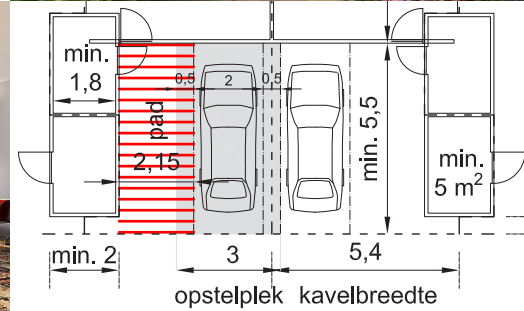
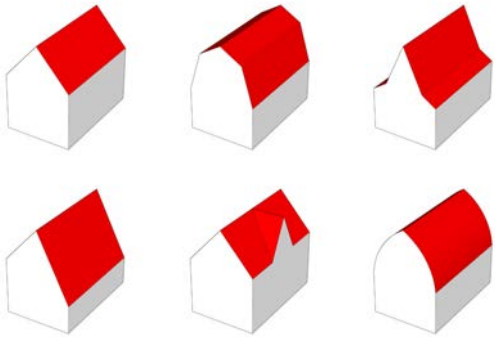
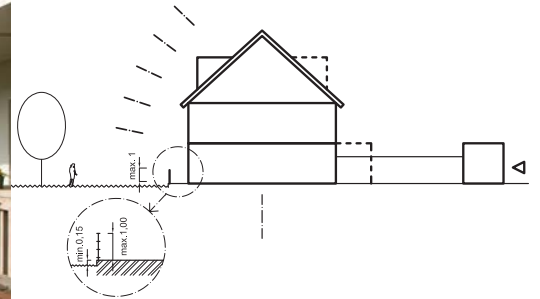
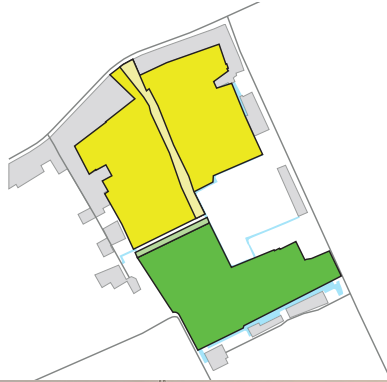


Westmade Noord

Beeldkwaliteitplan



ir. Mark van Rijnberk
31 maart 2022

colofon

Westmade Noord Beeldkwaliteitplan

ir. Mark van Rijnberk
stedenbouw en openbare ruimte

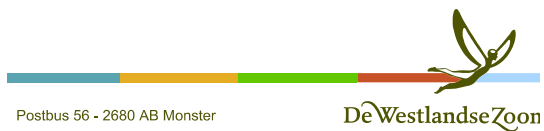
Inspiratie plattegronden woningen

AAAN - architectuurstudio



in opdracht van

Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom CV



Postbus 56 - 2680 AB Monster

31 maart 2022

Inleiding	4	3. Maatvoering tuinen en parkeren	27
Locatie Westmade Noord	6	3.1. Voortuinen	28
1. Stedenbouwkundige uitgangspunten	7	3.2. Zijtuinen	29
1.1. Deelgebieden/sferen	8	3.3. Achtertuinen	30
1.2. Woningtypologieën	9	3.4. Maatvoering parkeren	31
1.3. Woonoriëntatie	10	4. Inspiratie plattegronden woningen	35
2. Overgang privé-openbaar	11	4.1. Woningen aan groenzone	36
2.1. Woningen aan straat	12	4.2. Woningen aan water	40
2.2. Zijkanten (kavel)rijen aan openbaar gebied	13	5. Regels voor bouwmassa's	41
2.3. Woning aan groenzone	14	5.1. Frontbreedte bebouwing	42
2.3.1. Vlonder/terras	15	5.2. Bouwhoogte, goot- en nokhoogte	43
2.3.2. Veranda	16	5.3. Dakvorm	44
2.4. Kavel zijde parkeerstraat of -koffer	18	5.4. Dakhelling	45
2.4.1. Positie berging	19	5.5. Overige aspecten bouwmassa	46
2.4.2. Erfscheiding en entree	19	6. Regels materiaal en kleur van de bouwmassa's	47
2.4.3. Overkapping	20	6.1. Materiaal en kleur gevels	48
2.5. Privé waterkanten	21	6.2. Materiaal en kleur daken	51
2.6. Erfgrenzen	22		
2.6.1. Maatvoering erfgrenzen	22		
2.6.2. Materialisering erfgrenzen	24		
	24		

Inleiding

Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan voor Westmade Noord. Dit Beeldkwaliteitsplan (BKP) geeft het kader waarbinnen de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde ruimte wordt beschreven.

In Westmade Noord worden circa 500 woningen gerealiseerd in verschillende deelgebieden. De deelgebieden hebben een eigen onderscheidende woonsfeer die herkenbaarheid geeft. Tegelijkertijd is het van belang dat de verschillende deelgebieden ook goed op elkaar aansluiten en in balans zijn.

Identiteit en sfeer van Westmade Noord in kernwaarden

De locatie Westmade Noord is een bijzondere locatie, dicht bij de kust, het dorp Monster en recreatiegebied Madestein. De verschillende sferen die deze omgeving karakteriseren, willen we meegeven in het plan. De unieke eigenschappen van de omgeving moeten de identiteit van het toekomstige woongebied uitdragen. De identiteit benoemen we in drie kernwaarden. Naast het kader, zoals in dit document beschreven, willen we dat er wordt ontworpen met deze kernwaarden in het achterhoofd.

Deze kernwaarden zijn:

Kernwaarde | Ontspannen aan de kust:

Vakantiegevoel, dat is wat je ervaart in ons gebied. Door de weidsheid en openheid van het gebied, het landschap (de duinen, de zee op loopafstand, het landschap en het groen) en door materialisatie (materialen, vormen, kleuren, privétuinen en openbaar gebied). Maar vooral omdat woningen worden ontworpen zodat binnen buiten is, en andersom. De grondgebonden woningen staan in een landschap van duin of polder, op een manier die doet denken aan vakantiewoningen: écht in het landschap met terrassen en veranda's, geen aangeharkte openbare ruimte maar informeel. Nieuwe bewoners zijn 'buitenmensen', ze ontspannen buiten en ervaren de natuur met alle zintuigen, weer of geen weer en in elk seizoen van het jaar. Zeker zijn niet bang voor een beetje zand in huis...



Kernwaarde | Ontmoeten:

Westlanders zijn betrokken, het verenigingsleven is hier heel sterk. In de plannen komen daarom veel ontmoetingsplekken voor, in de vorm van speelplekken. Maar ook in de vorm van gemeenschappelijke voortuinen waar veel woningen aan gelegen zijn. Bij de inrichting van deze tuinen willen we de bewoners betrekken, tenslotte zijn zij degenen die er gebruik van gaan maken. Voor elke binnentuin kan dat anders zijn: van gemeenschappelijke moestuin tot avonturen-speelplek. Een nieuwbouwwijk moet gaan ontstaan en cohesie tussen de nieuwe buurtbewoners is belangrijk, daarom zijn de ontmoetingsplekken van groot belang. De betrokkenheid van de buurt bij de openbare plekken maakt dat er ook goed voor gezorgd wordt.



Kernwaarde | Oorspronkelijk

Oorspronkelijk betekent echt en puur, met respect voor de bestaande context. Deze authenticiteit vind je terug in de natuur en in de mens. De natuur is hier overal aanwezig; zichtbaar en of voelbaar, bijvoorbeeld in het kustlandschap.

De oorspronkelijkheid in het menselijk karakter vertaalt zich in de nuchtere 'doe maar normaal' en 'back to basic' houding. De nieuwe woonwijk zal perfect moeten aansluiten bij wat oorspronkelijk aanwezig is en daar ook van profiteren, waarbij de Westlandse nuchterheid centraal staat.



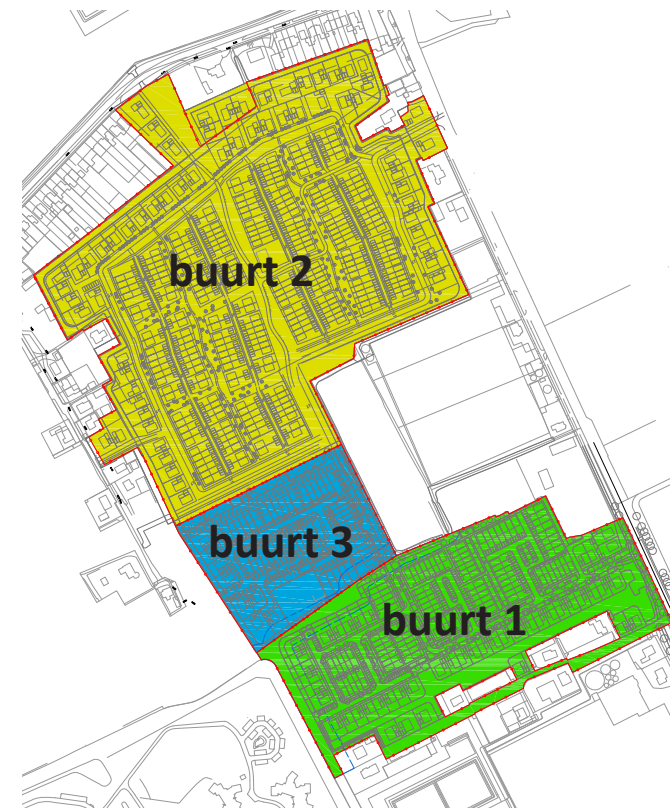
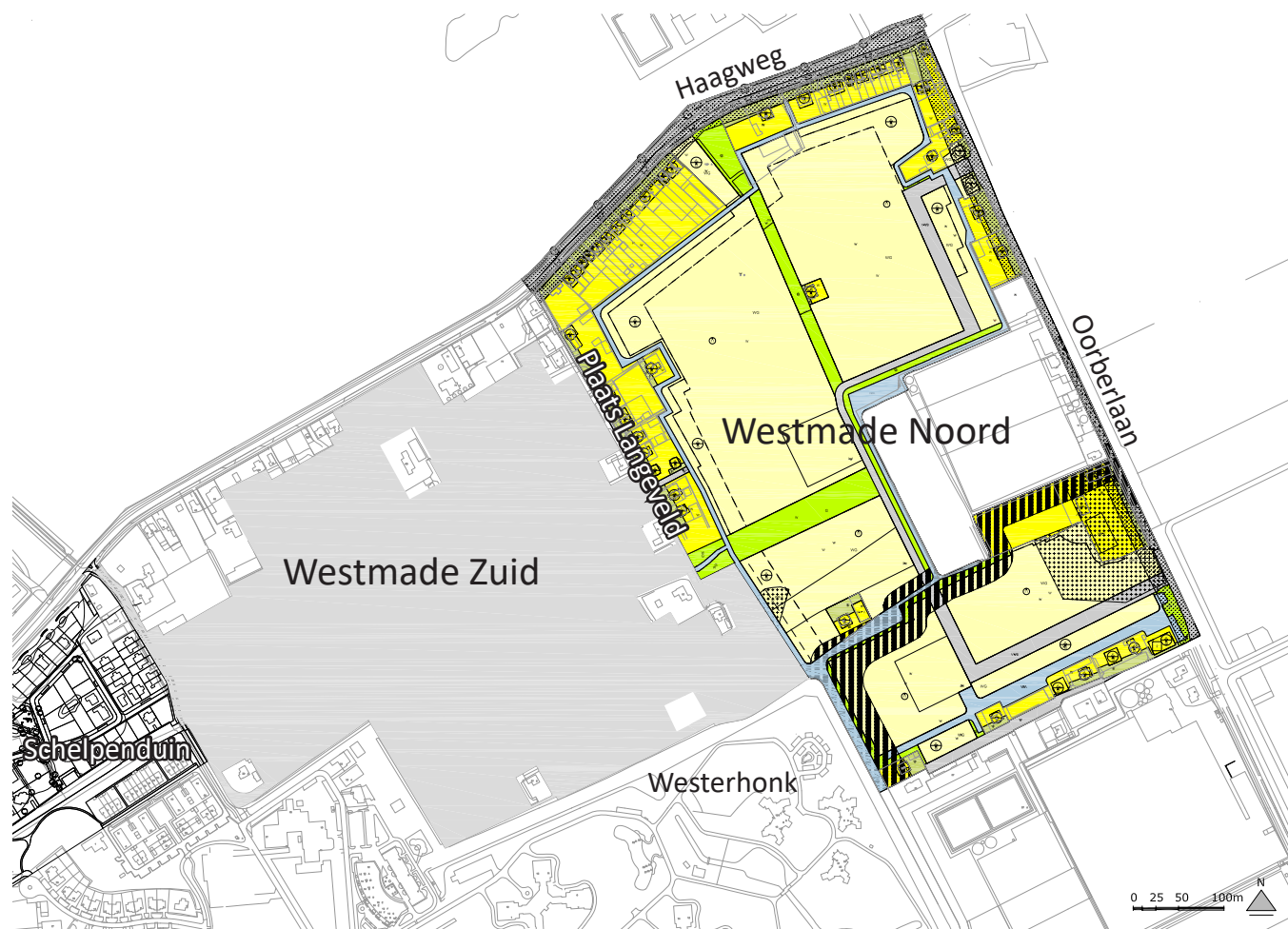
Status van dit document

Het BKP is een flexibel stuk met een vaste basis en is bedoeld als handvat voor de ontwerpers en als toetsingskader voor het kwaliteitsteam. Het kan voorkomen dat er onderdelen niet beschreven zijn, daarover gaat OBWZ graag in gesprek met de ontwikkelaars en ontwerpers van de woningen.

Het BKP is niet bedoeld als een eenrichtings toetsverhaal, maar een iteratief ontwerpproces, waar door middel van supervisie van OBWZ en de gemeente Westland een gezamenlijk beeld tot stand wordt gebracht en samenhang tussen de buurten onderling. Met altijd de kernwaarden voor de wijk in het achterhoofd.

Wij hechten er belang aan dat we deze kernwaarden ook terugzien in het ontwerp van de woningen, bij de overgang van openbaar - privé en dat daar veel aandacht aan geschonken is. Niet alleen in de gevel en buitenruimtes, maar ook in de plattegronden van de woningen.

Locatie Westmade Noord



1. Stedenbouwkundige uitgangspunten

1. Stedenbouwkundige uitgangspunten

1.1. Deelgebieden/sferen

Binnen het plangebied van Westmade Noord komen twee verschillende sferen:

- Duin: aansluitend op de Haagweg en het duingebied
- Polder: aansluitend op de Oorberlaan, recreatiegebied Madestein en instellingsterrein Westerhonk



1. Stedenbouwkundige uitgangspunten



-  verdichting bestaande linten
-  randen
-  binnengebieden
-  vlekken gestapelde bouw

1.2. Woningtypologieën

In het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan wordt uitgegaan van een zonering in woningtypes. Deze is gebaseerd op de landschappelijke ligging en de relatie tot de omgeving:

- **Randen** grenzend aan watergangen en bestaande lintbebouwing: hoofdzakelijk vrije kavels/vrijstaande woningen/2^e kap-woningen. De randen kunnen (grooten)deels worden ingevuld als vrije kavels of kleinschalige seriematige bouw. Hier zal een meer afwisselend beeld ontstaan. In dit beeldkwaliteitplan wordt hier op voorgesorteerd door ruimere regels voor bouwmassa's en materialisering voor de randen toe te staan.
- **Binnengebieden** die meer in het midden van de buurten zijn gelegen: hoofdzakelijk rijwoningen. De binnengebieden zullen vooral bestaan uit projectmatige bouw. Hier wordt in dit beeldkwaliteitplan een grotere mate van afstemming voorgeschreven.
- Vlekken waar in het bestemming **gestapelde bouw** is toegestaan, zijn zo ver mogelijk van bestaande bebouwing gelegen en in overleg met de omwonenden bepaald.
- Verdichting **bestaande linten**: op enkele locaties is er ruimte tussen de bestaande lintbebouwing van de Oorberlaan en Plaats Langeveld. De beeldkwaliteit van deze woningen wordt niet beoordeeld aan de hand van dit BKP maar op basis van redelijke eisen van welstand en de afstemming met de overige bebouwing in het lint.

