



De Westlandse Zoom
ONTWIKKELINGSBEDRIJF

ACHTER
DE DUINEN



Toelichting regels beeldkwaliteit

Locatie



Kavelpaspoort

Regels

Bestemmingsplan

Beeldkwaliteitplan

Landelijke regeling
vergunningvrij bouwen

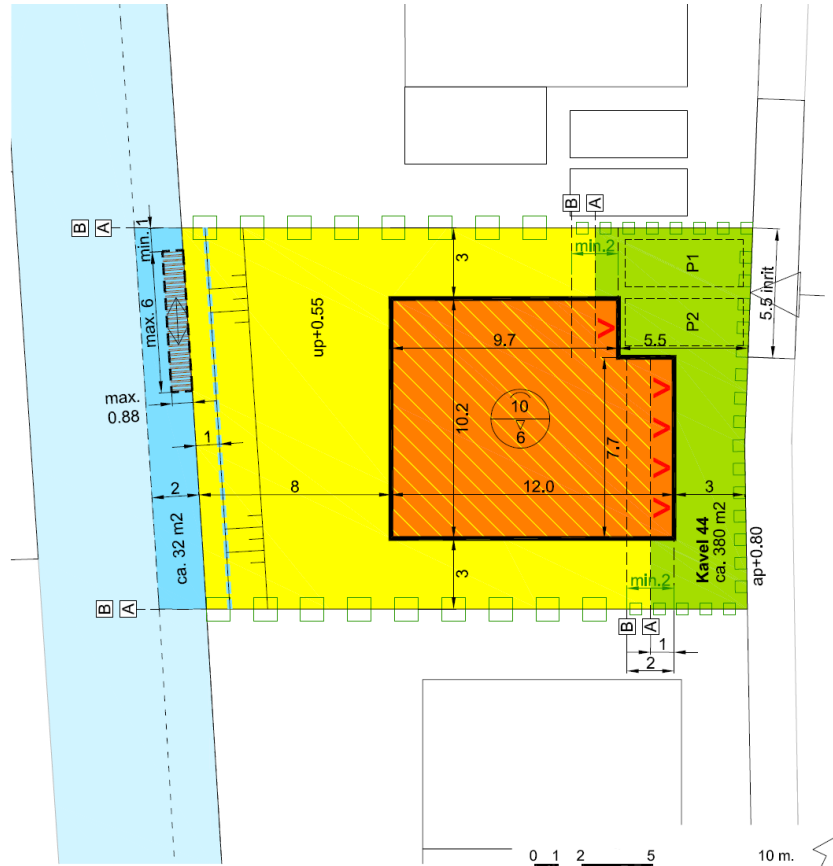


Samenvatting:

kavelpaspoort


Niet in kavelpaspoort: welstandstoets, bouwbesluit, overige vergunningsvereisten





Regels vertaald naar kaart indeling per kavel




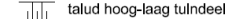




Legenda

-  voortuin
-  uitgegeven water
-  bouwvlak hoofgebouw
-  bouwvlak aan-, uit-, en bijgebouw
-  grens aan-, uit-, en bijgebouw vergunningsvrij
-  grens aan-, uit-, en bijgebouw met vergunning

 De regels van het Hoogheemraadschap van Delfland zijn van toepassing. Zie <https://www.hhddelfland.nl/over-ons/regelgeving/legger/>

-  opstelplek parkeren positie indicatief
-  toerit kavel
-  erfgrens H max. 1 m.
-  erfgrens H max. 2 m.

-  steiger / vlonder optioneel positie indicatief

-  talud hoog-laag tuindeel
-  max. bouwhoogte
max. goothoogte
-  representatieve uitstraling
-  aanlegpeil m+NAP
-  uitgiftepeil m+NAP

Regels samengevat in tabel met verwijzingen

Kavelindeling	verwijzing	
Uitstraling en entree	beeldkwaliteitplan	
Voor kant met representatieve uitstraling naar straat.	pag. 12	
Zijkant grenzen aan openbaar gebied ook representatieve uitstraling.	pag. 13	
Entree kavel vanaf straatzijde conform aanduiding kavelpaspoort.		
Woning entree straatzijde of grenzend aan oprit.	pag. 12	
Hoofdgebouw bouwvlak	bestemmingsplan	beeldkwaliteitplan
Begrenzing voorzijde: minimaal 3 meter uit voorste perceelsgrens.	artikel 9.2.2 l.	pag. 28
Begrenzing zijkanten: minimaal 3 meter uit zijdelingse perceelsgrens.	artikel 9.2.2 g. 1.	pag. 29
Begrenzing achterkant: binnen bouwvlak bestemmingsplan en minimaal 9 m. tot achterste perceelsgrens (inclusief uitgegeven water)	artikel 9.2.2 d / i	
Aan-, uit- en bijgebouw met vergunning bouwvlak	bestemmingsplan	
Vanaf 2 m. achter de voorgevelrooilijn.	artikel 9.2.3 c.	
Gesitueerd op perceelsgrens of minimaal 1 m. uit perceelsgrens.	artikel 9.2.3 d.	
Diepte aan- en uitbouw vanaf achtergevel hoofdgebouw: maximaal 5 m.	artikel 9.2.3 e. 2.	
Diepte garage vanaf achtergevel hoofdgebouw: maximaal 6 m.	artikel 9.2.3 f.	
Breedte zijuitbouw bij zijtuin aan openbaar gebied maximaal 3,50 m.	artikel 9.2.3 g.	
Positie vrijstaand bijgebouw vrij op erfgebied.	artikel 9.2.3 c. / d.	
Aan-, uit- en bijgebouw met vergunning oppervlak	bestemmingsplan	
Conform berekeningsmethode met een maximum van 75 m ² .	artikel 9.2.3 a. en b.	
Aan-, uit- en bijgebouw vergunningvrij bouwvlak	brochure vergunningvrij bouwen	
Gehele erf vanaf 1 m. achter de voorgevel.	pag. 5 en 7 (voorbeeld 4)	
Hoekwoning aan openbaar gebied begeniging vanuit zijgevel hoofdgebouw.	pag. 6 t/m 8 (voorbeeld 2 t/m 5)	
Aan-, uit- en bijgebouw vergunningvrij oppervlak	brochure vergunningvrij bouwen	
Conform berekeningsmethode met een maximum van 150 m ² inclusief oppervlakte aan-, uit- en bijgebouw met vergunning.	pag. 9 t/m 11	
Parkeren eigen terrein	beeldkwaliteitplan	
Dubbelbrede oprit met 2 onafhankelijk van elkaar te bereiken opstelplekken		
Afmeting conform Beleidsregel parkeernormering gemeente Westland:	pag. 31	
Breedte minimaal 5,50 m. / diepte minimaal 5,50 m.		
Aandachtspunten: voor goede passeermogelijkheid naar voordeur of berging is bredere oprit raadzaam (minimaal 6,00 m.).		
Positie: achter voorgevelrooilijn tenzij extra diepe voortuin (> 5,50 m.).		

