrepen die het plan op een natuurlijke manier moeten inpassen in de groene kamer.

De landschappelijke inpassing bestaat uit 8 ingrepen.

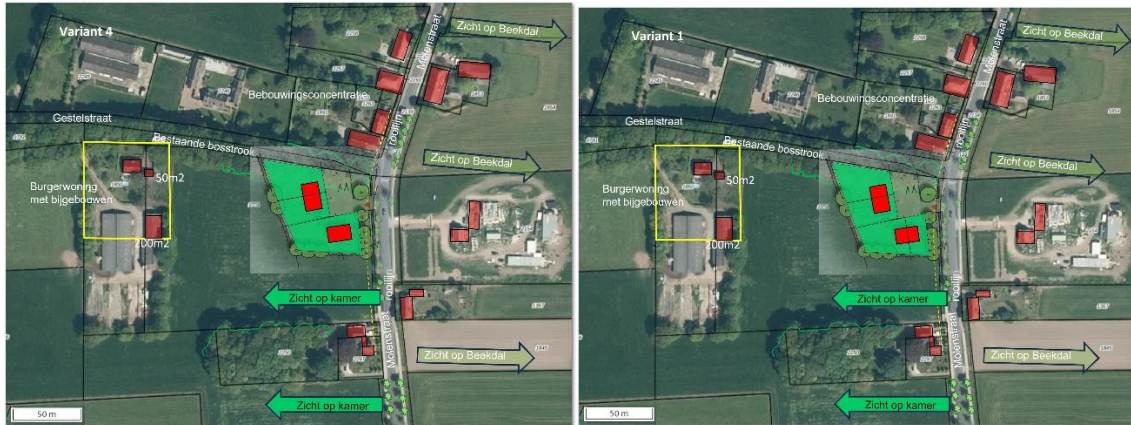
1. De eerste ingreep is het handhaven van bomen in de groenstrook ten zuiden van de Gestelstraat, een waardevolle en oude bosstrook die het beeld van de kamer aan de noordkant bepaald.
2. Het handhaven van een haag links en rechts van de inrit van de voormalige agrarische woning zodat de rest van de houtwal langs de Gestelstraat wordt beschermd.
3. Aan de westzijde van de nieuwe percelen wordt een collectieve groenstrook aangelegd. De strook wordt ingevuld met een houtwal, een verfijning in de kamer en dient als overgang van de tuinen naar het agrarische landschap. Deze houtwal is 5 meter breed en bestaat uit een gemengd struweel van vlier, meidoorn, sleedoorn, vuilboom, hulst en lijsterbes en een wadi voor de waterberging. Op de overgangen van het ene perceel naar het andere wordt een diversiteit aan bomen aangeplant. Hierdoor wordt het kamereffect versterkt.
4. De oostzijde van de kavel van de voormalige boerderij is nu nog open en wordt aangeplant met drie bomen.
5. De huidige houtwal van het voormalige agrarische perceel wordt verstrekt en krijgt een beschermde status als onderdeel van het landschapsplan.
6. Het nieuwe perceel van de voormalige agrarische bedrijfswoning, die ontstaat na het slopen van de stallen en het weghalen van de voederkuilen, wordt afgeplant met een houtwal die bestaat uit verschillende nieuwe delen en deels een bestaande houtwal. Aan de zuidzijde wordt een poel toegevoegd in een groene zone van 1800m² die vrij is van agrarisch gebruik.

7. De open ruimte in deze groene kamer is o.a. de huiskavel van Molenstraat 20 en wordt gebruikt voor de weidegang. Het gebruik sluit aan bij het gewenste gevarieerde beeld van de kamers. Om de openheid sterker te maken wordt een deel van de oude houtwal rond de voerkuilen van de voormalige boerderij weggehaald op 1 solitaire boom na.
8. Aan de zuidkant van de percelen van de nieuwe woningen wordt een stevige haag gesitueerd om de privacy van het perceel van Molenstraat 18 te garanderen, te voorkomen dat er een schutting wordt gebouwd en het kamereffect te versterken.
9. Aan de zuidzijde van het nieuwe perceel van de voormalige agrarische bedrijfswoning, dat ontstaat na het slopen van de stallen en het weghalen van de voederkuilen, wordt op de groene zone van $\pm 1800 \text{ m}^2$ een marterhoop gerealiseerd. De hoop ligt ten oosten van de poel op een beschutte plek achter de te handhaven schuur

Met dit landschapsplan wordt voldaan aan de op de locatie van toepassing zijnde uitgangspunten die zijn beschreven in de structuurvisie voor dit landschapstype en de visie op het buitengebied van de gemeente.