1. Stedenbouwkundige uitgangspunten

1.3. Woonoriëntatie

Voor (delen van) het plangebied zijn verschillende (proef)verkavelingen gemaakt. In deze verkavelingen zijn verschillende woonmilieus gecombineerd:

- *traditionele woonmilieus met woningen die aan een straat zijn gesitueerd*
- *woonmilieus met woningen die aan autovrije groenstroken zijn gelegen.*

Bij de woningen gelegen aan groenstroken bevindt de auto-ontsluiting en het parkeren zich aan de andere zijde van de woonkavels.

Een derde categorie zijn de woningen die zich op de overgang tussen deze woonmilieus bevinden. Dit zijn de zogenaamde hybride kavels die aan de voorzijde aan een straat zijn gelegen en aan de achterkant grenzen aan een parkeerstraat of -hof.

De hybride kavels met zowel voor- als achter autoverkeer, worden zo min mogelijk toegepast. Bij hybride kavels wordt afstand tot het autoverkeer gecreëerd bijvoorbeeld in de vorm een diepere voortuin of een groene berm.

In de (proef)verkavelingen zijn een aantal principes wat betreft woonoriëntatie af te leiden:

- **woningen aan straat:** langs hoofdroutes en de (water)randen van de buurten
- **woningen aan het groen:** aan de hoofdgroenstructuren en de binnengebieden



-  woningen aan straat
-  woningen aan groen / parkeren achter
-  hybride: woningen aan straat / parkeren achter

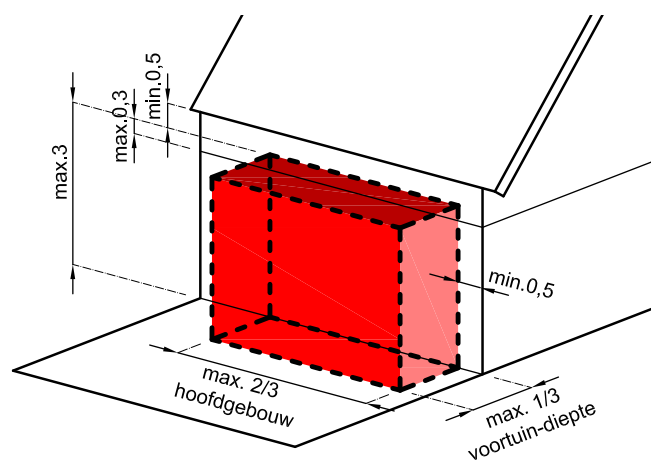
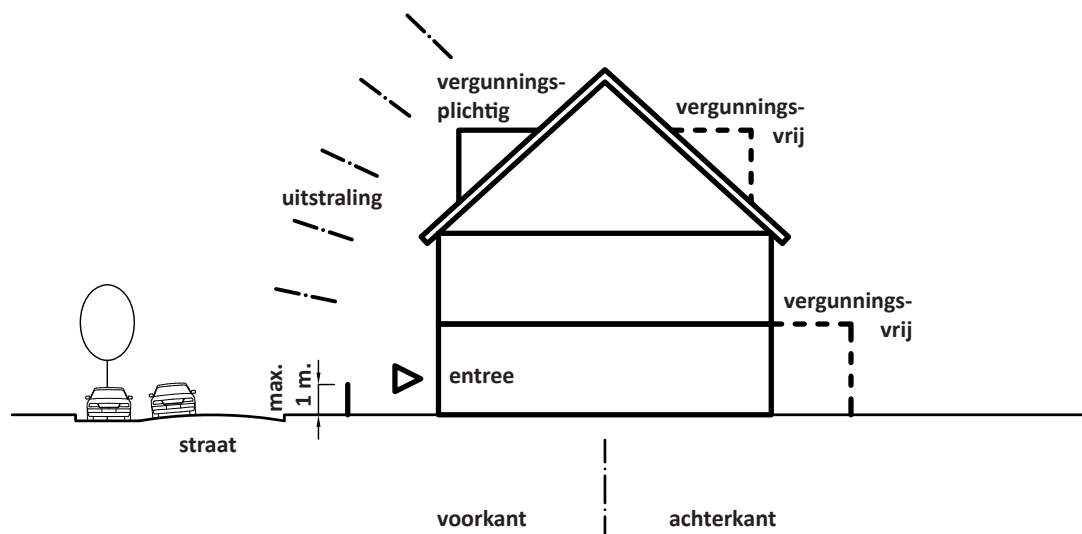


2. Overgang privé-openbaar

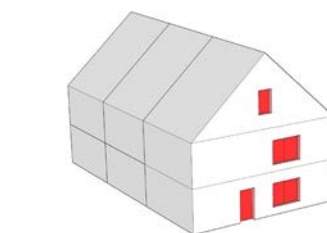
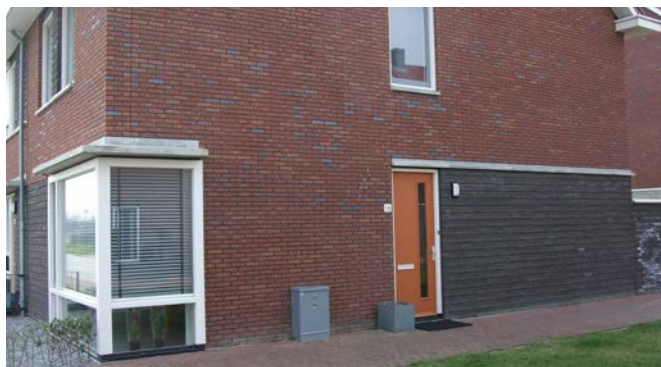
2. Overgang privé-openbaar

2.1. Woningen aan straat

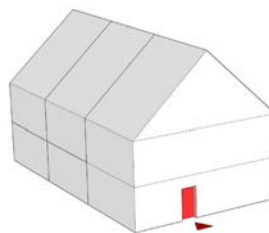
- Representatieve voorkant en uitstraling aan straatzijde.
- Entree/voordeur aan straatzijde.
- Elementen erfgrens voorzijde maximaal 1 meter hoog.
- Dakkapel vergunningplichtig.
- Bij vrijstaand/2^e1-kap woning ook entree in zijgevel grenzend aan oprit mogelijk.
- Bij hoekwoningen ook entree kopgevel mogelijk.
- Erker voorzijde mogelijk, mits:
 - de erker wordt gesitueerd tenminste 0,50 m. uit de zijgevel (hoek) van het hoofdgebouw en tenminste 0,50 m. uit de kap;
 - de diepte van de erker bedraagt ten hoogste 1/3 van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens met een maximum van 1,50 m.;
 - de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
 - de goothoogte van de erker bedraagt ten hoogste 3 m. of 0,30 m. boven de vloer van de 1e verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
 - de bouwhoogte van de erker bedraagt ten hoogste 4 m.



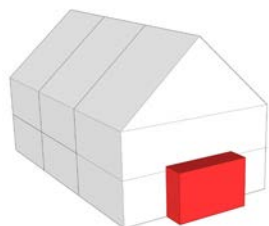
2. Overgang privé-openbaar



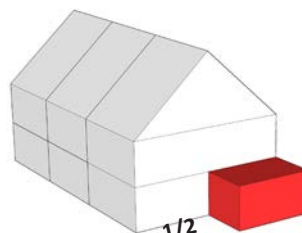
gevelopeningen



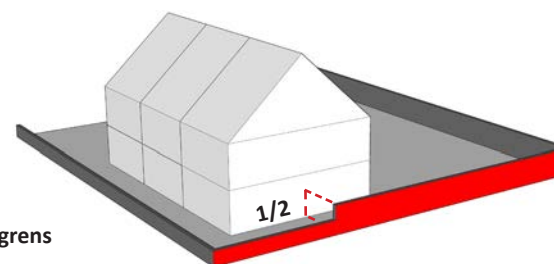
entree



erker/zijaanbouw



garage/berging



erfgrens

2.2. Zijkanten (kavel)rijen aan openbaar gebied

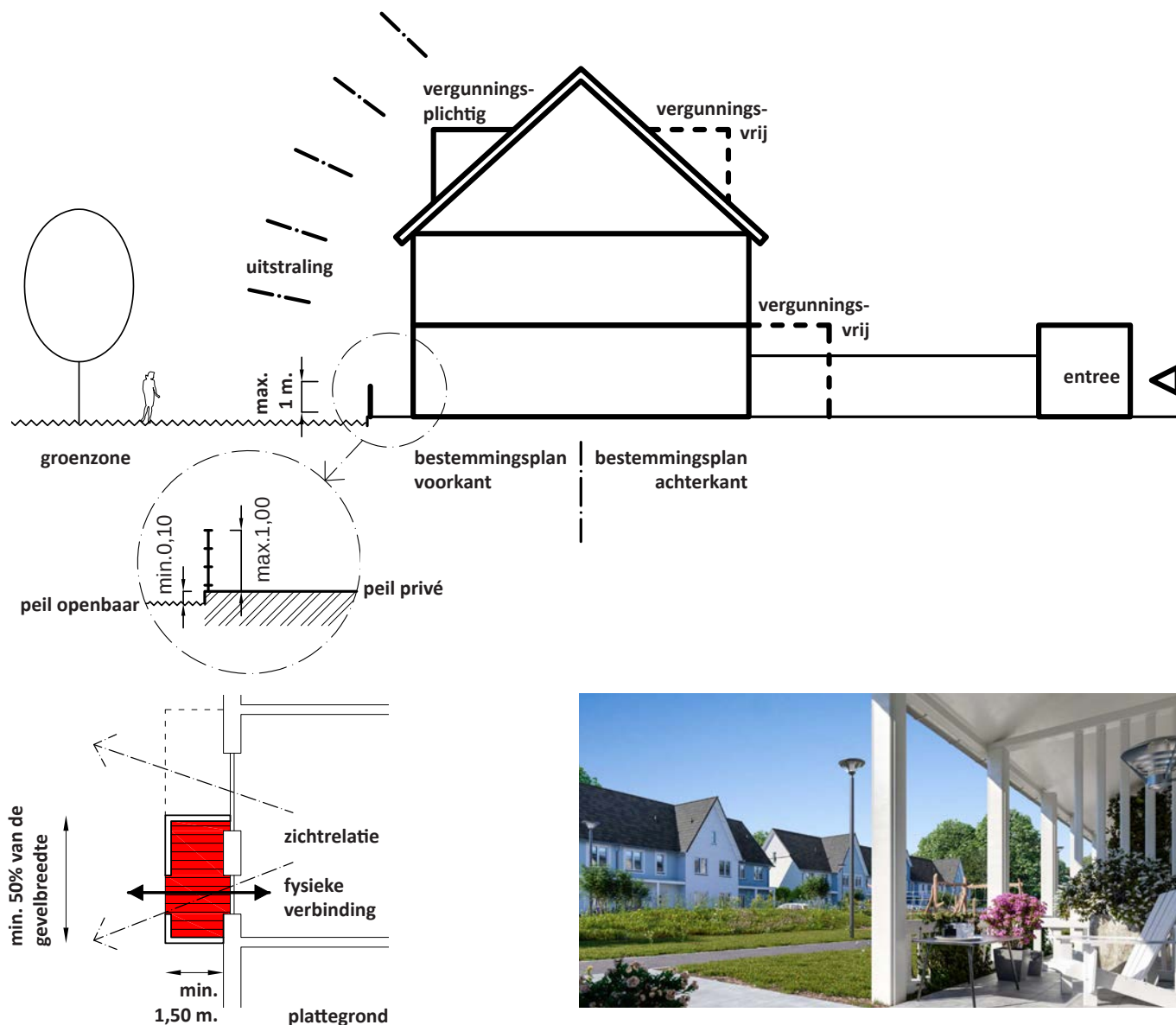
- Representatieve en uitstraling kopgevel.
- Minimaal 1 gevelopening per bouwlaag.
- Entree/voor deur mogelijk.
- Erker/zijaanbouw mogelijk, mits:
 - *minimaal 1 m. achter voorgevel (standaard-regel ondergeschikte aanbouwen)*
 - *afstand tot zij erfgrens minimaal 1 m. of anders op erfgrens*
- Garage/berging als aanbouw bij hoekwoning mogelijk, mits:
 - *niet in combinatie met erker*
 - *minimaal de voorste helft van de gebouwdiepte woongevel aan openbaar gebied, dus daar geen (blinde) gevel garage/berging*
- Minimaal de voorste helft van de gebouwdiepte invulling erfgrens max. 1 meter hoog.

2. Overgang privé-openbaar

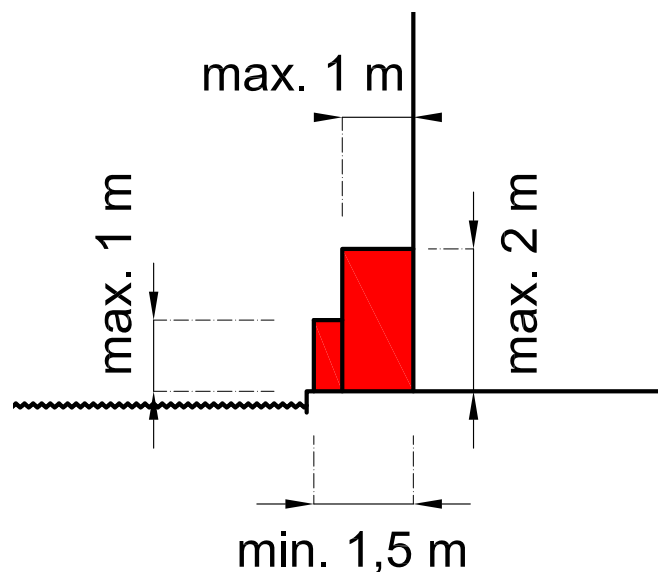
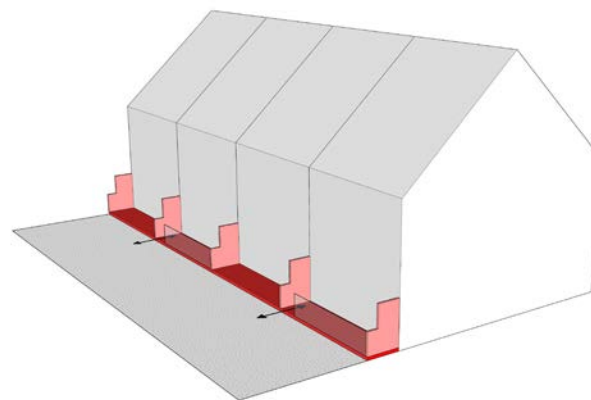
2.3. Woning aan groenzone

- Woningen aan autovrije groenzones hebben aan de groenzone een beperkte privé buitenruimte. Hiermee wordt de maat van het collectieve/openbare groen gemaximaliseerd en het groene beeld gegarandeerd. Het maximaliseren van het collectieve/openbare groen heeft een positieve bijdrage aan de klimaatadeptatie.
- Representatieve uitstraling aan zijde groenzone.
- In bestemmingsplan aangewezen als voorkant.
- Hierdoor geen erfgebied en dus geen mogelijkheid vergunningvrij bouwen.
- Dakkapel zijde groenstrook dus ook vergunningsplichtig.
- Invulling erfgrans maximaal 1 meter hoog.
- Fysieke toegang kavel verplicht i.v.m. gebruik en levendigheid openbaar gebied.
- Herkenbaar onderscheid openbaar gebied en privéterrein.
- Tussenzone in de vorm van privé (semi)buitenruimte als overgang tussen interieur van de woning en het openbaar gebied verplicht.
- Algemene regels privé (semi)buitenruimte:
 - integraal onderdeel van ontwerp en bouw woningen;
 - diepte minimaal 1,50 meter;
 - breedte minimaal 50% gevelbreedte zijde groenzone;
 - hoogteverschil met openbaar gebied van minimaal 10 cm*.