Links laatste pagina

OBWZ

Kopersinformatie

<https://kavelsachterdeduinen.nl/>

Beeldkwaliteitplan

<https://kavelsachterdeduinen.nl/beeldkwaliteit/>

Gemeente Westland

Bestemmingsplan Westmade Noord woongebied:

<tinyurl.com/4m25v3zr>

Aanvragen omgevingsvergunning:

<https://www.gemeentewestland.nl/vergunningen/omgevingsvergunning.html>

Consulenten Omgevingscontactcentrum:

consulenten@GemeenteWestland.nl

Rijksoverheid

Vergunningvrij bouwen van een bijbehorend bouwwerk:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2018/07/01/vergunningvrij-bouwen-bijbehorend-bouwwerk>

Vergunningvrije dakkapel:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2010/07/20/dakkapellen>

Hoogheemraadschap Delfland

Waterkant en -beheer:

<https://www.hhdelfland.nl/over-ons/regelgeving/legger/>

Steigers en vlonders:

<https://www.hhdelfland.nl/over-ons/regelgeving/keur-algemene-regels/>

Regels ingedeeld per onderwerp:

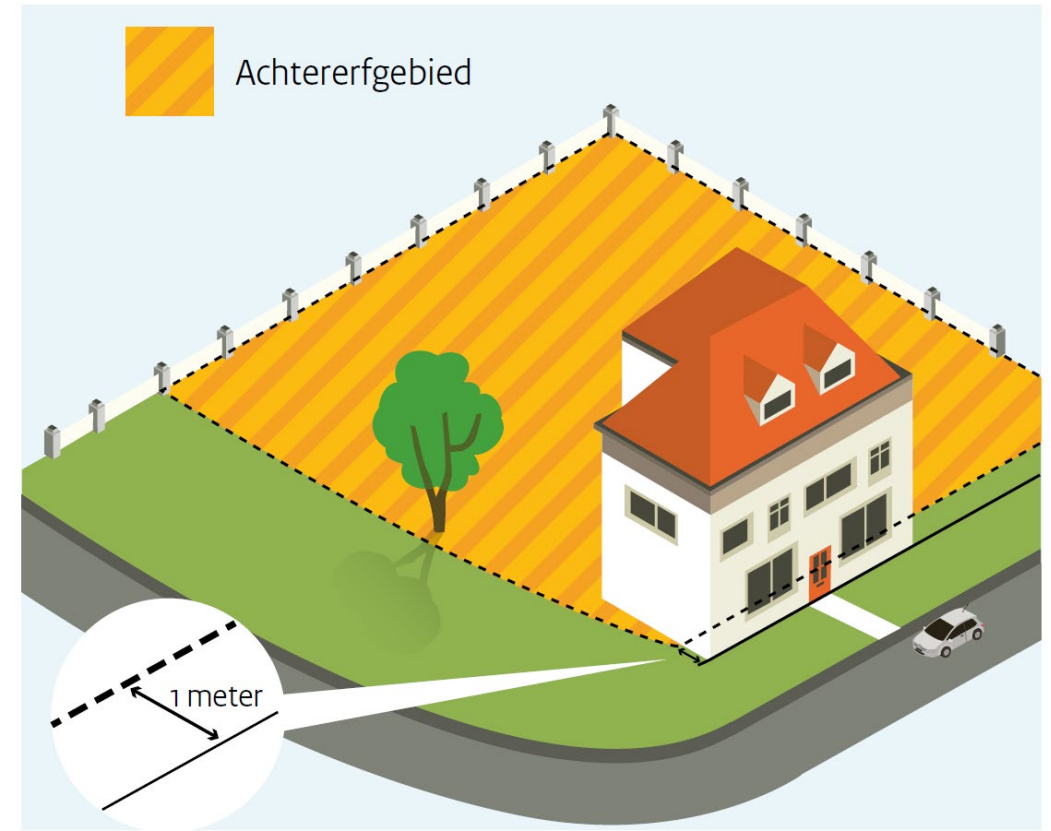
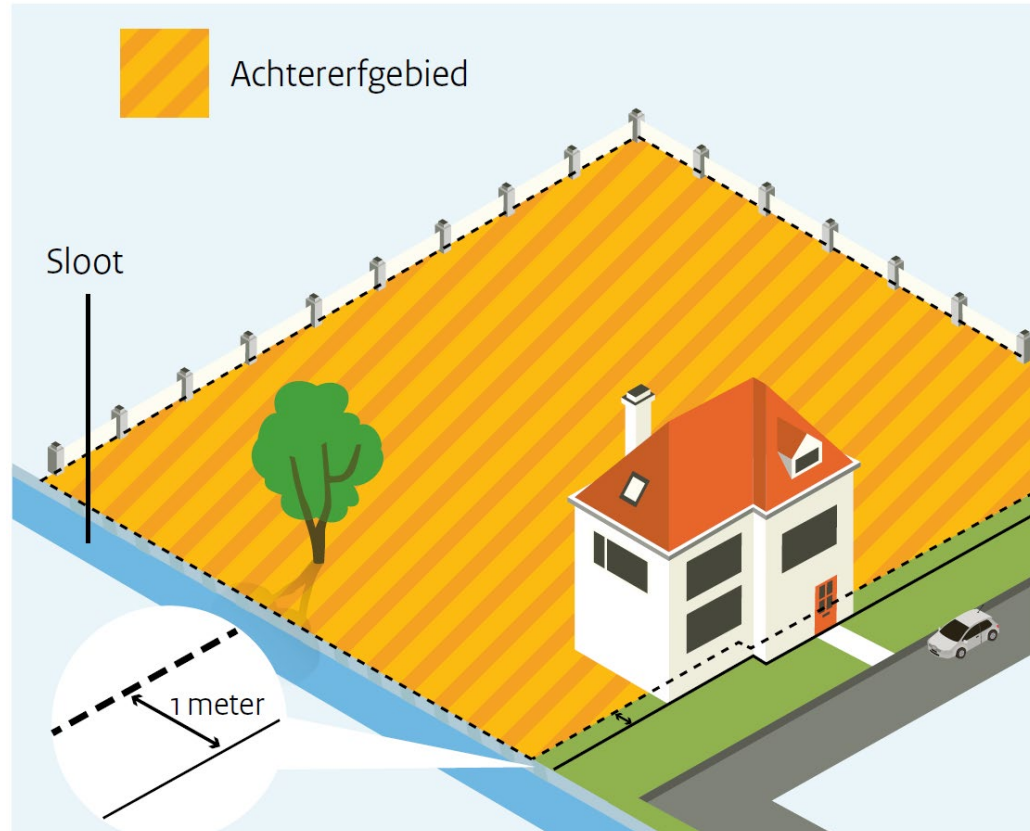
Kavelindeling

Bouwmassa

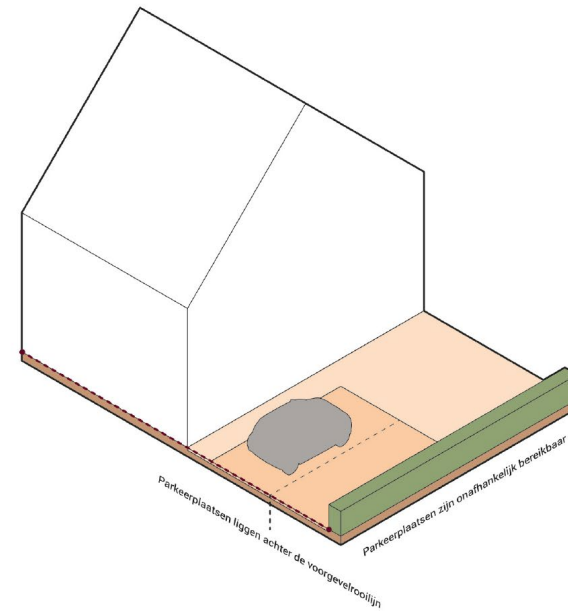
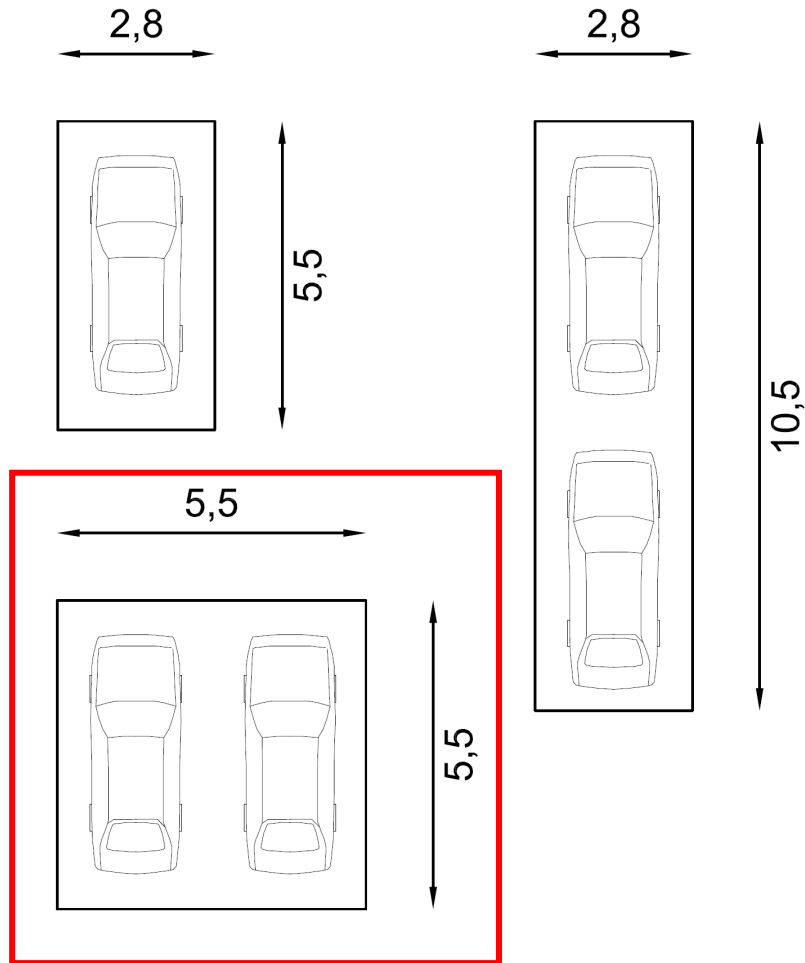
Kleur- en materiaal