1.7. VARIANTEN

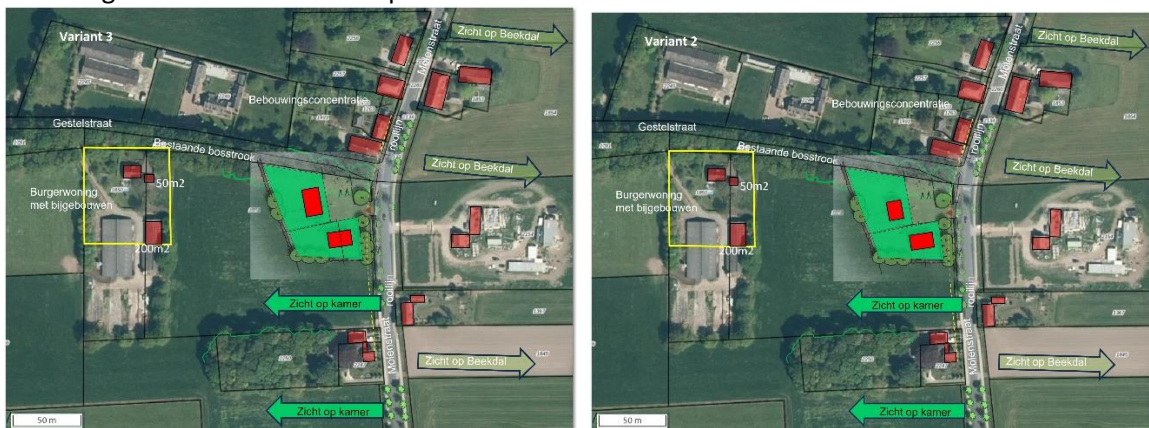
Om eerder benoemde de flexibiliteit in het plan te houden en te kunnen aansluiten bij de woningbehoefte in de gemeente, zijn binnen de regels van de provincie met betrekking tot de ruimte voor ruimte regeling en binnen de regels van het omgevingsplan vier varianten mogelijk.



Basis variant

variant 2

De basis variant bestaat uit 2 *ruimte voor ruimte titels* gesplits in 3 woningen waarvan de kleinere twee onder 1 kap woningen op de noordkant van het perceel gesitueerd, parallel aan de Molenstraat. De grote vrijstaande woning is op de zuidkant van het perceel gesitueerd, haaks op de Molenstraat is georiënteerd. Variant 2 bestaat uit 4 kleinere woningen in de vorm van 2 twee onder 1 kapwoningen. Daravan is er 1 haaks op de Molenstrata en 1 parallel aan d eMolenstrata gesitueerd. Variant 3 bestaat uit 2 kleiner woningen op de zuidzijde van de locatie, haaks op de Molenstraat en 1 grote woning op de noordzijde, parallel aan de Molenstraat. Variant 4 bestaat uit 2 grote woningen vernredig verdeel over het perceel. De woning in het zuiden is haaks op de Molenstraat gesitueerd en woning in het in het noorden parallel aan de Molenstraat.



Variant 3

Variant 4

Verkavelingen van de locatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt door Bureau marco)

Omdat het wenselijk is om binnen de vier mogelijke verkavelingen het beeld aansluitend te houden bij het beeld van de Molenstraat en het bebouwingscluster zijn in dit Beeldkwaliteitplan daarvoor uitgangspunten en randvoorwaarde opgenomen. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden worden toegelicht en voorzien van referentie beelden en moeten zorgdragen dat binnen de gewenste variatie en de variatie aan bebouwing in de Molenstraat toch een kwalitatief aantrekkelijk beeld ontstaat.

1.8. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Het hoofduitgangspunt is dat de bebouwing aansluit bij het stedenbouwkundig beeld (de opbouw van het volume) van de bestaande langgevelboerderijen in de directe omgeving aan de Molenstraat. De bestaande gebouwen in de omgeving kennen allemaal een zekere eenvoud in vormtaal en materialisatie. Deze eenvoud bepaalt de sfeer van de omgeving. Met de beoogde nieuwe woningen, dient bij de bouwplannen het thema 'eenvoud' centraal te staan, de referentie daarvoor is een schuurwoning. Dit kan zich ook vertalen in eigentijdse keuzes. Voorkomen moet worden dat de hoofdgebouwen veel architectonische toevoegingen zullen gaan krijgen zoals een risaliet die leiden tot een statig karakter. Ook moet een symmetrische gevelindeling worden voorkomen. Een statig en symmetrisch beeld past niet bij de landelijke uitstraling van de omgeving en omliggende gebouwen. Een tweede uitgangspunt is dat de woningen georiënteerd zijn rond een gezamenlijk erf. In de verkaveling is gekozen om 1 volume parallel aan de Molenstraat te situeren en 1 volume haaks er op. De woningen zijn zo gesitueerd rond een gezamenlijk erf en hebben zo akoestisch een gunstigere positie. De opbouw van de volumes en de architectuur is zo dat de woningen, ondanks dat het er misschien 4 zijn, te lezen zijn als 2 volumes in het landschap.