* toegankelijkheid woonkavel voor rolstoelen/kinderwagens e.d. via achterzijde kavel



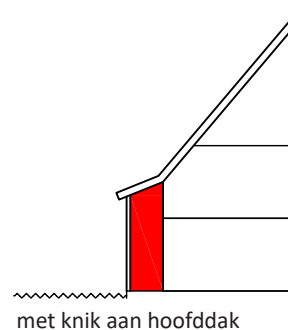
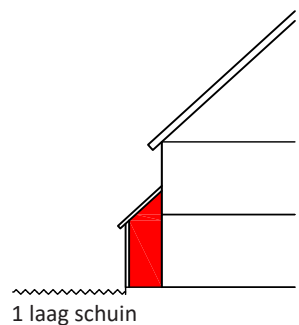
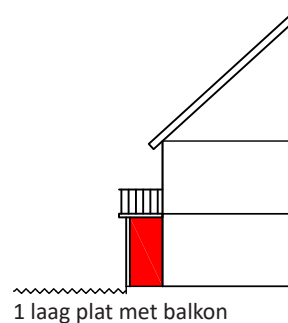
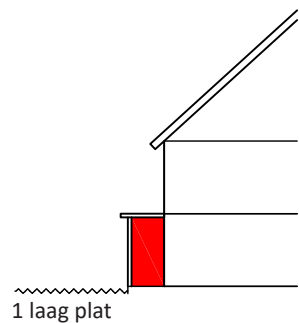
2. Overgang privé-openbaar



2.3.1. Vlonder/terras

- Verhoogd buitenterras zonder overkapping.
- Diepte minimaal 1,50 meter.
- Breedte minimaal 50% gevelbreedte zijde groenzone.
- Verhoogd peil t.o.v. openbaar gebied, minimaal 10 cm
- Bij voorkeur uitgevoerd hout of houtvervanger.
- Indien vlonders/terrassen van naastgelegen woning aan elkaar grenzen dan dient een scheidend element te worden aangebracht.
- Scheidend element moet voldoende privacy bieden.
- Scheidend element kan bestaan uit hekje, plantenbak, schot, tuinkast, etc.
- In verband met privacy op terras is een hoger scheidend element met buurkavels mogelijk dan bij een reguliere voortuin.
- Scheidend element maximaal 2 m. hoog en maximaal 1 m. uit de gevel
- Verder dan 1 m. uit gevel hoogte scheidend element maximaal 1 m.
- Erfscheidingselement tussen vlonder en openbaar gebied optioneel, hoogte maximaal 1 m.

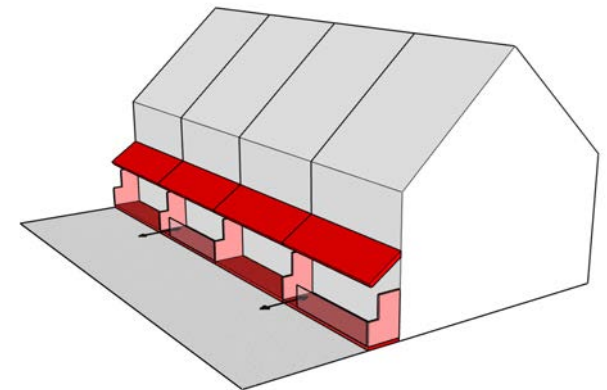
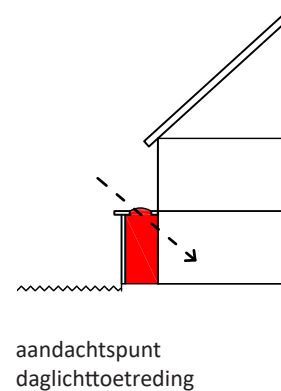
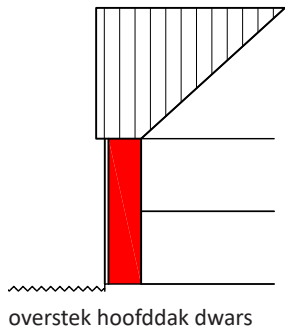
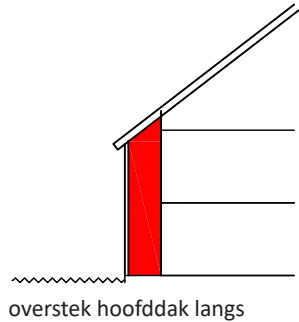
2. Overgang privé-openbaar



2. Overgang privé-openbaar

2.3.2. Veranda

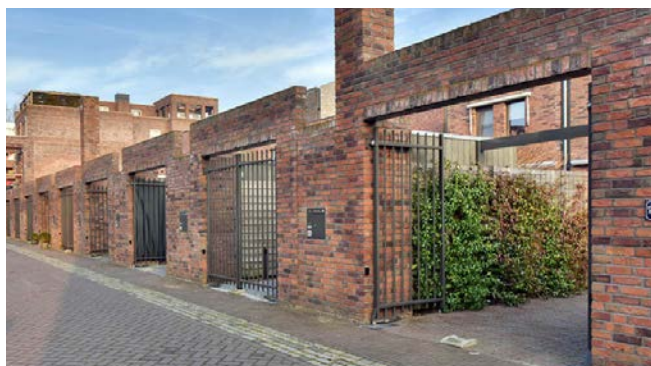
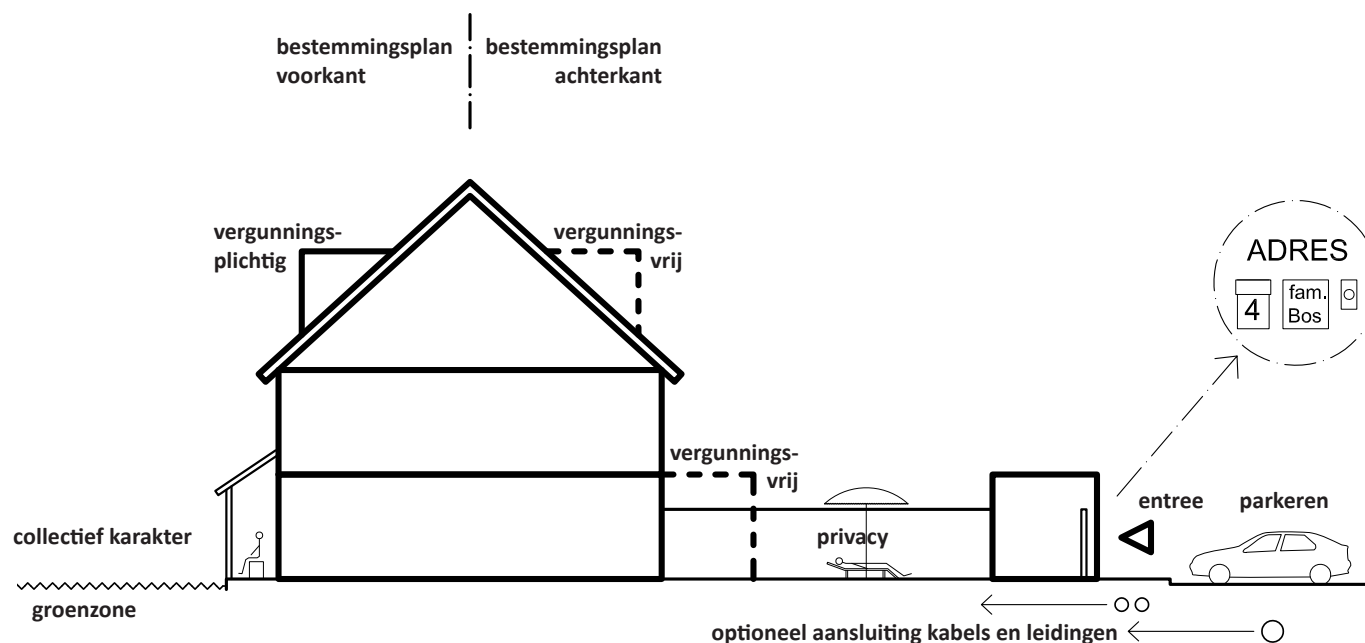
- Overdekt buitenterras.
- Diepte minimaal 1,50 meter.
- Breedte minimaal 50% gevelbreedte zijde groenzone.
- Verhoogd peil t.o.v. openbaar gebied, minimaal 10 cm.
- Bij voorkeur uitgevoerd hout of houtvervanger.
- Hoogte dakvlak vrij (1e bouwlaag of overstek van- of aan hoofddak).
- Hellingshoek dakvlak vrij (plat, schuin lessenaar).
- Balkon op dak veranda mogelijk.
- Aandachtspunt bij dakvlak 1e bouwlaag is daglichttoetreding hoofdgebouw, eventueel op te lossen door dakramen dakvlak veranda.
- Scheidend element tussen woningen onderling in de vorm van hekje, schot, plantenbak, etc.
- In verband met privacy op veranda is het mogelijk scheidend element deels hoog uit te voeren: maximaal 2 m. hoog en maximaal 1 m. uit de gevel
- Erfscheidingselement tussen vlonder en openbaar gebied optioneel, hoogte maximaal 1 m.



2. Overgang privé-openbaar

2.4. Kavel zijde parkeerstraat of -koffer

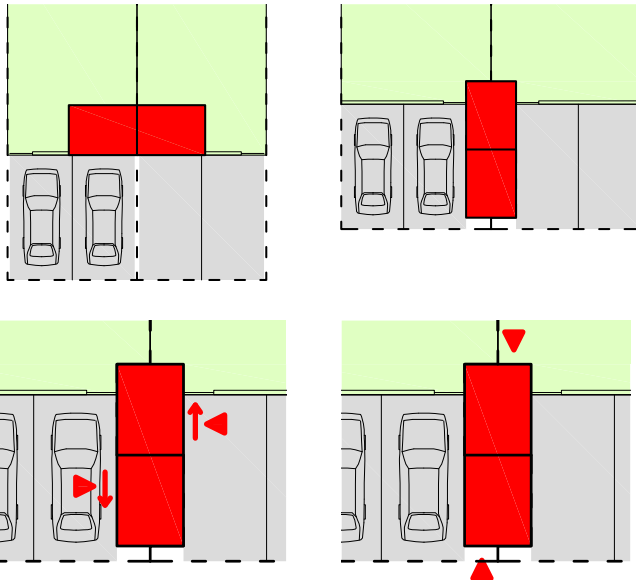
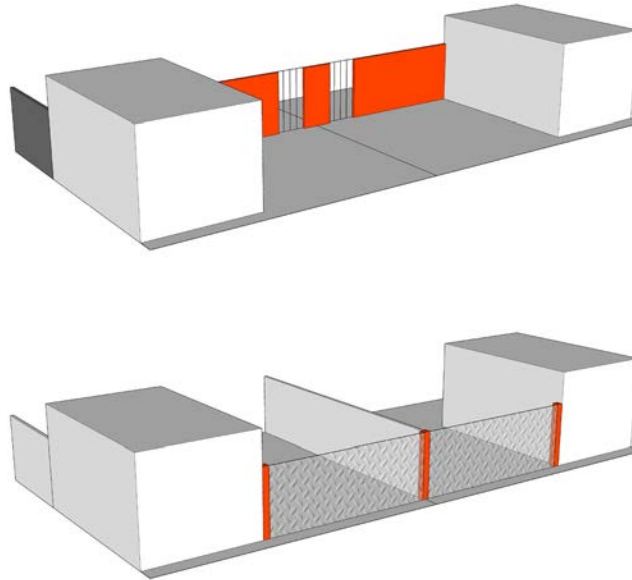
- Woningen aan autovrije groenzones hebben veelal de auto-ontsluiting aan de andere zijde. Het parkeren kan plaats vinden op openbaar gebied of op de privé-kavel.
- In bestemmingsplan aangewezen als achterkant.
- Hierdoor erfgebied en mogelijkheid tot vergunningvrij bouwen en plaatsen vergunningvrije dakkapel conform landelijke regeling
- Mogelijkheid voor aansluiting nutsvoorzieningen (kabels, leidingen, riool).
- Erfscheiding met openbaar gebied en achterentree wordt meeontworpen en projectmatig uitgevoerd in combinatie met berging en eventuele parkeervoorziening op eigen terrein.
- Algemene regels erfscheiding, berging, entree en parkeervoorziening:
 - *Gebouwde elementen, onderdeel van ontwerp- en bouw woongebouw.*
 - *Gelijke of afgestemde materialisering van verschillende elementen.*
 - *Robuust en duurzaam in stand te houden.*
 - *Voldoende waarborg privacy achtertuin vanaf oplevering.*
 - *Huisnummer, naambord en bel aan achterstraat.*



2. Overgang privé-openbaar

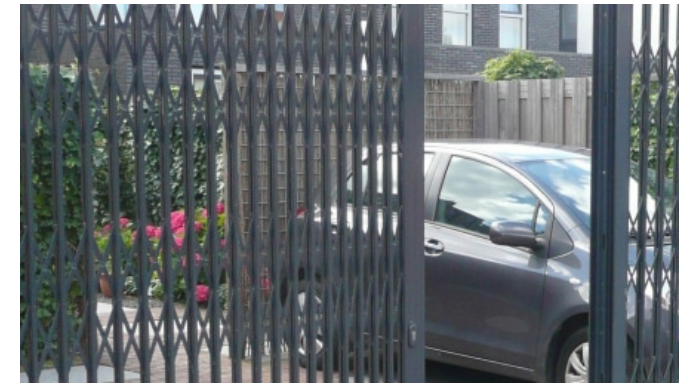
2.4.1. Positie berging

- Meerdere posities mogelijk, afhankelijk van de breedtemaat van de kavel en het aantal opstelplekken:
 - *Berging gesitueerd tussen parkeervak(ken) en tuin.*
 - *Berging gesitueerd tussen parkeervakken.*
- Bergingen tussen de parkeervakken veelal achter elkaar in plaats van naast elkaar in verband met beperkte breedtemaat
- Achtergevel berging(en) minimaal 0,50 m uit rand rijbaan i.v.m. zichtbaarheid uitrijden.
- Deur berging naast opstelplek(ken) mogelijk lastig i.v.m. beperkte ruimte, evt. toepassen schuifdeur of deuren aan de kopse zijden bergingenblok
- Zie voor maatvoering opstelplekken paragraaf 3.4.



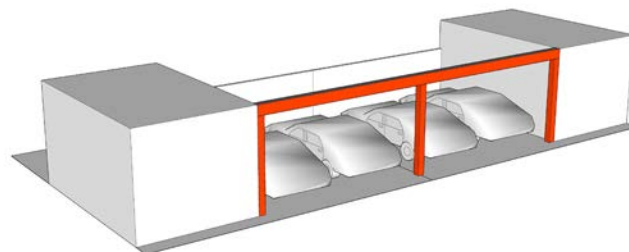
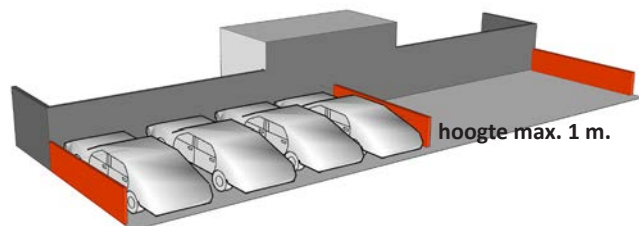
2.4.2. Erfscheiding en entree

- Hoogte erfscheiding maximaal 2 m.
- Positie tussen parkeervak(ken) en tuin.
- Positie tussen parkeervak(ken) en straat mits:
 - *te openen voor alle opstelplekken zonder blokkade openbaar gebied;*
 - *(half)transparant (b.v. schaarhek), geen dichte garagedeuren.*



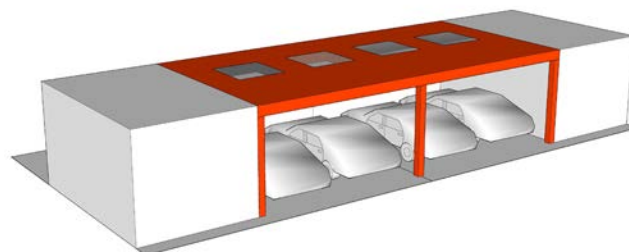
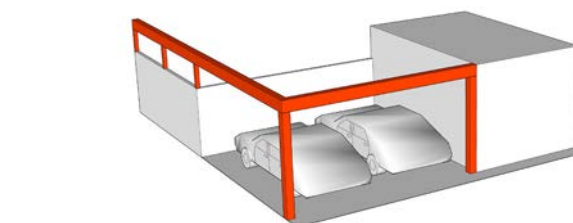
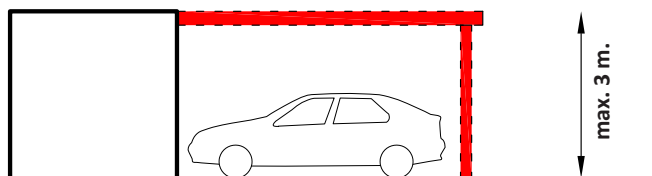
2. Overgang privé-openbaar

- Erfscheiding bij opstelplekken tussen kavels:
 - hoogte max. 1 m tenzij onderdeel carport
 - minimaal 0,50 m uit rand rijbaan i.v.m. zichtbaarheid uitrijden.
 - bij voorkeur groen.