Regels indeling kavel

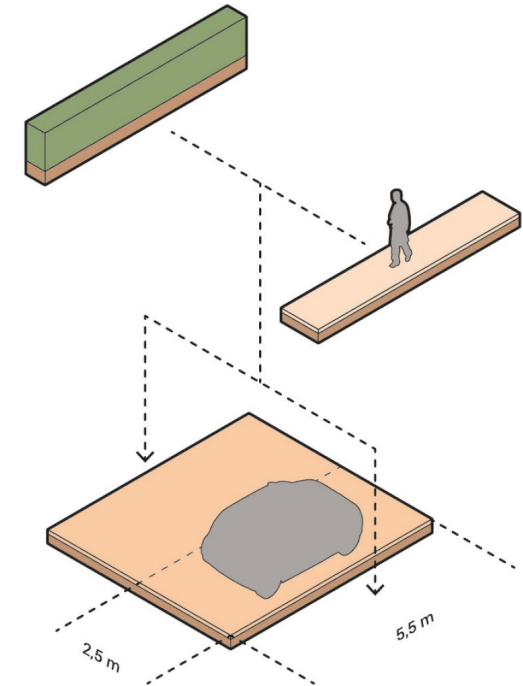
Bouwvlak bijbehorende bouwwerken:



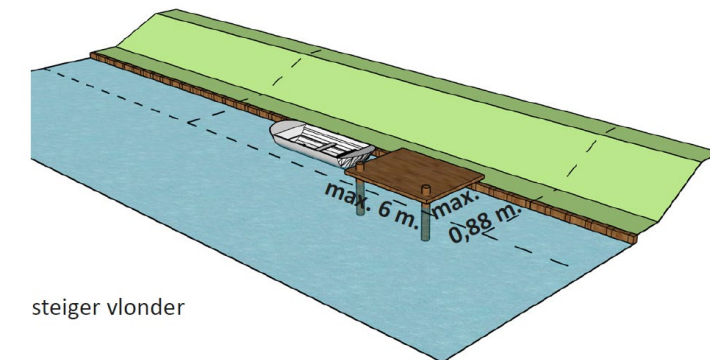
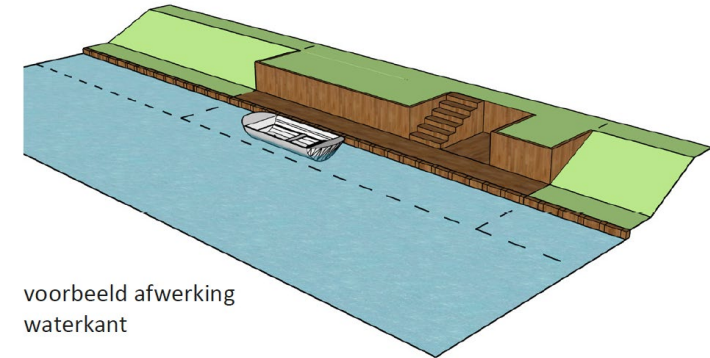
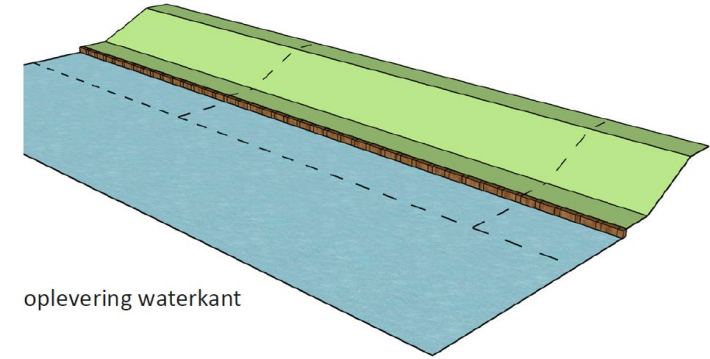
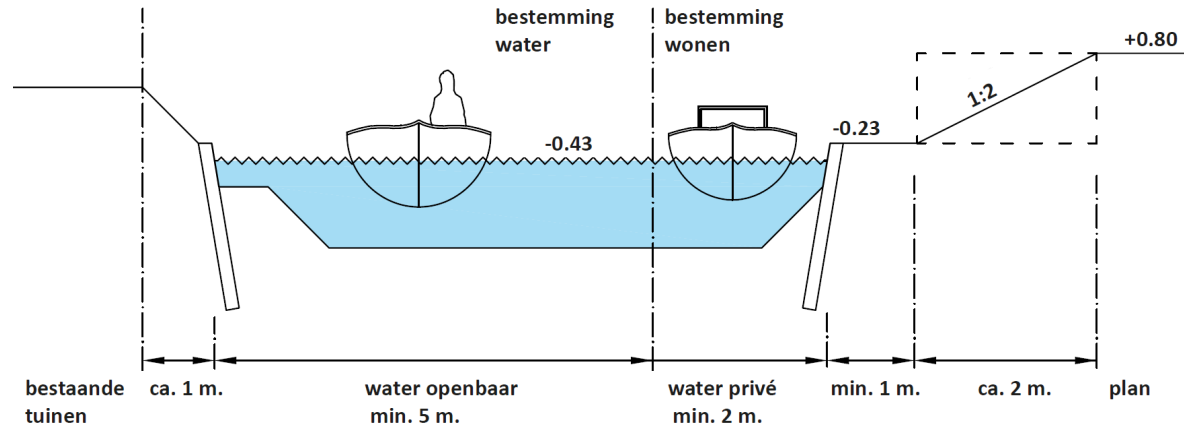
Parkeren: brede oprit met 2 opstelplekken naast elkaar