Referentiebeeld met eenvoud als uitgangspunt voor schuurwoning
(Bron Hoogster architecten.nl)



Referentiebeeld met eenvoud als uitgangspunt voor schuurwoning
(bron Wenink Holtkamp architecten)

Het aantal woningen kan variëren binnen 1 bouwvolume. Het kan op de meer traditionele wijze, met een eenvoudig bouwvolume en met met architectonische elementen die een subtiele variatie aan brengen. Binnen het hoofdvolume wordt met architectonische elementen op een eenvoudige wijze de individualiteit van de woning zichtbaar.



Referentiebeeld met eenvoud als uitgangspunt voor schuurwoning
(Bron leenders architecten en ingenieurs).

Het aantal woningen kan variëren binnen 1 bouwvolume op een meer moderne wijze met meer variatie in het hoofdvolume en met accenten in het bouwvolume, belangrijk daarbij is dat het nog steeds leesbaar blijft als 1 volume. De individualiteit van de woning wordt zichtbaar door de opbouw van de volumes. De volumes moeten in hoofdopzet met elkaar verbonden blijven.

Aan de zuidkant van de percelen van de nieuwe woningen wordt een stevige haag gesitueerd om de privacy van het perceel van Molenstraat 18 te garanderen, te voorkomen dat er een schutting wordt gebouwd en om het kamereffect te versterken.

1.9. BEOORDELINGSCRITERIA VOOR WELSTAND

Om de bouwaanvraag voor de 2 tot 4 nieuwbouwwoningen juist te kunnen beoordelen zijn hieronder de beoordelingscriteria voor welstand opgesomd.

Beeldkwaliteit:

- Algemeen: kiezen voor type 'schuurwoning' (kenmerken: eenvoud, gedekte materialen, zadeldak (geen wolfeind), geen zinken dak);
 - Hoofdgebouw:
 - Gestrekte rechthoekige plattegrond met eventuele aan en uitbouwen;
 - Eigentijdse landelijke woning;
 - Gebouw van één bouwlaag met zadeldak;
 - Nokrichting is niet vrij, maar zoals aangegeven in beeldkwaliteitsplan /stedenbouwkundige opzet: meest westelijke woning(en) de nok parallel aan de Molenstraat; de meest oostelijke de nok parallel aan de Gestelstraat;
 - Maximale goothoogte is 4,5 meter;
 - Maximale nokhoogte is 9 meter;
 - Dak gedekt met (keramische) dakpannen in donkergrijs of riet;
 - Keramische leipannen of snijriet is ook mogelijk;
 - Dakramen in het dakvlak of lage dakkapellen;
 - Goot eenvoudig – geen pvc-goot in het zicht;
 - Gevels in baksteen of hout;
 - Baksteenkleur wordt niet voorgeschreven;

- Kleur van de kozijnen, ramen en deuren wordt niet voorgeschreven;
- Het toepassen van moderne materialen en elementen dient deel uit te maken van het totale architectonische concept van de woning;
- Voorzieningen die samenhangen met duurzaam bouwen dienen goed vormgegeven te worden en moeten integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept.
- Bijgebouw:
 - Functionele in de basis rechthoekige plattegrond;
 - In esthetiek aansluitend op hoofdgebouw;
 - Schuurachtig volume van één bouwlaag met een kap;
 - Dak is zadeldak;
 - Nokrichting is haaks op de richting van het hoofdgebouw;
 - Maximale goothoogte 3 meter;
 - Maximale nokhoogte 5,5 meter;
 - Dakhelling 40 tot 60 graden;
 - Mag verbonden worden met hoofdgebouw middels ondergeschikt koppelstuk;
 - Koppelstuk met plat dak;
 - Goot eenvoudig – geen pvc-goot in het zicht;
 - Gevels in baksteen of hout;
 - (Baksteen)kleur passend bij hoofdgebouw;
 - Kleur van de kozijnen, ramen en deuren wordt niet voorgeschreven;
 - Carport aan voorzijde is toegestaan (niet voor voorgevel hoofdgebouw);
 - Het is ook mogelijk de voorzijde open te werken of een gedeelte van het bijgebouw als overkapping uit te voeren;
 - Voorzieningen die samenhangen met duurzaam bouwen dienen goed vormgegeven te worden en moeten integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept.
- Verder zijn de voorschriften zoals vastgelegd in het bestemmingsplan op de nieuwbouw van toepassing.