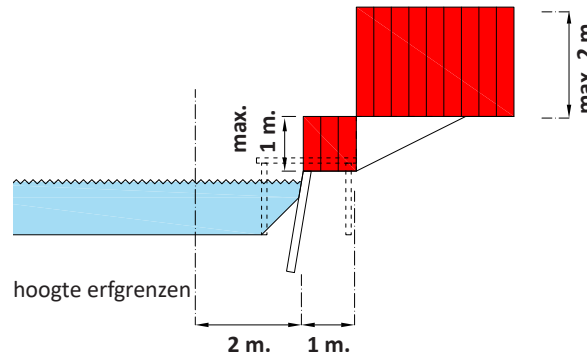
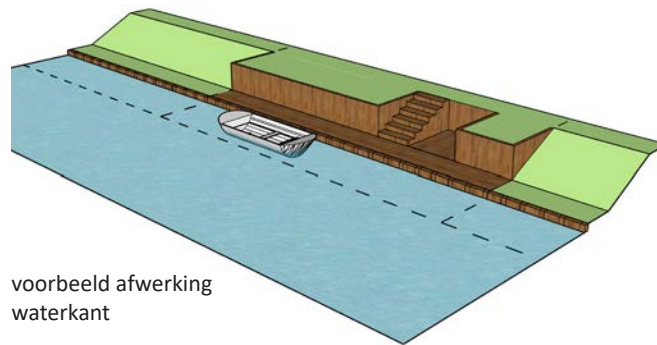
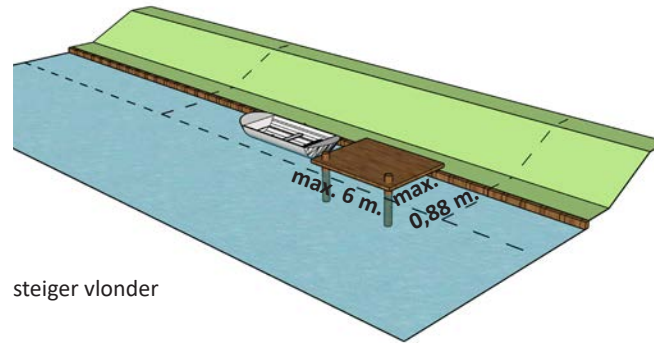
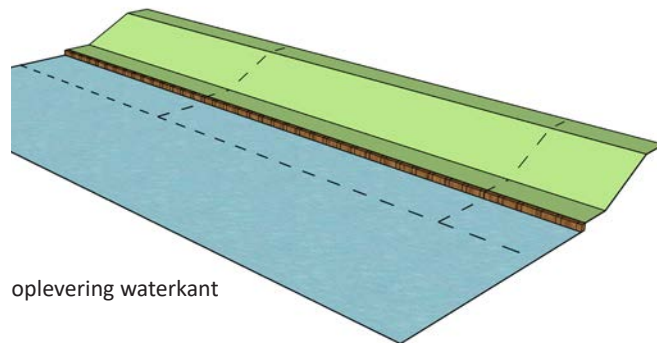
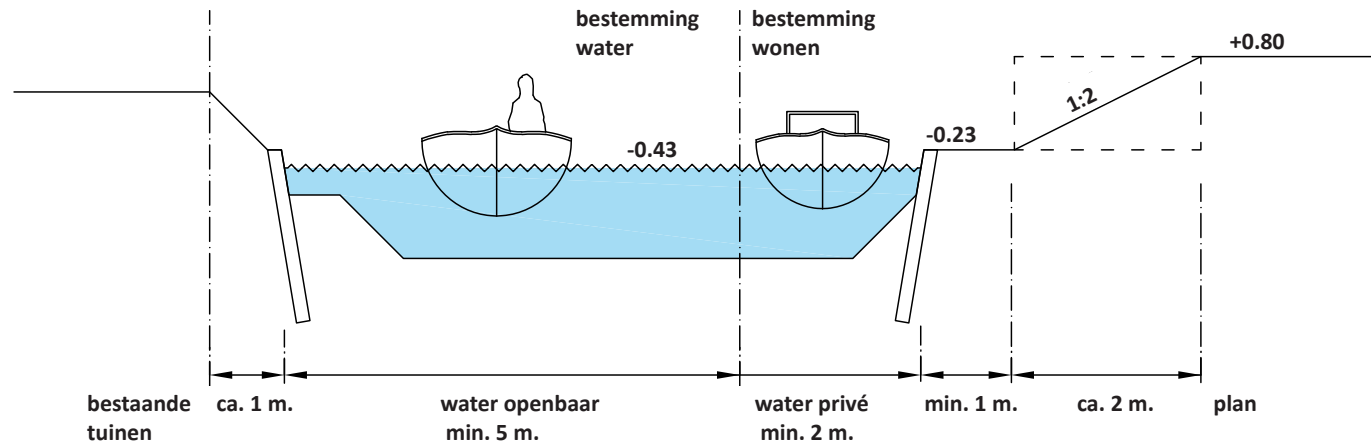


2.4.3. Overkapping

- Optioneel toe te passen.
- Hoogte maximaal 3 m of gerelateerd aan berging.
- Open overkapping b.v. in vorm van liggerbalk(en) of pergola.
- Liggerbalk of pergola met een hoogte van max. 3 m ook toegestaan als zijerfgrens bij hoeksituaties mits gesloten erfscheidingsdelen niet hoger zijn dan 2 m.
- Bij gesloten dakconstructie aandacht voor daglicht-toetreding (daklicht, koepels).



2. Overgang privé-openbaar



2.5. Privé waterkanten

- Grootste deel van de watergangen is verbonden met vaarwater (behalve polderwater zuidrand buurt 1).
- Minimale breedte openbaar water 5 m. (technische eisen doorstroming, doorvaart en onderhoud).
- Aanmeermogelijk door verbreden watergang (minimaal 2 m.) als onderdeel uit te geven kavels
- Waterkant kavels bij oplevering:
 - *Beschoeiing hoogte 0,2 m. boven waterpeil*
 - *Lage tuinzone van 1 meter diep*
 - *Talud 1:2 naar tuin woonpeil.*
- Tuin houdt bij voorkeur een laag deel aan het water.
- Waterkant en hoogteverschil nader in te richten door ontwikkelaar/bouwer of individuele bewoners.
- Mogelijkheid steiger of vlonder in water conform randvoorwaarden Hoogheemraadschap van Delfland (notitie Algemene regel: steigers, vlonders of afmeerpalen):
 - *Dempen niet toegestaan, constructie op palen of over water heen stekend*
 - *Max. 6 m. lang*
 - *Max. 1/8 breedte watergang buiten overlijn (watergang 7 m. breed, dus max. 0,88 m.)*
 - *Onderkant min. 0,35 m. boven waterpeil*
 - *Open zijkanten*
 - *Min. 1 m. uit zijerfgrens buurkavel zodat er min. 2 m. ruimte is tussen steigers/vlonders onderling*

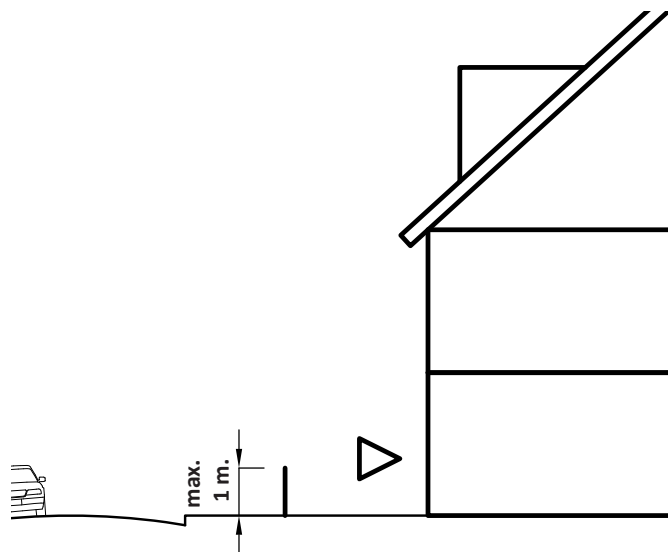
2. Overgang privé-openbaar

2.6. Erfgrenzen

2.6.1. Maatvoering erfgrenzen

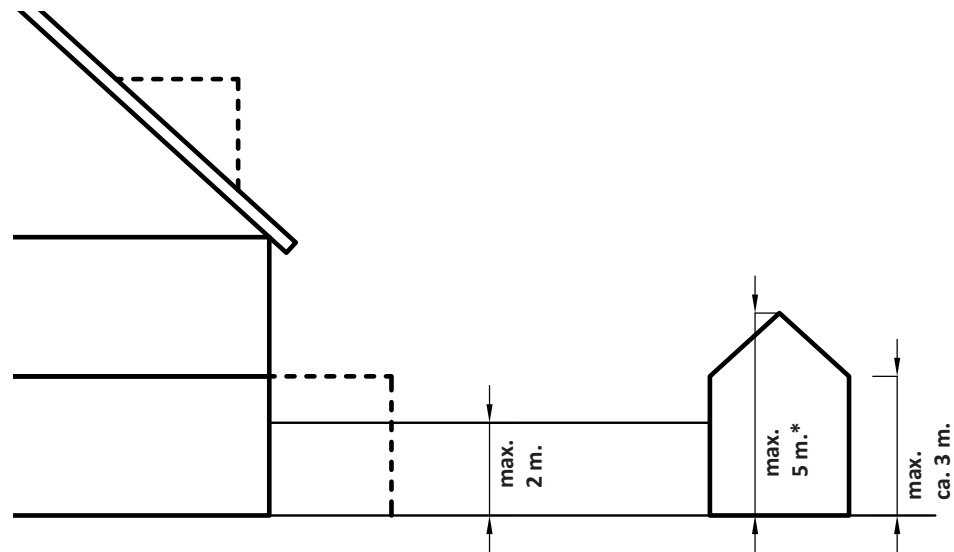
Voorkant

- Gebouwde constructies op erfgrens tot 1 m. achter de voorgevelrooilijn: maximaal 1 m.
- Uitzonderingen:
 - Scheidende elementen tussen vlonders/veranda's woningen aan groenzone (zie paragraaf 2.3.1. en 2.3.2.).
 - Bij zijtuin aan openbaar gebied wordt lage erfgrens voorzijde doorgetrokken tot minimaal de helft de diepte van het hoofdvolume.



Achterkant

- Hoogte gebouwde constructies op erfgrens tussen woonkavels onderling: maximaal 2 m. vanaf 2 m. achter de voorgevelrooilijn
- Uitzonderingen:
 - Gebouwde volumes zoals erkers, aanbouwen, bergingen en carports op de erfgrens: hoogte overkapping maximaal 3 m. goothoogte aan- of bijgebouw maximaal 0,30 m. boven verdiepingsvloer naastgelegen woning (ca. 3 m.) bouwhoogte aanbouw maximaal 4 m. bouwhoogte vrijstaand bijgebouw maximaal 5 m.
 - Liggerbalk of pergola boven parkeervoorziening, eventueel doorgetrokken langs de zijerfgrens (zie paragraaf 2.4.3.).

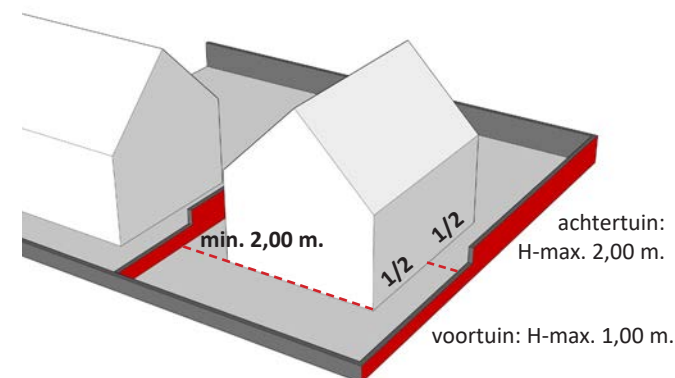
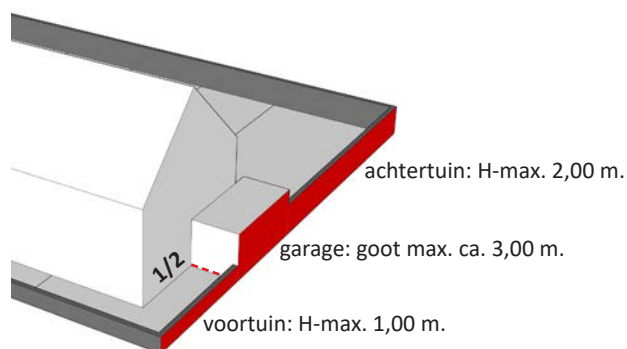
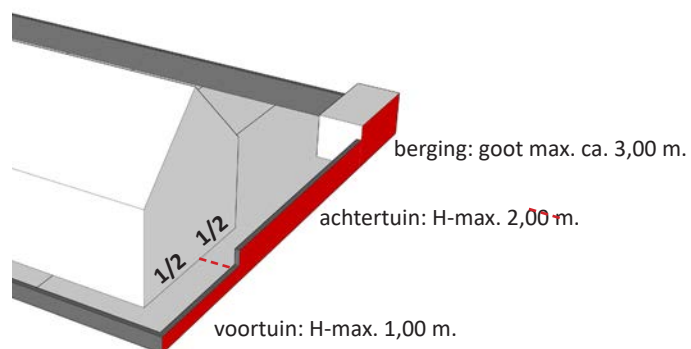


* indien vrijstaand

2. Overgang privé-openbaar

Zijkant

- Ergrenzen zijkant grenzend aan openbaar gebied:
 - maximaal 1 m. hoog voorste helft gebouwdiepte
 - maximaal 2 m. hoog vanaf de helft van gebouwdiepte
 - lage erfgrens mag ook groter deel van de gebouwdiepte beslaan, tot maximaal de achtergevel
- Uitzondering aan- en bijgebouwen op erfgrens (veranda, berging, pergola):
 - goothoogte maximaal 3 m. op erfgrens
 - bij aanbouwen maximaal 0,30 m. boven vloer verdieping
- Zijkant tussen kavels onderling: max 1 m. tot min 2 m. achter de voorgevel van meest terugliggende hoofdgebouw



2. Overgang privé-openbaar

2.6.2. Materialisering erfgrenzen

Erfgrenzen binnen bouwblok (tussen tuinen onderling of grenzend aan brandgang) vrij in te vullen door bouwers of bewoners.

Erfgrens voorkant/voorste deel zijkant

Groen

- Haagbeplanting projectmatig aanbrengen, minimale breedte 0,60 m. ingevuld met minimaal 2 rijen planten.
- Soorten duin: bijvoorbeeld duindoorn, rozebottel.
- Polder: bijvoorbeeld liguster, beukenhaag.

Steenachtig

- Metselwerk aansluitend op metselwerk gevel.

Hout

- Duin: schapenhek (ruw kastanje hout).
- Polder: plankdelen (hout of houtvervanger) in donkere kleur of zwart

Metaal

- Duin: niet toegestaan (past niet bij natuurlijke uitstraling).
- Polder: donkergekleurd, nadruk op verticale spijlen.
- Gaashek of (te begroeien) staafmathekwerk bij voortuin niet toegestaan.