Inrichting parkeerplaatsen op eigen erf
(naast elkaar gesitueerd)



Waterkant: instandhouding lage zone aan water



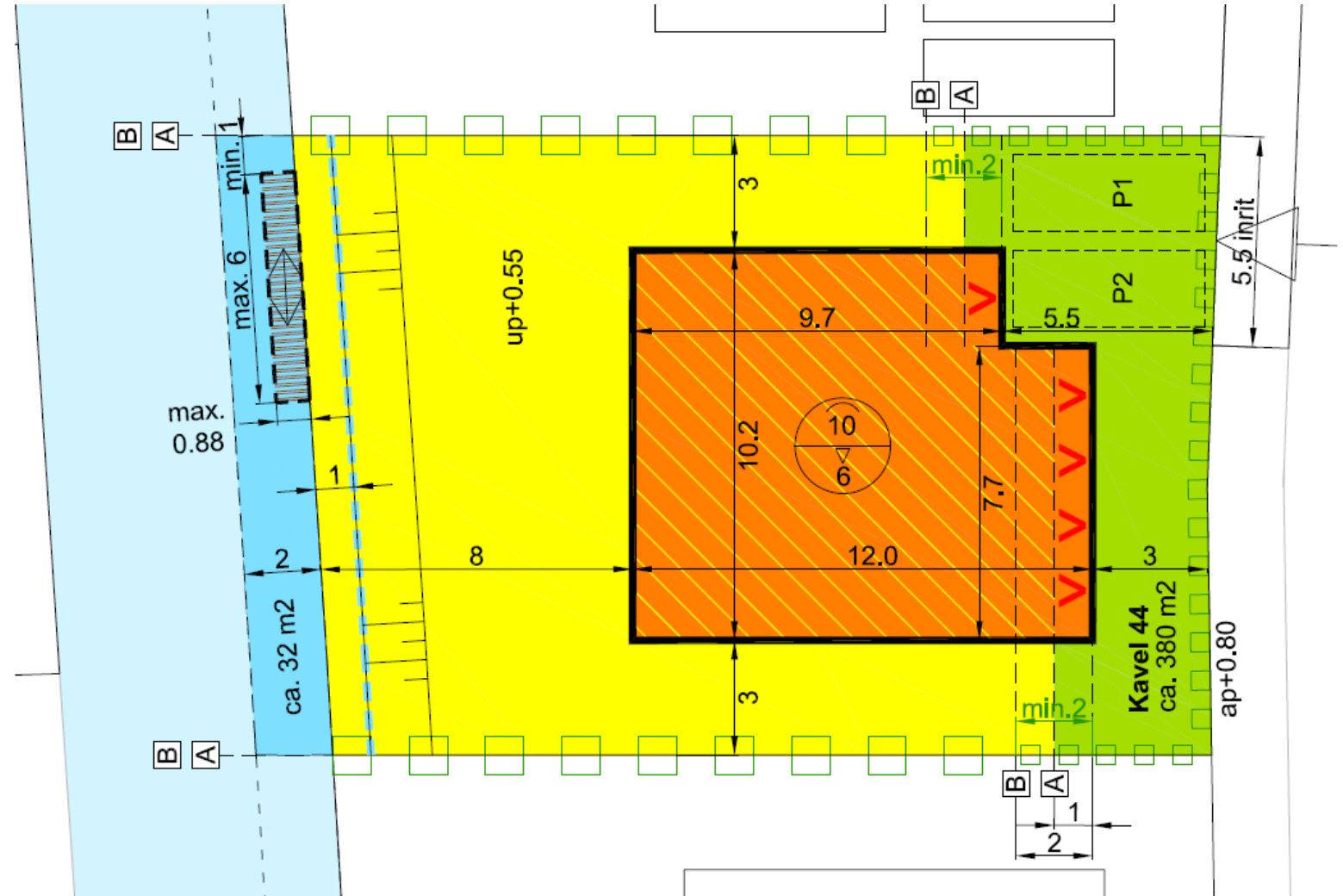
LET OP:
 Varen is toegestaan, maar niet gemotoriseerd!