2. Overgang privé-openbaar



Erfgrens achterkant/achterste deel zijkant

Groen

- Alleen groen onvoldoende robuust/privacy.
- Groene delen zoals te begroeien delen (gaas)hekwerk in afscheiding mogelijk mits:
 - *de eerste 3 m aansluitend op achtergevel direct dicht is i.v.m. privacy;*
 - *plantmateriaal bij aanvang voldoende groot is (vanaf 150 cm) of een 'kant en klaar haag'.*



Steenachtig

- Metselwerk aansluitend op metselwerk gevel.

Hout

- Duin: plankdelen hout of hout vervanger wit, (licht) grijs of vergrijzend hout (bijvoorbeeld steigerhout).
- Polder: plankdelen (hout of hout vervanger) in donkere kleur of zwart



Metaal

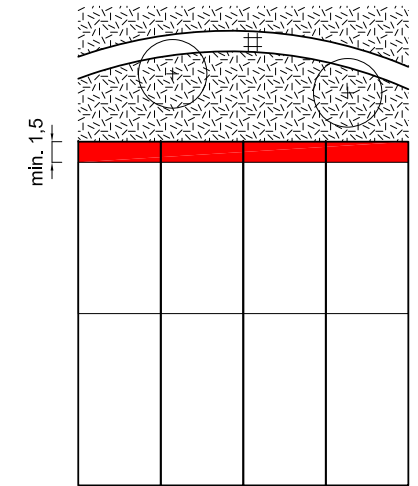
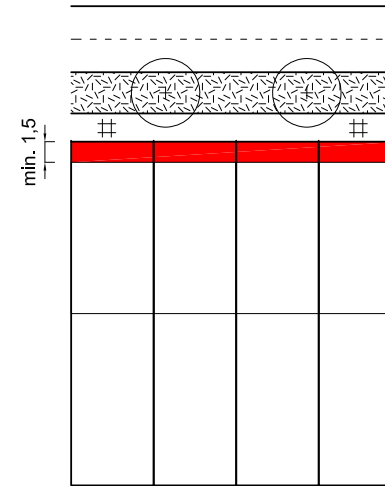
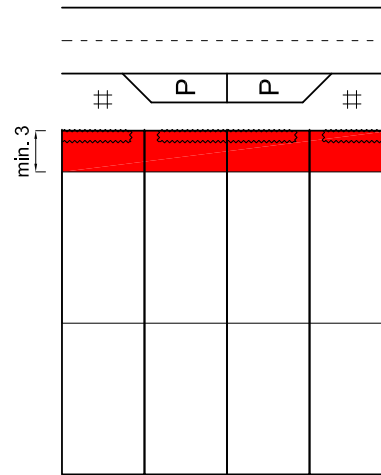
- Alleen als te begroeien delen in afscheidingsconstructie.

3. Maatvoering tuinen en parkeren

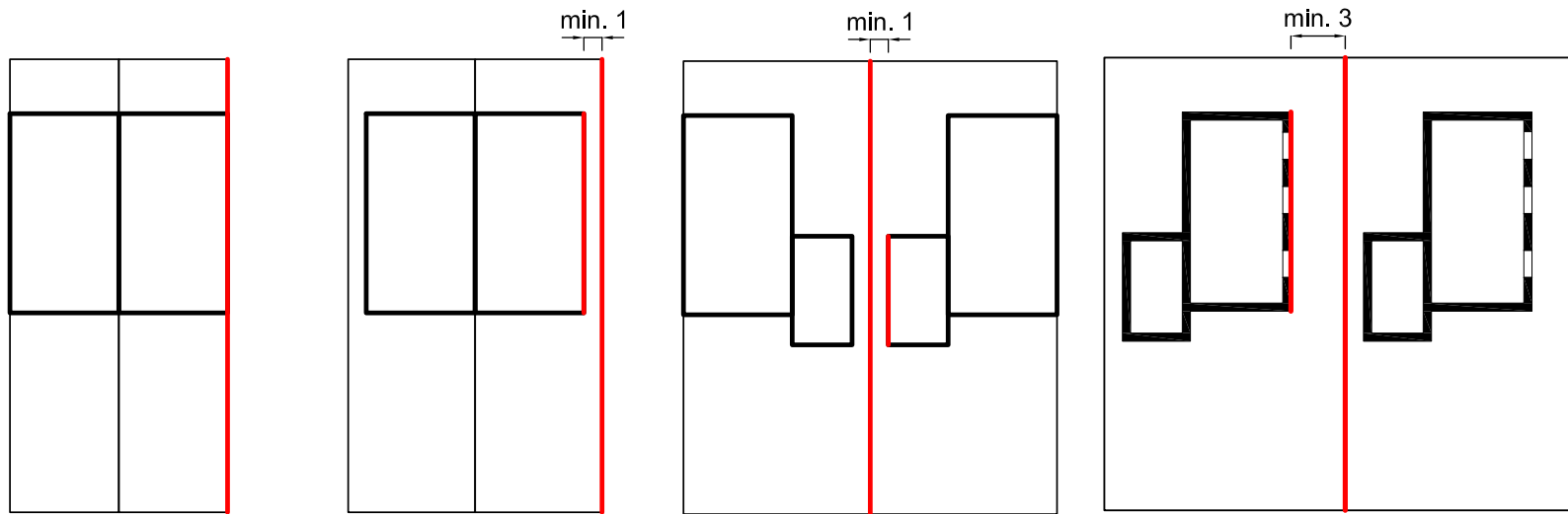
3. Maatvoering tuinen en parkeren

3.1. Voortuinen

- Voortuin 2^1 kap- en vrijstaande woningen aan verkeersstraat: minimaal 3 m.
- Voortuin rijwoningen verkeersstraat zonder groenberm(en): minimaal 3 m.
- Voortuin rijwoningen verkeersstraat met groenberm(en): minimaal 1,50 m.
- Privé buitenruimte (evt. overkapt) aan autovrij groengebied: minimaal 1,50 m.



3. Maatvoering tuinen en parkeren



3.2. Zijtuinen

- Zijtuin < 1 m. niet toegestaan, in dat geval bouwvolume op erfgrans plaatsen
- Zijtuin naar openbaar gebied: minimaal 1 m. (anders bouwvolume op erfgrans plaatsen)
- Zijtuin tussen aan- of bijgebouw en erfgrans minimaal 1 m. i.v.m. doorgangsmogelijkheid (anders bouwvolume op erfgrans plaatsen)
- Zijtuin tussen hoofdgebouw en zijerfgrans buurkavel bij vrijstaande- en 2¹ kapwoningen: minimaal 3 m. Hiermee is een halfopen bouwstructuur met een ruimte van minimaal 6 m. tussen hoofdolumes gegarandeerd
- Zijtuin tussen hoofdgebouw en zijerfgrans buurkavel bij rijwoningen: minimaal 1 m.



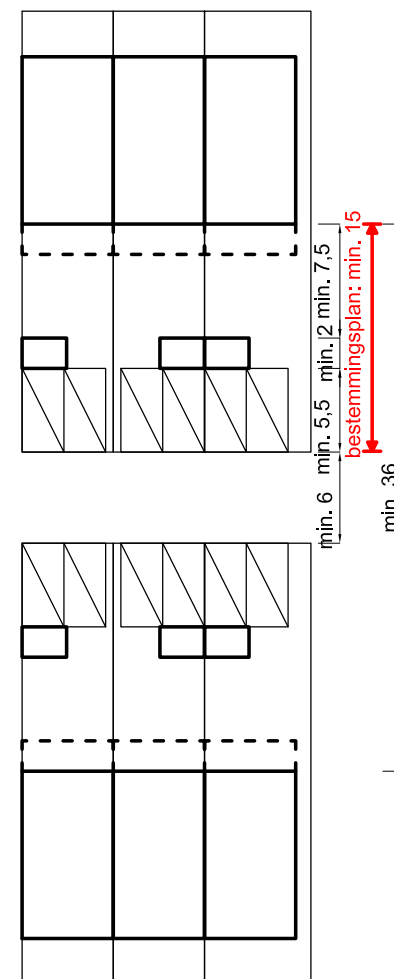
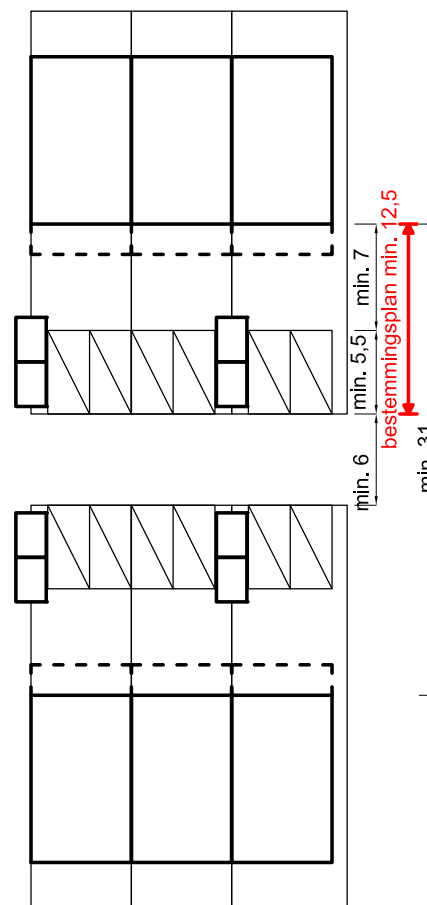
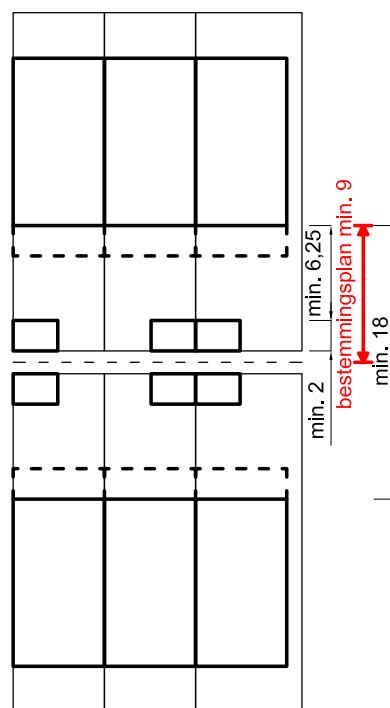
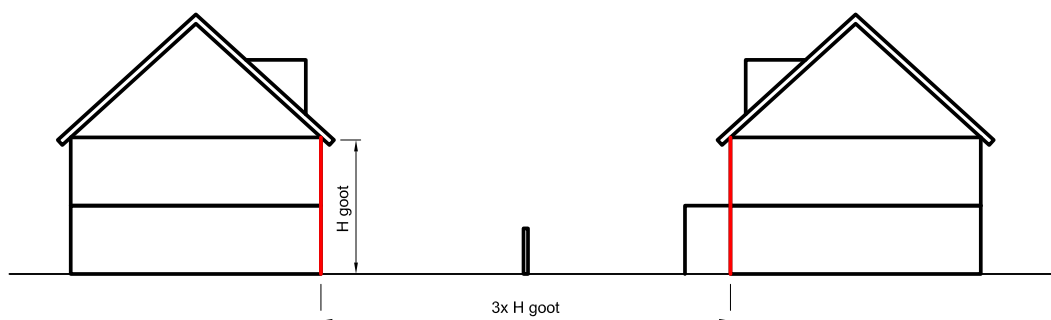
3. Maatvoering tuinen en parkeren

3.3. Achtertuinen

- In het bestemmingsplan is opgenomen als maten achtergevel hoofdgebouw-erfgrens achterzijde:
 - *zonder parkeren 9 m.**
 - *met parkeren bergingen tussen opstellvakken onderling: 12,50 m.*
 - *met parkeren berging tussen opstellvakken en tuin: 15 m.*

** indien van toepassing inclusief gedeeld achterpad*

- Aanvullende regel: afstand tussen hoofdvolumes is 3x de goothoogte. Dus bij een goothoogte van 6 m. is de afstand tussen de achtergevels van bouwvolumes minimaal 18 m.
- Voldoende maat aanhouden voor 'vrije tuin' tussen achtergevel hoofdvolume en berging of erfgrens.
- Hierdoor uitbouwmogelijkheid aan hoofdgebouw met behoud voldoende tuinruimte voor terrasopstelling.
- Afwijking van de minimale diepte van achtertuinen is mogelijk indien dit tuinen of terrassen zijn die aan een landschappelijke zone (bijvoorbeeld groen en/of water) zijn gelegen en hier een open zichtrelatie mee hebben.



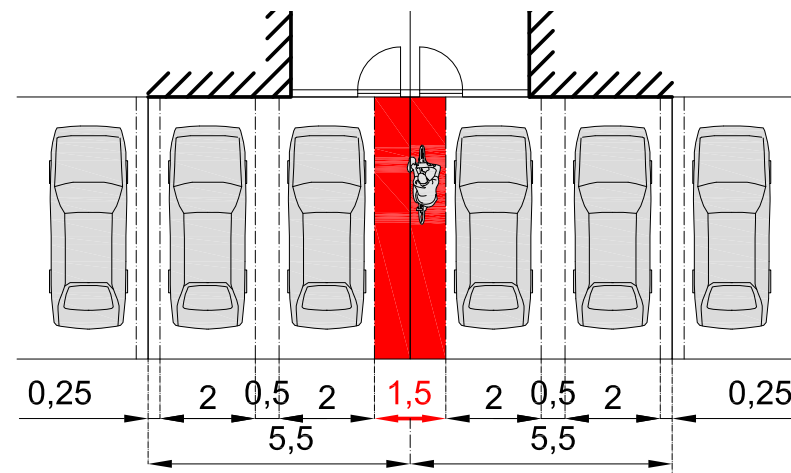
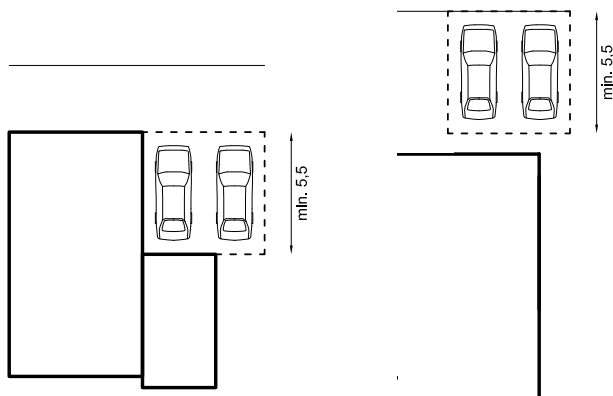
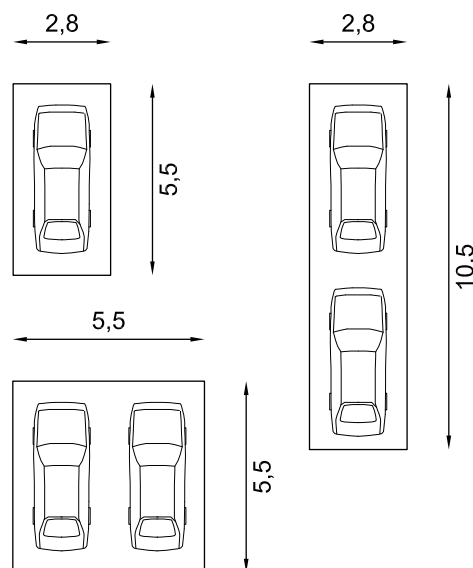
3. Maatvoering tuinen en parkeren

3.4. Maatvoering parkeren

- Maatvoering conform Beleidsregel parkeernormering gemeente Westland 2018:

- enkele oprit minimaal 5,50 m. diep en 2,80 m. breed;
- lange oprit minimaal 10,50 m. diep en 2,80 m. breed;
- dubbele oprit minimaal 5,50 m. diep en 5,50 m. breed;
- binnenmaat garage bedoeld voor stallen auto minimaal 2,80 m. bij 5,50 m. exclusief eventueel benodigde ruimte voor stallen fietsen.

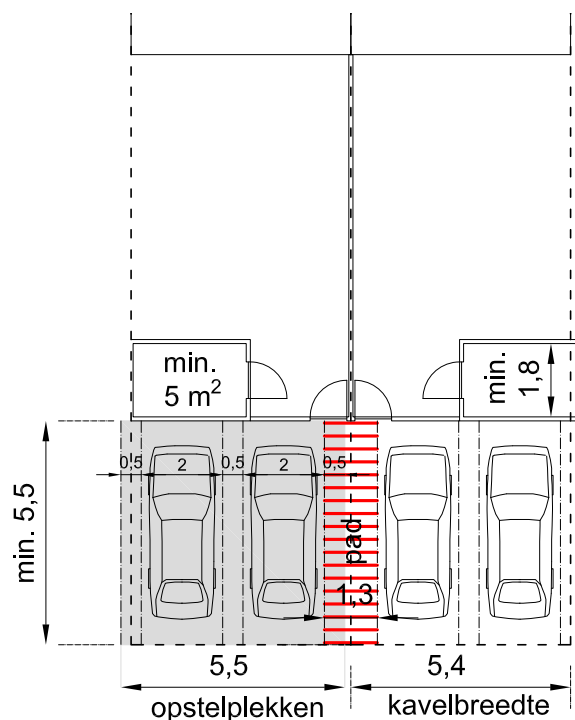
- In dit BKP is de precieze maatvoering van opstelplekken nader onderzocht aan de hand van voorbeelden.
- Bij vrijstaande- en 2^1 kap-woningen en hoekrijwoningen gelegen aan straat: opstelplekken parkeren achter de voorgevelrooilijn met uitzondering van woningen met extra diepe voortuin (>5,50 m).



Maatvoering opstelplekken en passeerruimte: praktisch gebruik

- Breedte auto inclusief spiegels 2 m.
- Afstand zijkant auto tot vast object (wand, erfgransconstructie, andere auto): 0,50 m. uitstapruimte.
- Uitstapruimte tot naastgeparkeerde auto kan worden gedeeld. In dat geval afstand tot zijgrens 'eigen parkeervak' 0,25 m.
- Uitstapruimte voor auto's kan onderdeel zijn van passeerruimte die nodig is om de kavel te goed te bereiken.
- Passeerruimte langs opstelplekken auto's kan worden gedeeld met buurkavels.
- Geadviseerd wordt om een passeerruimte te maken van minimaal 1,20 m. breed en bij voorkeur 1,50 m. breed (breedte achterpad). Hiermee is het goed mogelijk te passeren met bijvoorbeeld een fiets of rolstoel.
- Het verdient de aanbeveling om bij krappe maatvoering de opstelplekken voor auto's en/of de passeerruimte in bestrating aan te duiden.
- Op de volgende pagina's zijn een aantal voorbeelden voor het optimaal situeren van opstelplekken uitgewerkt.

3. Maatvoering tuinen en parkeren



Voorbeelduitwerking opstelplekken en passeerruimte
Kavelbreedte 5,40 m.

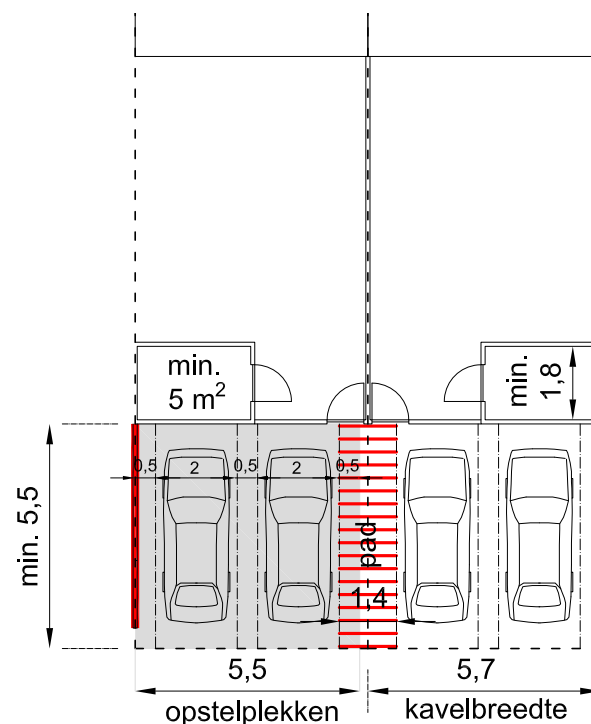
Positie berging achter opstelplekken

conclusie

Voldoende passeerruimte mogelijk mits:

- uitstapruimte tussen auto's wordt gedeeld met buurkavel
- passeerruimte wordt gedeeld met andere buurkavel

Let op: breedtemaat voldoet niet aan eisen gemeente en daarom telt slecht 1 parkeerplaats mee in de parkeerbalans!



Voorbeelduitwerking opstelplekken en passeerruimte
Kavelbreedte 5,70 m.

Positie berging achter opstelplekken

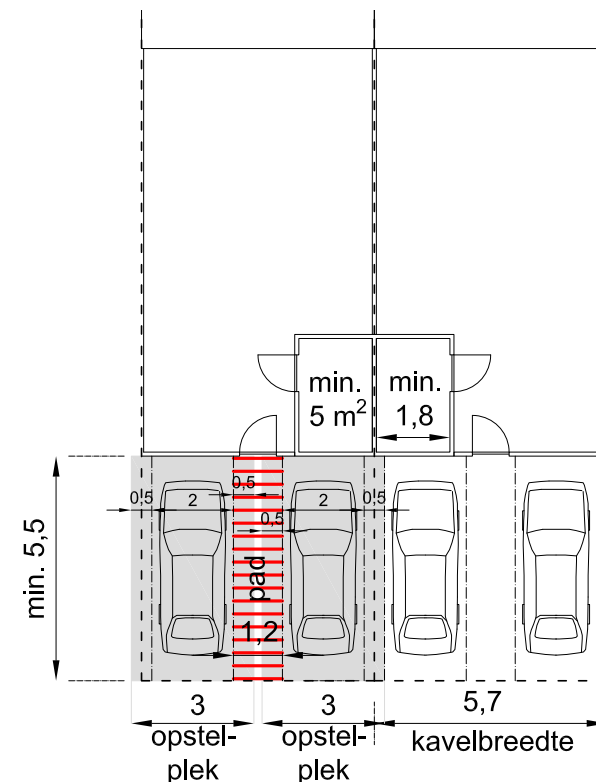
Vaste erfscheidingsconstructie tussen kavels

conclusie

Voldoende passeerruimte mogelijk mits:

- passeerruimte wordt gedeeld met andere buurkavel

Let op: breedtemaat erfscheidings (bijvoorbeeld haag) is niet meegenomen in berekening



Voorbeelduitwerking opstelplekken en passeerruimte
Kavelbreedte 5,70 m.

Positie berging achter opstelplekken

Passeerruimte per individuele kavel

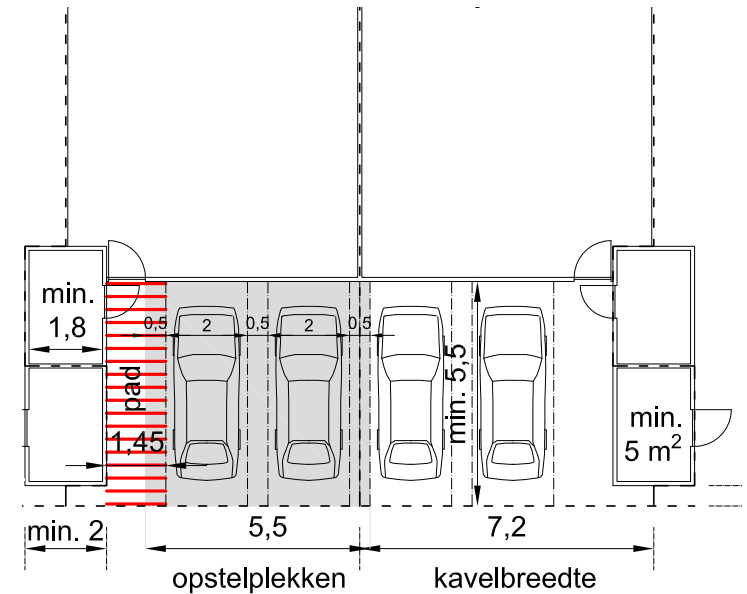
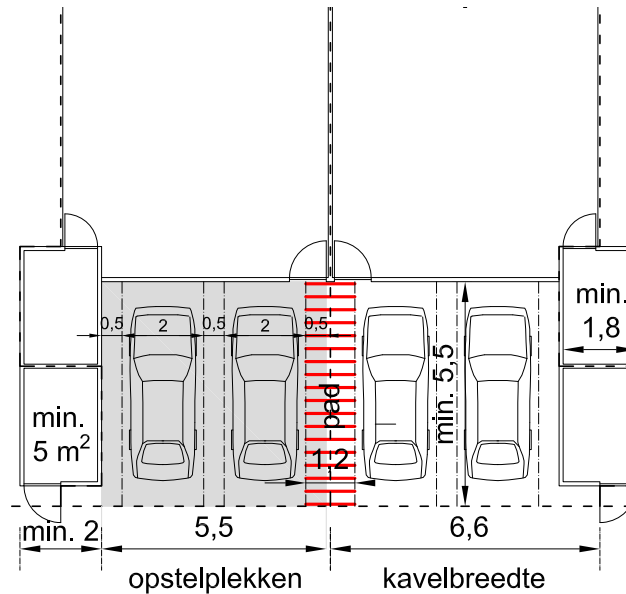
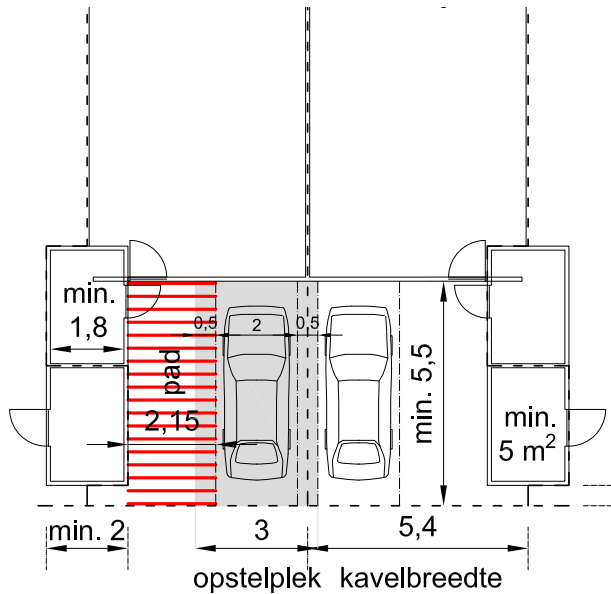
conclusie

Voldoende passeerruimte mogelijk mits:

- uitstapruimte tussen auto's wordt gedeeld met buurkavel

Let op: entreepoort achterzijde komt in het midden van de kavelbreedte en vraagt om andere maatvoering berging

3. Maatvoering tuinen en parkeren



▲ Voorbeelduitwerking opstelplekken en passeerruimte
Kavelbreedte 6,60 m.
Positie berging tussen opstelplekken

conclusie

Voldoende passeerruimte mogelijk mits:
- passeerruimte wordt gedeeld met andere buurkavel
- berging alleen bereikbaar via kopse zijden

< Voorbeelduitwerking opstelplekken en passeerruimte
Kavelbreedte 5,40 m.
Positie berging tussen opstelplekken
1 opstelplek per kavel

Voorbeelduitwerking opstelplekken en passeerruimte
Kavelbreedte 6,60 m.
Positie berging tussen opstelplekken

conclusie

Voldoende passeerruimte per individuele kavel
Voldoende ruimte voor deur aan zijkant berging
Optioneel is ook een erfscheiding tussen de kavels
mogelijk mits deze een beperkte breedte heeft

4. Inspiratie plattegronden woningen

4. Inspiratie plattegronden woningen

4.1. Woningen aan groenzone

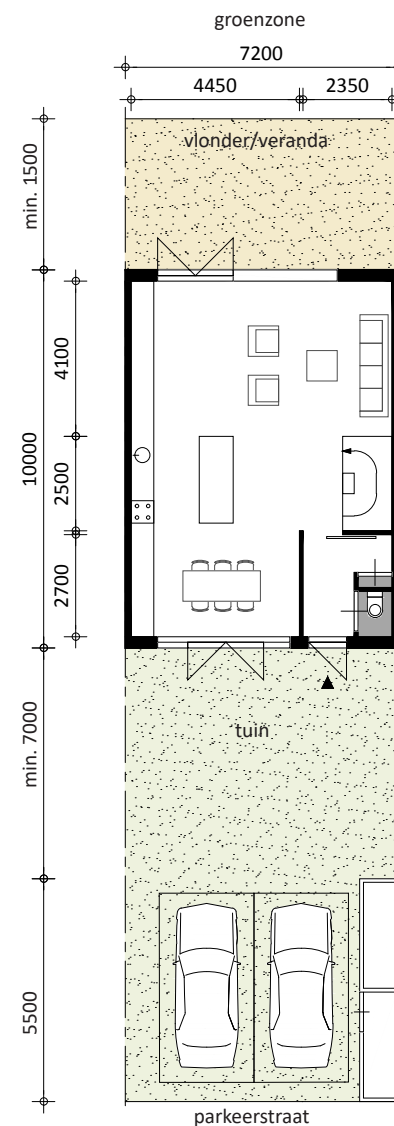
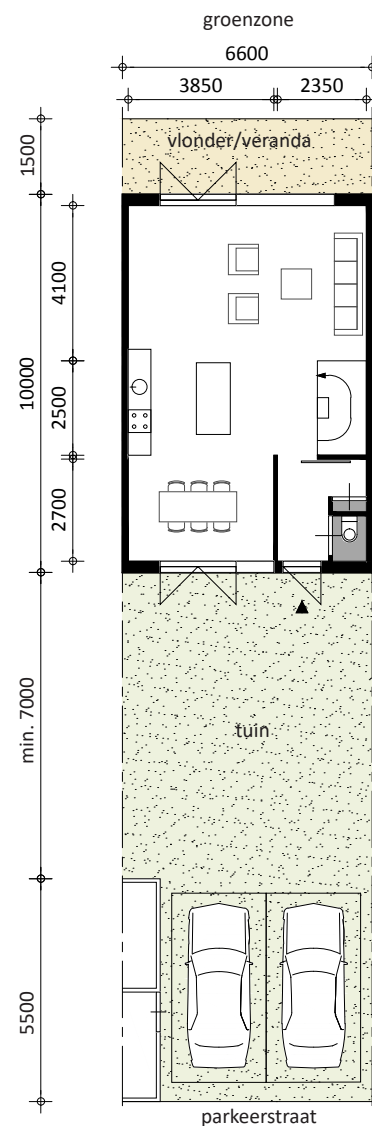
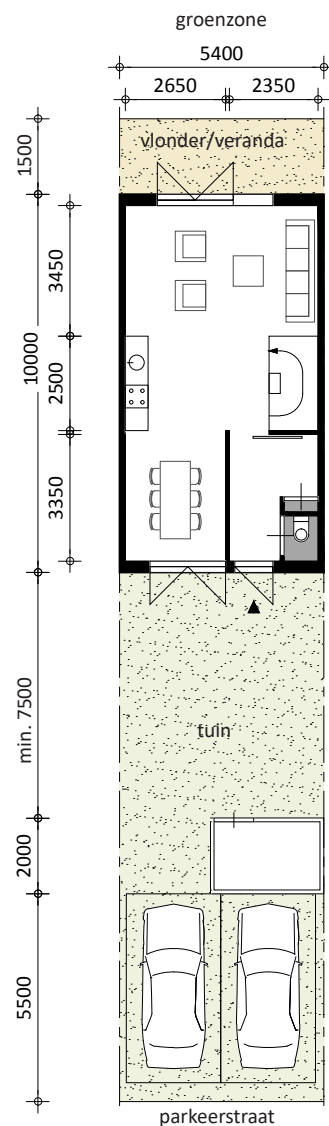
De ligging van woningen aan autovrije groenzones biedt een unieke woonkwaliteit waarop kan worden ingespeeld bij de indeling van de woonplattegronden.

In deze paragraaf zijn ter inspiratie een aantal plattegronden weergegeven met de volgende kenmerken:

- Maximale breedte verblijfsruimte/zitplekken aan gevels groenstrook en tuinzijde.
- Keuken en zitkamer uitwisselbaar.
- Ook keukenblok in het midden mogelijk zodat verblijfsplekken maximaal aan gevel zijn gelegen.
- Geen traditionele voordeur met hal/garderobe/toilet aan zijde groenzone.
- Groenzone en privétuin te openen geveldelen met een breedte van minimaal 1,50 m (dubbele opslaan de deuren of schuifpui).
- Openingen gevel groenzone en privétuin tot vloer.
- Tuinzijde ook functionele entree.
- Concepten mogelijk bij verschillende beukmaten.
- Verdieping(en) goed indeelbaar.