Regels bouwmassa

Bouwmassa: omvang

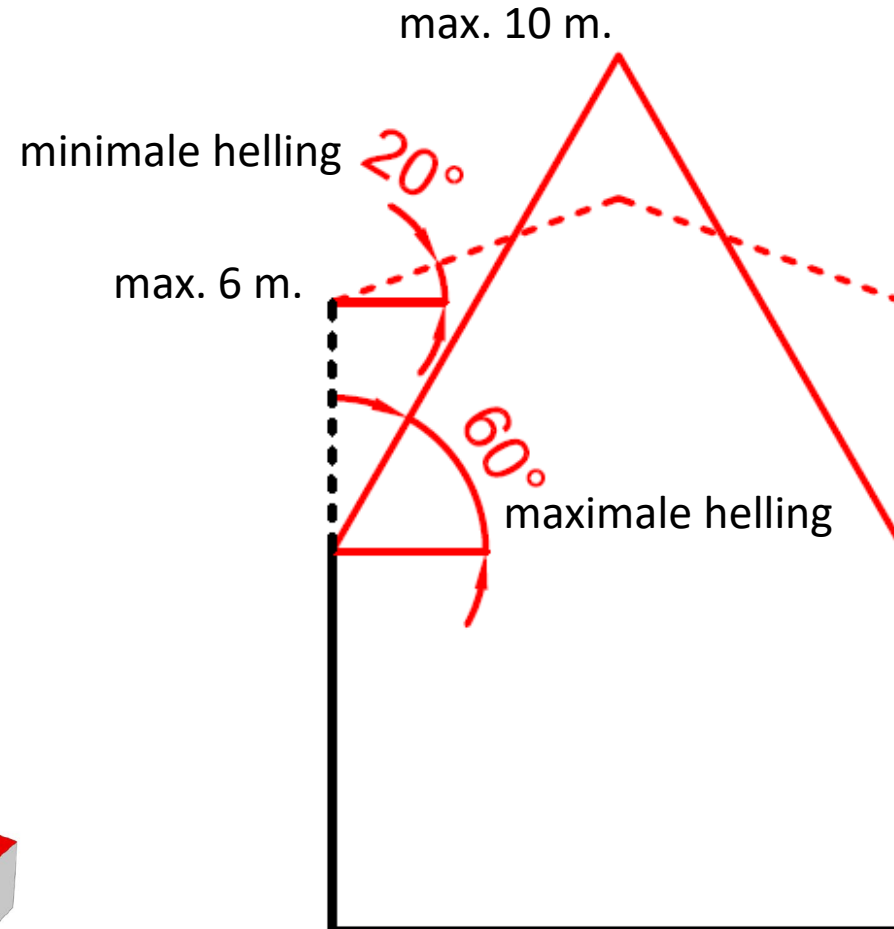
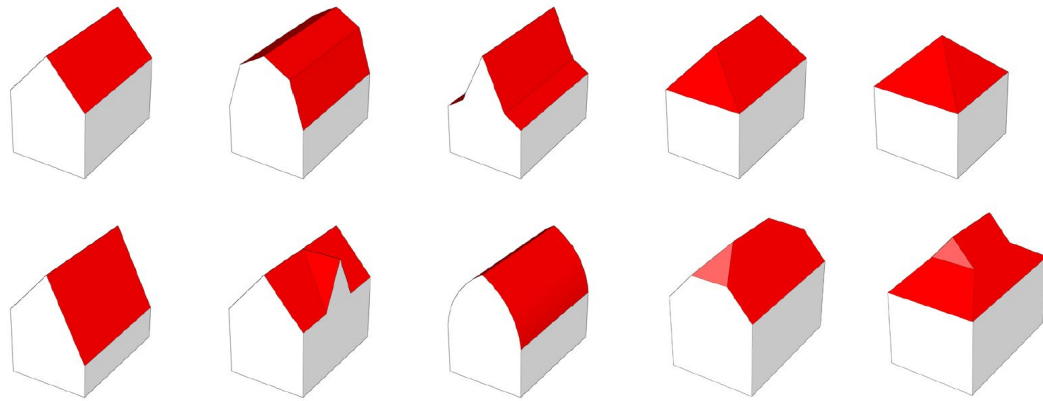
Omvang wordt bepaald door:

- begrenzing bouwvlak
- maximale hoogte
(goothoogte / nokhoogte)