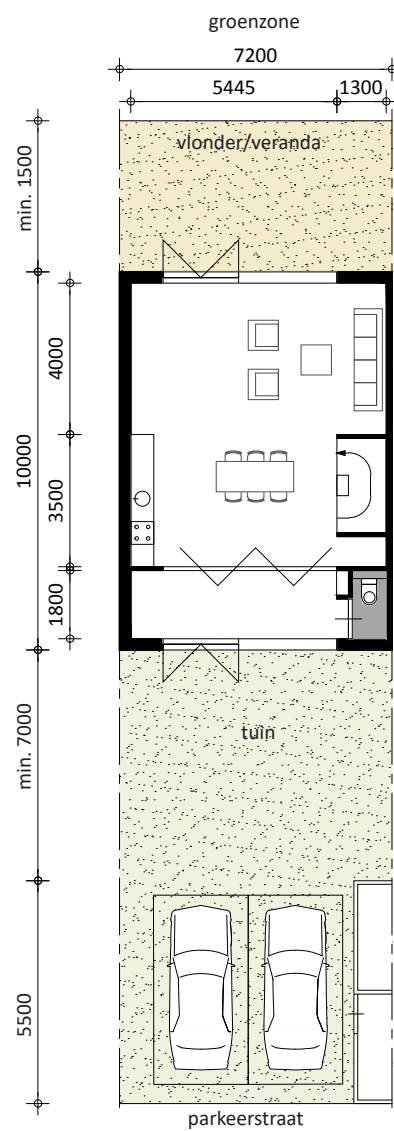
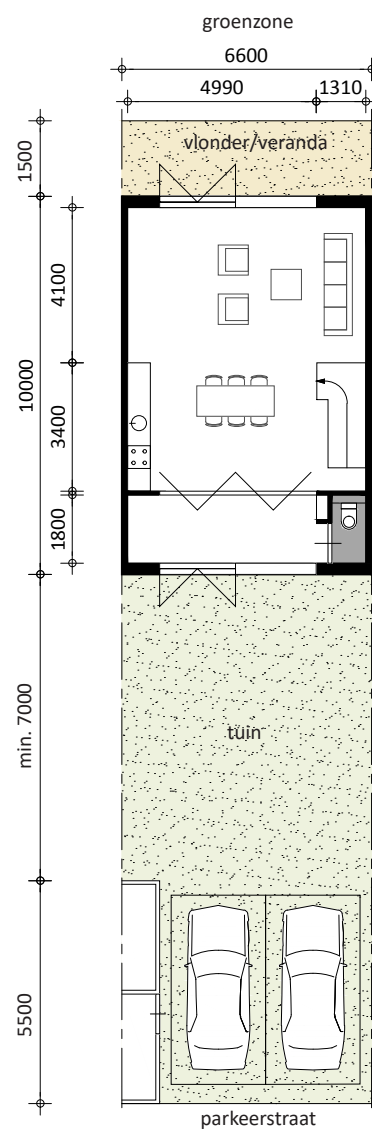
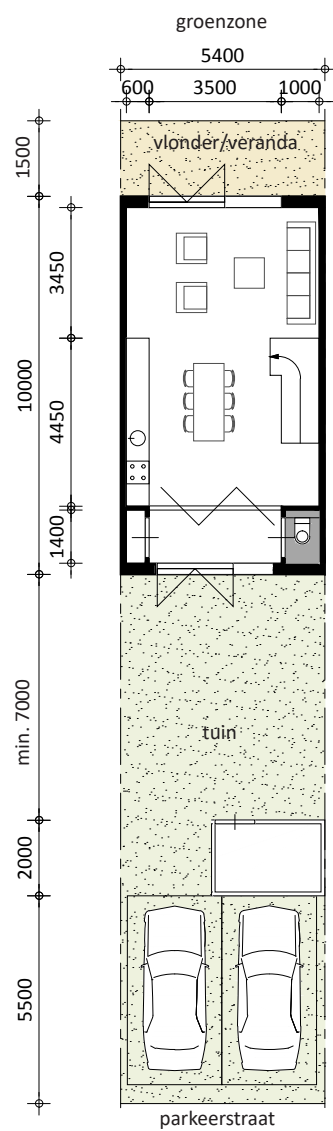


Concept: entreehal aan tuinzijde



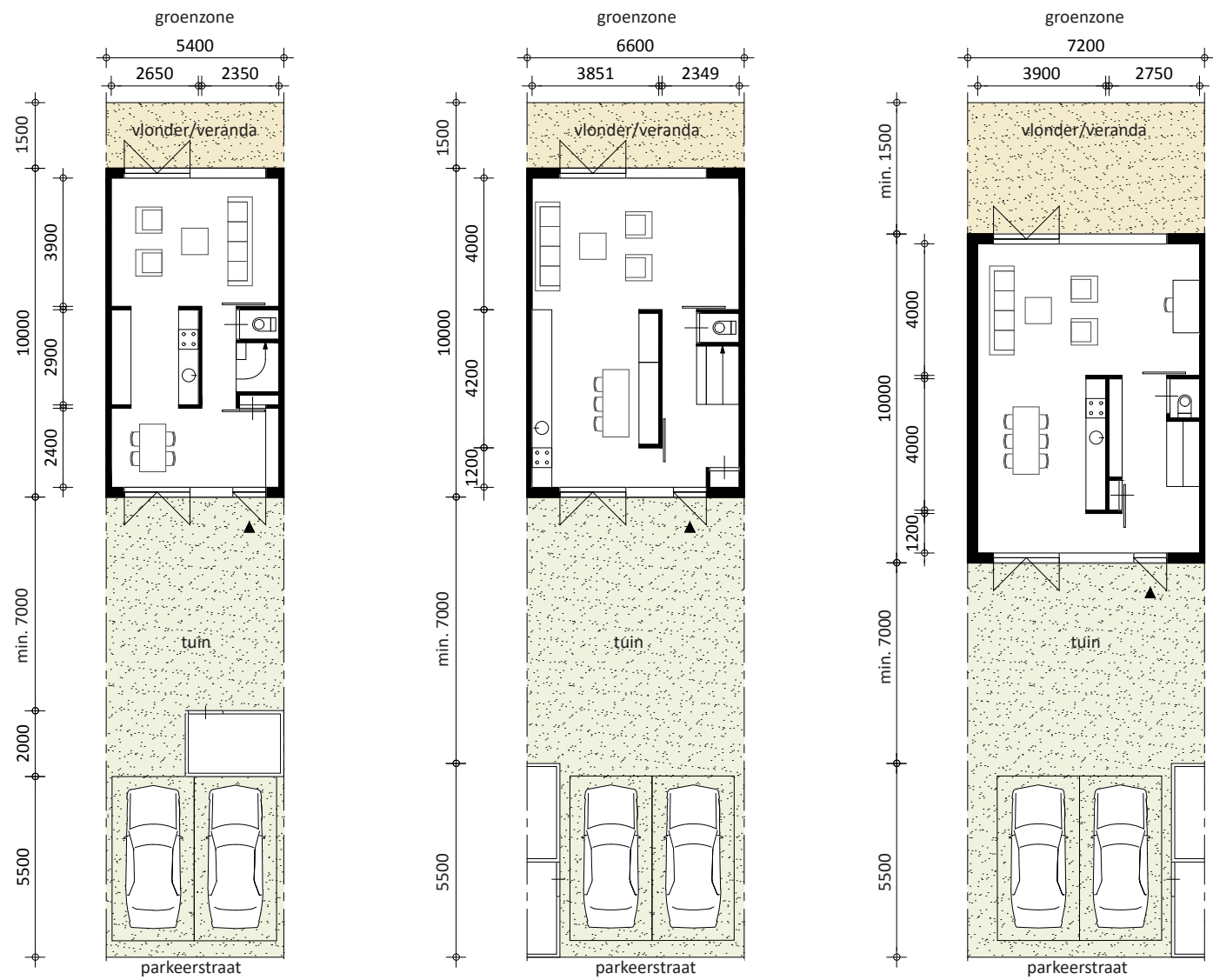
4. Inspiratie plattegronden woningen

Concept: inpandige serre



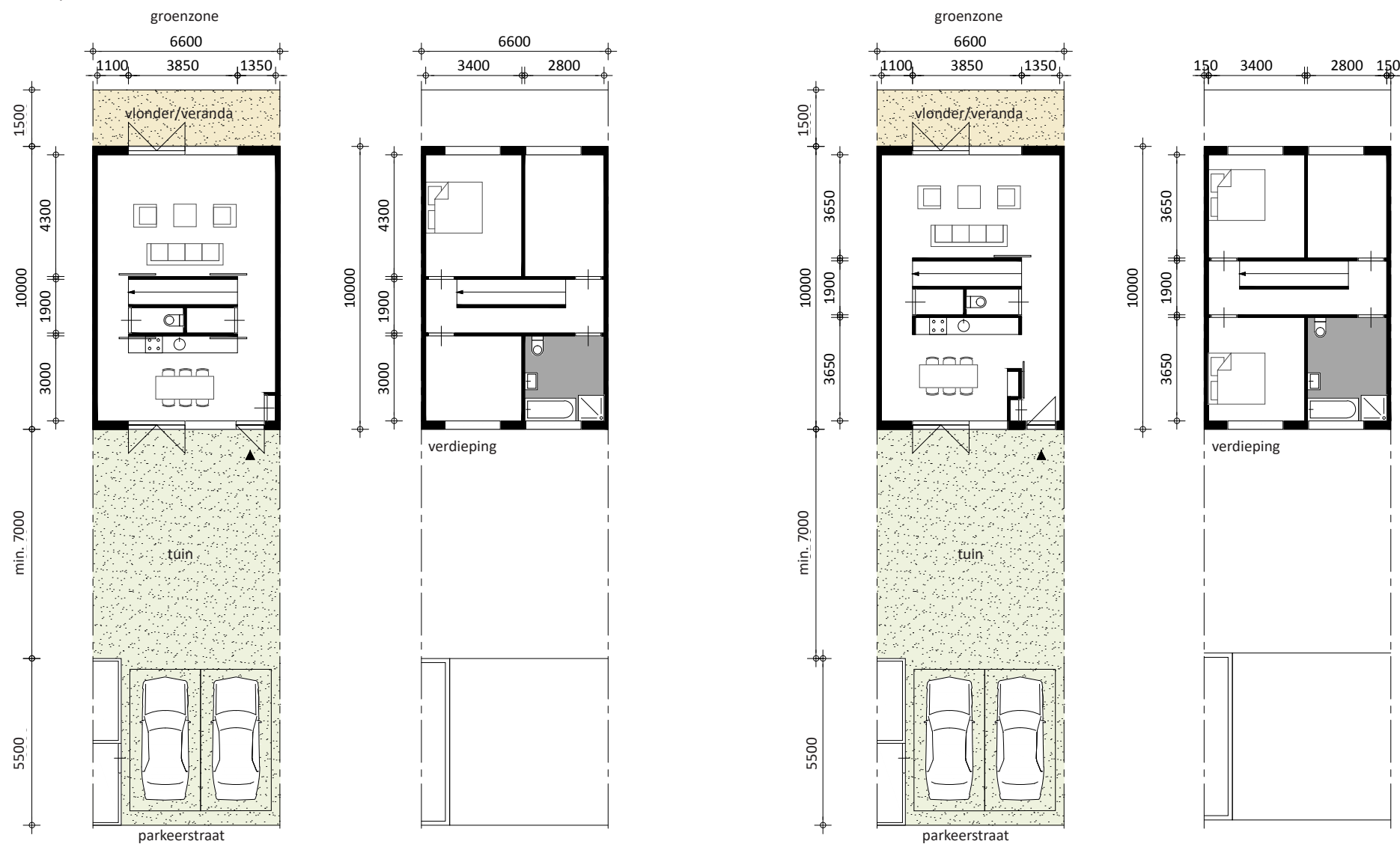
4. Inspiratie plattegronden woningen

Concept: loft (vrij indeelbare ruimte)



4. Inspiratie plattegronden woningen

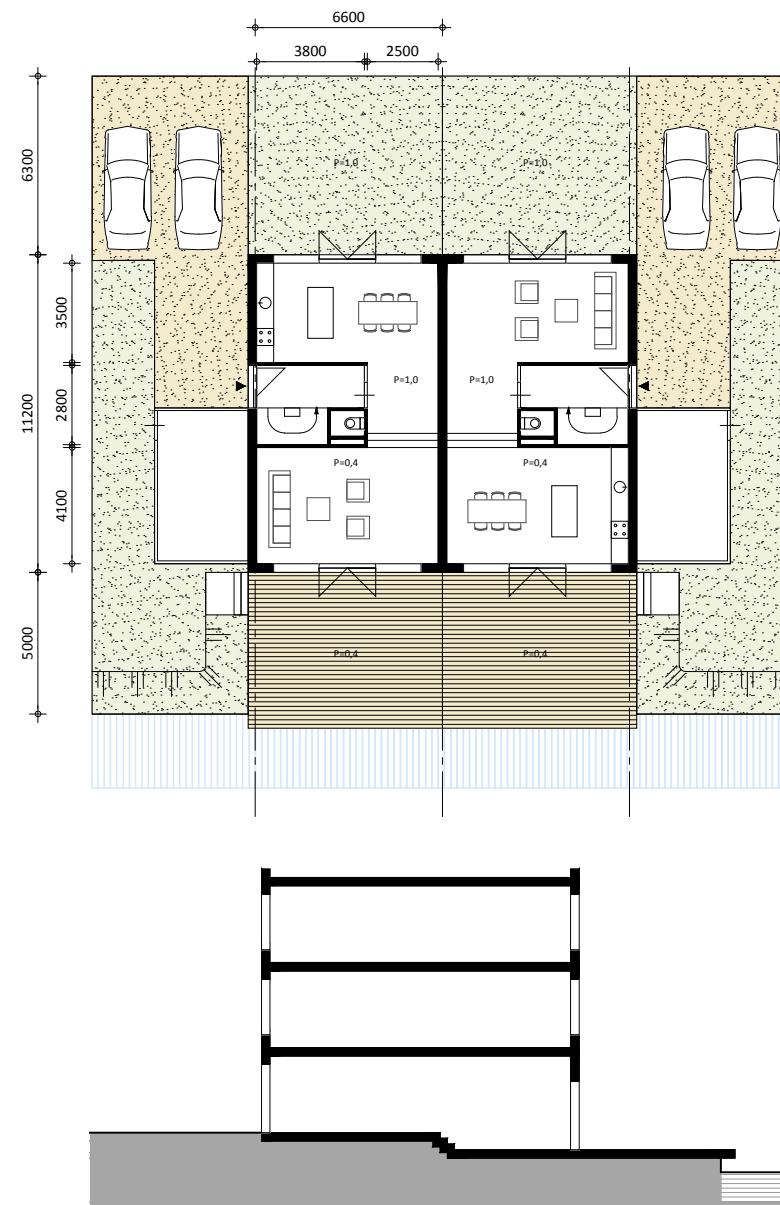
Concept: centrale kern



4. Inspiratie plattegronden woningen

4.2. Woningen aan water

- Woning gericht op het water
- Terras laag boven waterniveau (max. 0,40 m).
- Terras projectmatig uitgevoerd als onderdeel van ontwerp- en bouw woning.
- Deel begane grond uit voeren op laag niveau terras.
- Hierdoor niveauverschil in woonvloer en extra verdiepingshoogte waterzijde



5. Regels voor de bouwmassa's

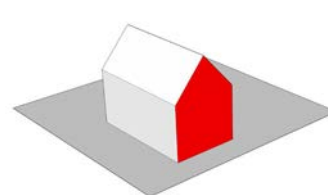
5. Regels voor de bouwmassa's

5.1. Frontbreedte bebouwing

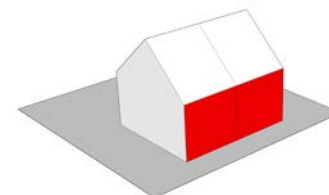
Randen met hoofdzakelijk vrije kavels/vrijstaande woningen/2^1 kap-woningen:
maximaal 25 m



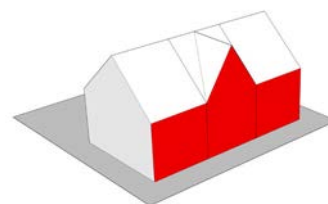
< 25 m.:



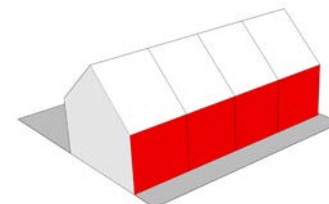
vrijstaand



2^1 kap



3^1 kap

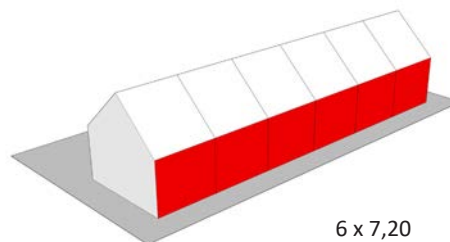


korte rij

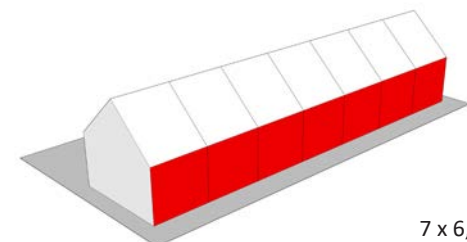
Binnengebieden met hoofdzakelijk rijwoningen:
maximaal 50 m.