Bouwmassa: hoogte hoofdgebouw

- 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.*



Bouwmassa: hoogte hoofdgebouw



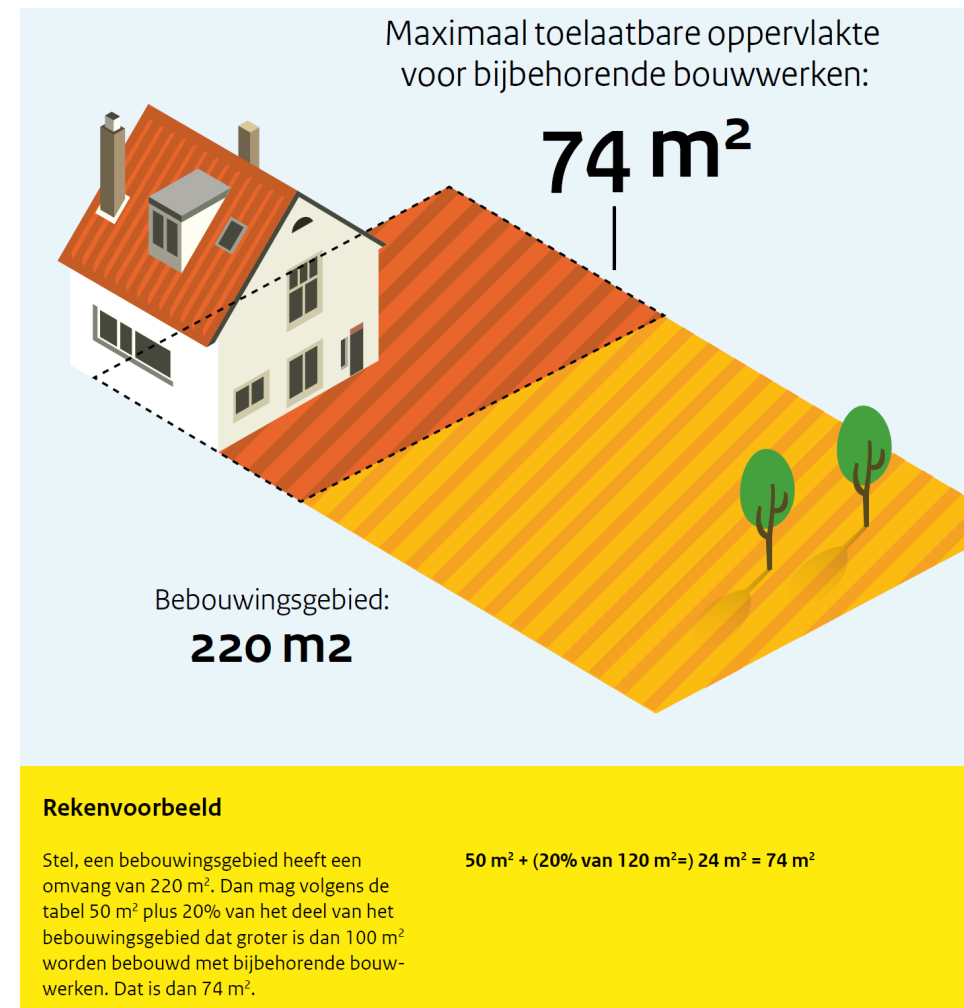
11 m.
9 m.
6 m.

Bouwmassa: oppervlakte bijbehorende bouwwerken

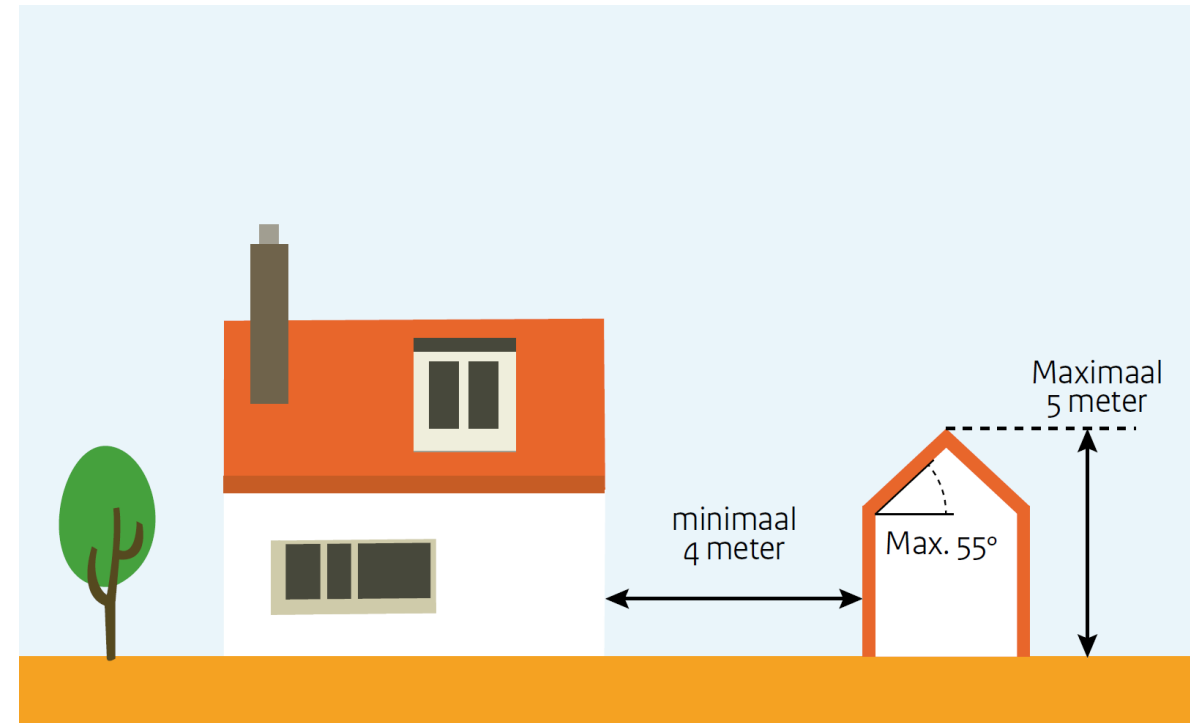
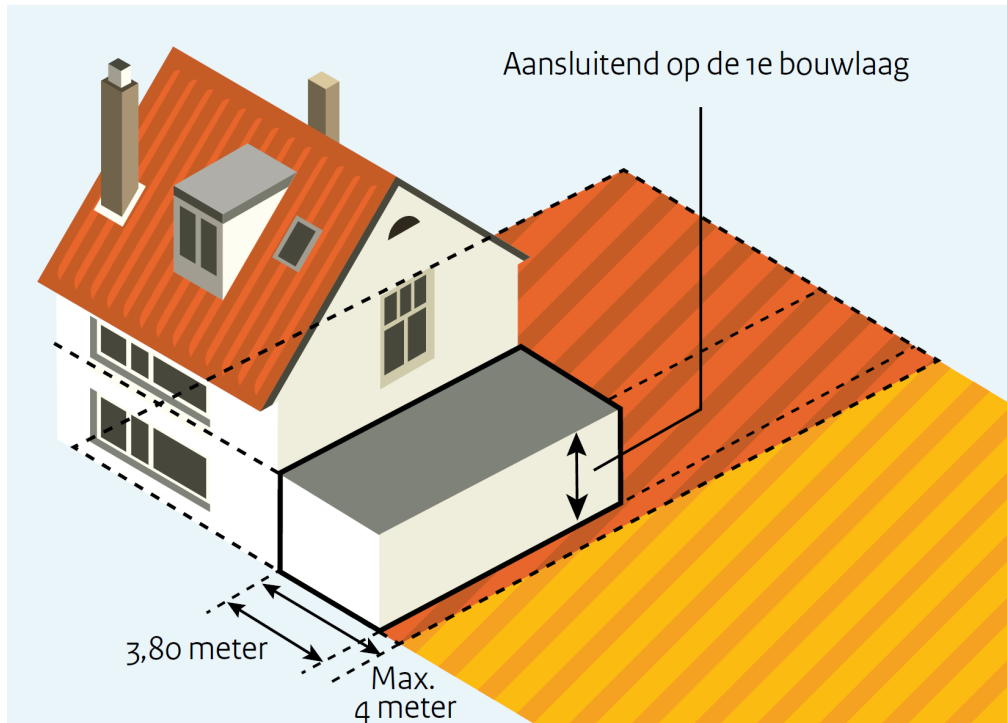
Verskillende berekeningen bijgebouwen volgens vergunning en vergunningvrije bijgebouwen