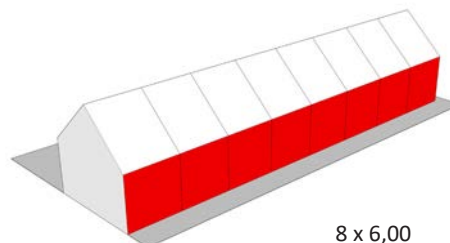
< 50 m.:



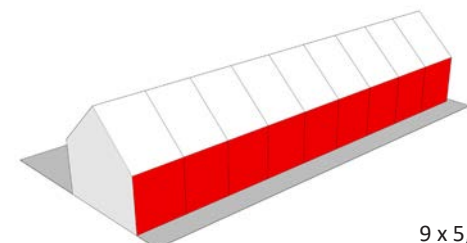
6 x 7,20



7 x 6,60



8 x 6,00



9 x 5,40

5. Regels voor de bouwmassa's

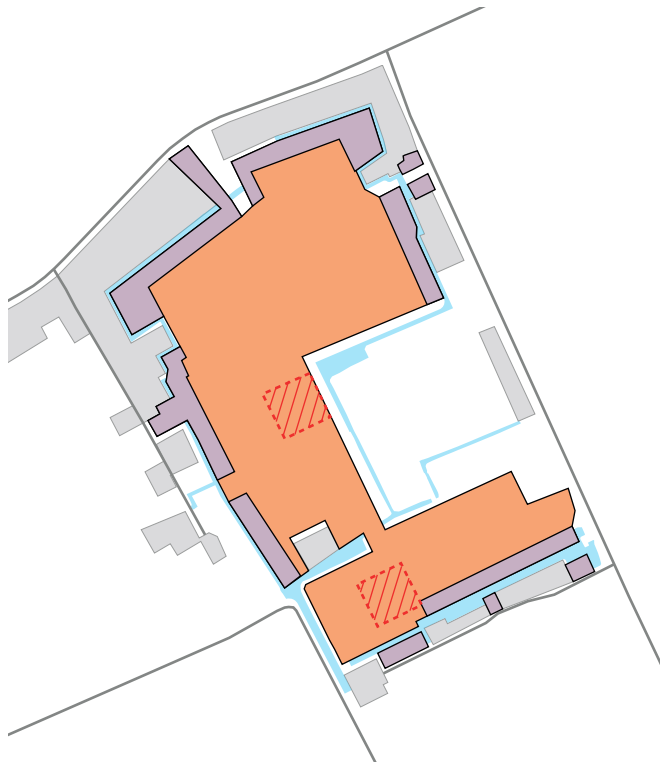
5.2. Bouwhoogte, goot- en nokhoogte

Vastgelegd in bestemmingsplan:

- Randen grenzend aan bestaande lintbebouwing:
 - goothoogte maximaal 6 m.
 - bouwhoogte maximaal 10 m.
- Overige delen woongebied:
 - bouwhoogte max. 11 m. (3 bouwlagen)

Voor gestapelde bouw geldt:

- In bestemmingsplan zones met aanduiding (gs) opgenomen. Binnen deze aanduiding is middels een binnenplanse afwijking een bouwhoogte van 18 m. mogelijk voor gestapelde bouw.
- 18 m. is maximaal 6 bouwlagen.
- Voor gestapelde bouw is vanuit kwalitatieve overwegingen een (half)verdiepte parkeerkelder met bergingen en parkeren verplicht. Hiermee wordt voorkomen dat appartementengebouwen omringd worden door parkeerplaatsen en dat delen van de begane grond bestaan uit dichte gevels van bergingen en parkeren
- Indien een halfverdiepte parkeerkelder wordt gerealiseerd zijn er nog vijf woonlagen mogelijk binnen de maximale bouwhoogte van 18 m.



- randen: max. goot 6 m. / nok 10 m.
- overige: bouwhoogte max. 11 m.
- zones gestapelde bouw: bouwhoogte max. 18 m.



5. Regels voor de bouwmassa's

5.3. Dakvorm

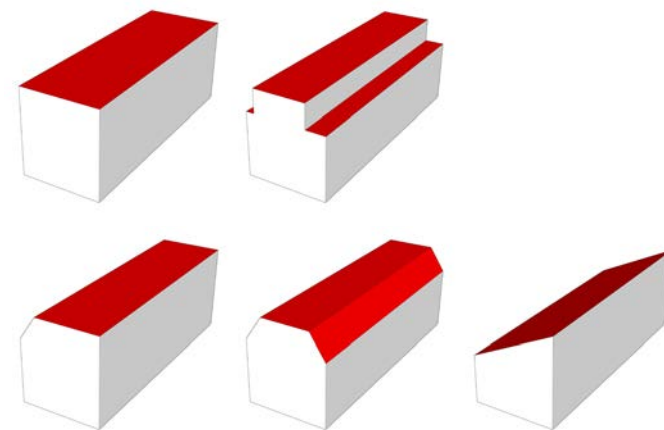
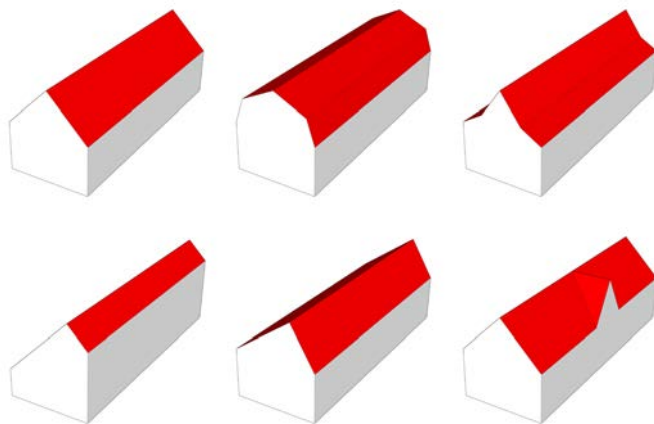
Middengebieden:

- Zadeldak als basis.
- Varianten mogelijk:
 - *geknikt bol (mansarde)*;
 - *geknikt hol*;
 - *asymmetrisch met ongelijke goothoogte en/of dakhelling*.
- Toegevoegde topgevels met dwarskap zijn mogelijk waarbij de dwarskap een gelijke nokhoogte moet hebben als het hoofddak.



Parkranden:

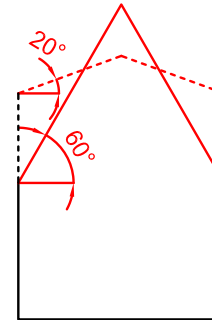
- Woningen aan de parkzones die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd mogen meer rijzig zijn en een grotere gevelhoogte hebben.
- Hierdoor zijn de volgende dakvormen ook mogelijk:
 - *plat dak (al dan niet met terugliggende bovenlaag)*;
 - *afgeknot dak (combinatie hellend dakvlak en plat dakdeel)*;
 - *lessenaarsdak (met hoge gevel naar park)*.



5. Regels voor de bouwmassa's

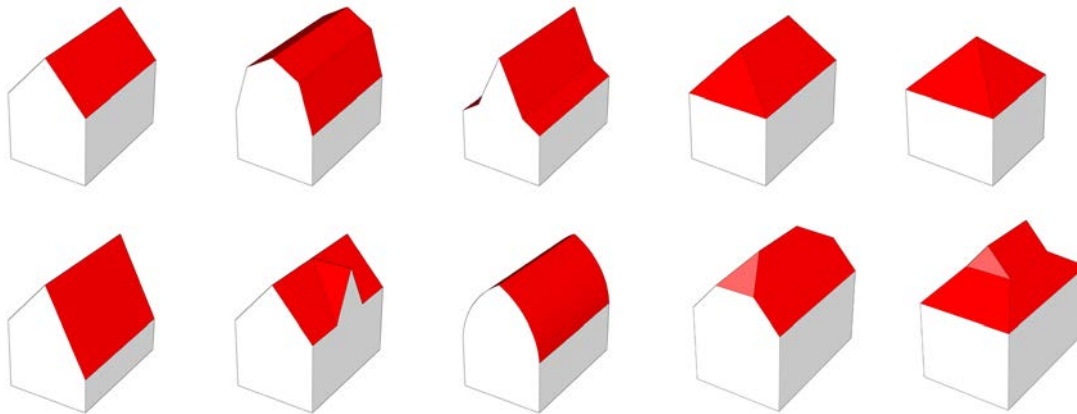
Randen met hoofdzakelijk vrije kavels/vrijstaande woningen/2^e kap-woningen:

- Daken bestaan uit minimaal twee hellende dakvlakken.
- Plat dak en lessenaarsdak niet toegestaan, omdat:
 - *gevelhoogte beperkt (niet hoger dan 6 m.);*
 - *traditioneel en landelijk karakter, aansluitend op omgeving.*
- Wel meer traditionele en landelijke dakvormen toegestaan, zoals:
 - *zadeldak en varianten hierop;*
 - *schilddak;*
 - *tentdak;*
 - *spitsboogdak;*
 - *wolfseinden en uilenbord toegestaan.*



5.4. Dakhelling

Hellende dakvlakken tussen 20° en 60°.



5. Regels voor de bouwmassa's

Overige aspecten bouwmassa

5.5. Overige aspecten bouwmassa's

Dakrand

Deelgebied duin:

- Overstek (dakoverhang t.o.v. gevel) aanwezig, vanwege:
 - *landelijk, ontspannen karakter;*
 - *passend bij de gewenste tussenzones binnen en buiten als veranda's e.d.*

Deelgebied polder:

- Zowel overstek als dakrand zonder overstek (bijvoorbeeld met verholten goot) mogelijk.



Dakkapellen

- Achterzijde vergunningsvrij conform landelijke regeling.
- Voorzijde als onderdeel van het ontwerp:
 - *in principe platgedekt*
 - *indien stedenbouwkundig en architectonisch een meerwaarde dan ook schuingedekt mogelijk*



Dakvorm aanbouwen

- Mogen volgens landelijke regeling alleen maar platgedekt zijn (max. hoogte 0,30 m. boven vloerpeil verdieping).
- Indien stedenbouwkundig en architectonisch een meerwaarde dan ook schuingedekt dak mogelijk als onderdeel van de hoofdbouwmassa of als vergunde aanbouw.

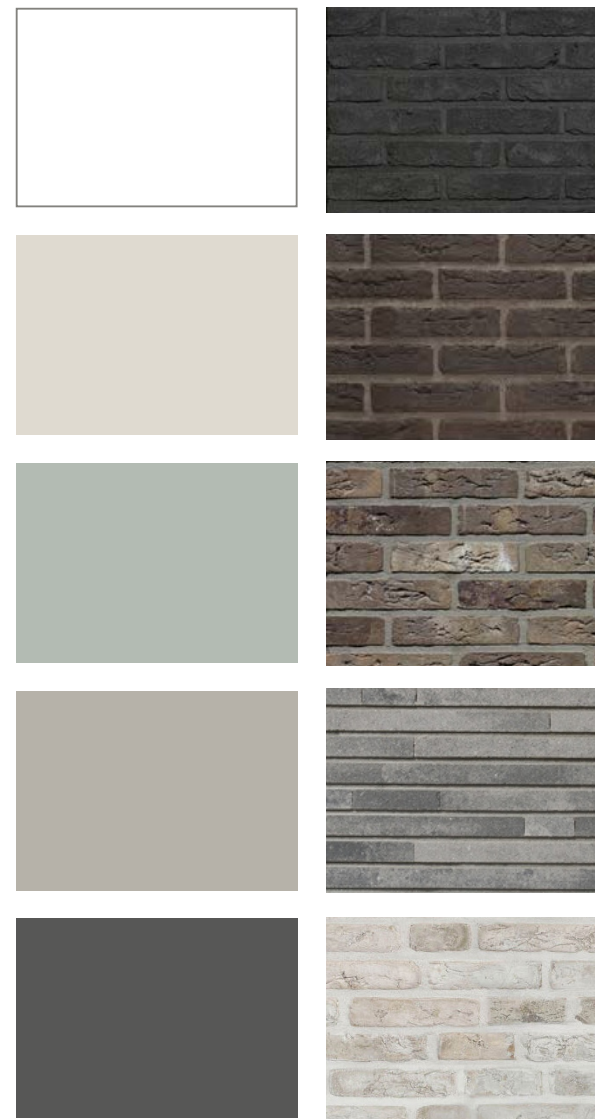
6. Regels voor materiaal en kleur bouwmassa's

6. Regels voor materiaal en kleur bouwmassa's

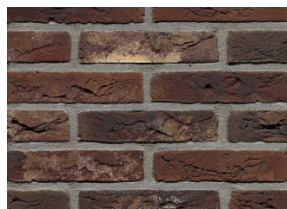
6.1. Materiaal en kleur gevels

Duin:

- Plankdelen hout of houtvervanger beeldbepalend:
 - *Middengebied: meer dan 50% van het dichte geveloppervlak;*
 - *Rand: meer dan 25% van het dichte geveloppervlak.*
- Kleur plankdelen: wit en grijs tinten
- Metselwerk in beeld ondergeschikt.
- Kleur metselwerk: wit/beige/grijs/antraciet/bruin.
- Keimwerk toegestaan.
- Vlakke gevelmaterialen als plaatmateriaal, stucwerk of zichtbaar blijvend beton niet toegestaan.



6. Regels voor materiaal en kleur bouwmassa's



Polder:

- Metselwerk, plankdelen en (kunst)leien.
- Kleur metselwerk: donkerrood/bruin/grijs/geel.
- Kleur plankdelen: zwart/hout naturel gelakt of vergrijzend/antraciet/(donker)bruin.
- Keimwerk in beperkte mate toegestaan.
- Vlakke gevelmaterialen als plaatmateriaal, stucwerk of zichtbaar blijvend beton niet toegestaan.



6. Regels voor materiaal en kleur bouwmassa's



6.2. Materiaal en kleur daken

Alle deelgebieden:

- Pannen keramisch.
 - Kleur pannen: zwart/antraciet.
 - Hoogglans niet toegestaan.
- Riet.
- Metaal (zink/felsdak).
 - Kleur metaal: licht-donker grijs.
- PV panelen.
 - Kleur: all black (dus geen aluminiumkleurig frame met polykristallijne blauwachtige zonnecellen)
 - Bij projectmatig uitvoering: regelmatig legpatroon, bij voorkeur indak uitgevoerd.
- Dakdoorvoeren zoveel mogelijk gebundeld en rekening houdend met (toekomstige) PV panelen, dus bij voorkeur niet op een op de zon gericht dakvlak.