Percentage van gebied waarbinnen bijgebouwen mogen komen, met een maximum

Is het bebouwingsgebied:	Dan mag u bebouwen:	Plus:
kleiner of gelijk aan 100 m ²	de helft van dat bebouwingsgebied	-
groter dan 100 m ² en kleiner of gelijk aan 300 m ²	50 m ²	20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m ²
groter dan 300 m ²	90 m ²	10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m ² , tot een maximum van 150 m ² .



Bouwmassa: hoogte bijbehorende bouwwerken



Regels kleur en materiaal

Plan Noorderduin



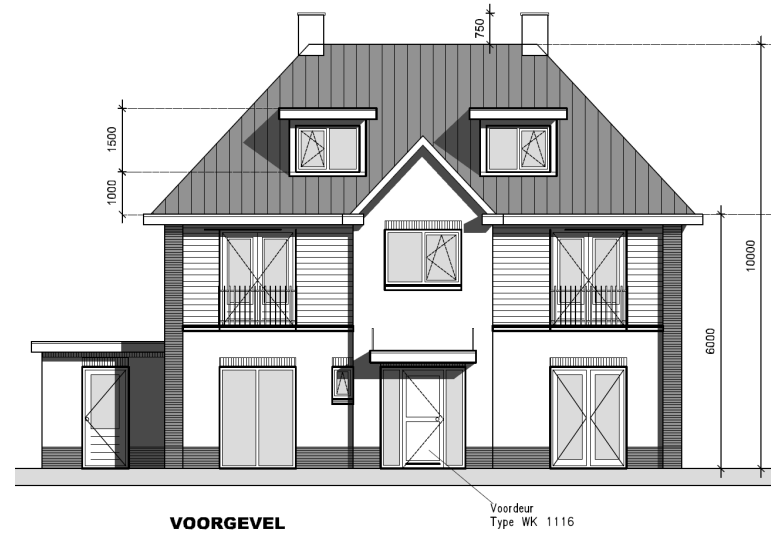
Vrije kavels: eigen invulling maar wel samenhang



Toepassen houten of houtvervanger geveldelen

Geen vlakke platen maar plankdelen

Minimaal 25% van de dichte geveldelen



Net als houten planken, ook stenen in metselwerk zichtbaar

Stuc gevels dus niet toegestaan

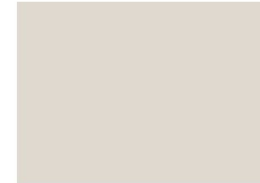
Keimwerk (witgeschilderd metselwerk) wel toegestaan



Kleur gevel

Kleur plankdelen:
wit en grijs tinten (koele, frisse tinten)

Kleur metselwerk:
wit/beige/grijs/antraciet/bruin
(geen rood of geel)



Materiaal en kleur dak

Materiaal:

- dakpannen (keramisch, geen hoogglans)
- riet
- metaal (felsdak)

Kleur:

- grijs / antraciet / zwart
- oranje / rood niet toegestaan

Installaties:

Aandacht voor goede inpassing dakdoorvoeren, PV-panelen, buitenunits warmtepomp etc.



Hartelijk dank voor uw aandacht.



De Westlandse Zoom
ONTWIKKELINGSBEDRIJF

ACHTER
DE DUINEN

