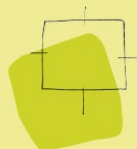


bestemmingsplan De Kleine
Plantage te Eenrum

ontwerp



gemeente
Het Hogeland



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Bijlagen regels

De Kleine Plantage te Eenrum

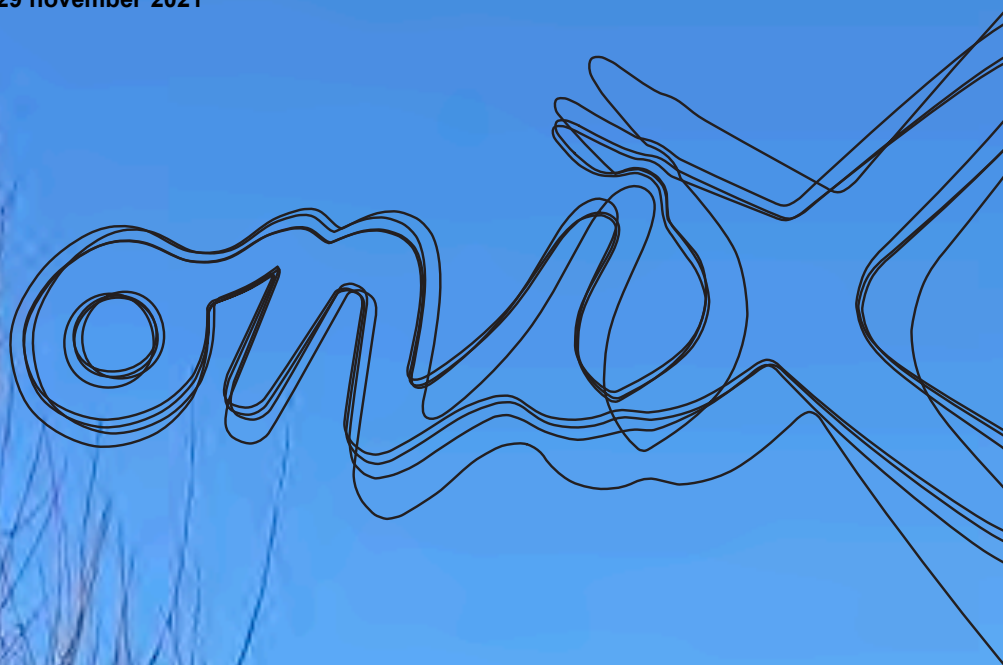
ontwerp 7 april 2022

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| Bijlagen regels | 5 |
| Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan | 6 |
| Bijlage 2 Lijst van toegestane beroepen en bedrijven | 31 |

Bijlagen regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan



Beeldkwaliteitsplan “Woonerf De Plantage”

Aan de rand van Eenrum wordt kwekerij “De Kleine Plantage” getransformeerd naar “Woonerf De Plantage”. “Stichting Vormen van Wonen” wil van de huidige kwekerij een specifieke woonlocatie maken waarbij de karaktereigenschappen van de tuin een inspiratie vormt voor de toekomst.

Dit beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen in nauw overleg met de stichting en moet gelezen worden in combinatie met de “Input Beeldkwaliteitsplan Woonerf de Plantage”

Inhoudsopgave:

- Kenmerken & inspiratie locatie
- Terreintekening Eric Spruit d.d. 24-11-2021
- Verkaveling
- Maximale footprints en hoogtes
- Indicatieve footprints
- Maximale hoogtes per dakvorm
- Aanzicht volumes, de kleine maat, hoofdbijgebouw
- Bijzondere regelingen
- Luchtigheid
- Parkeren
- Schetsimpressie
- Materiaal
- Referenties

Kwekerij De Kleine Plantage in Eenrum





Kenmerken & inspiratie locatie

Tuininspiratie

Voor de vormgeving en kleurstelling van de bebouwing wordt inspiratie geput uit de tuin.

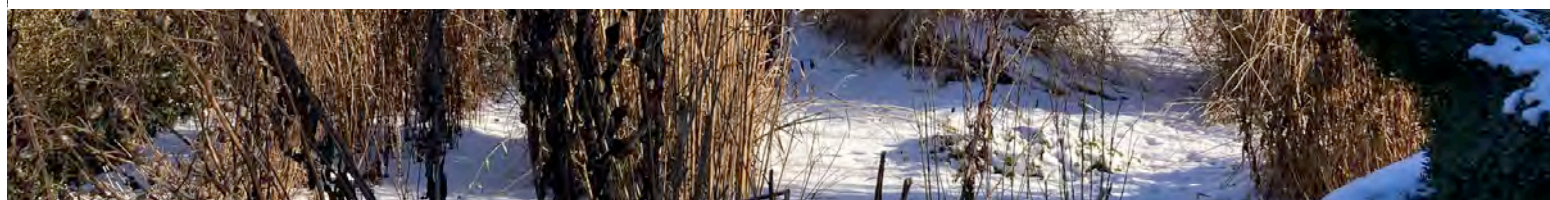
Variatie in vorm

Transparant/ gesloten, hoog/ laag, organisch/ rechthoekig, ruig/ strak, op de grond/ opgetild, compact/ ambigue



Variatie in kleur

Alle kleuren behalve groen. De groentinten van de tuin staan op zicht zelf. De kleuren van de vaste planten, de kleuren van de jaargetijden vormen de basis van de vrijstaande huizen





Kap



Plat



Afwijkend

Variatie in volume

Kap, plat, afwijkend

Kenmerken & inspiratie locatie

Inspiratie bestaande bebouwing

Voor de vormgeving van de bebouwing wordt inspiratie geput uit de bestaande opstallen.

Kleine maat

Samengesteld versus eenduidig; bij een groter volume ten gunste van een kleine korrel nuances in volume aanbrengen

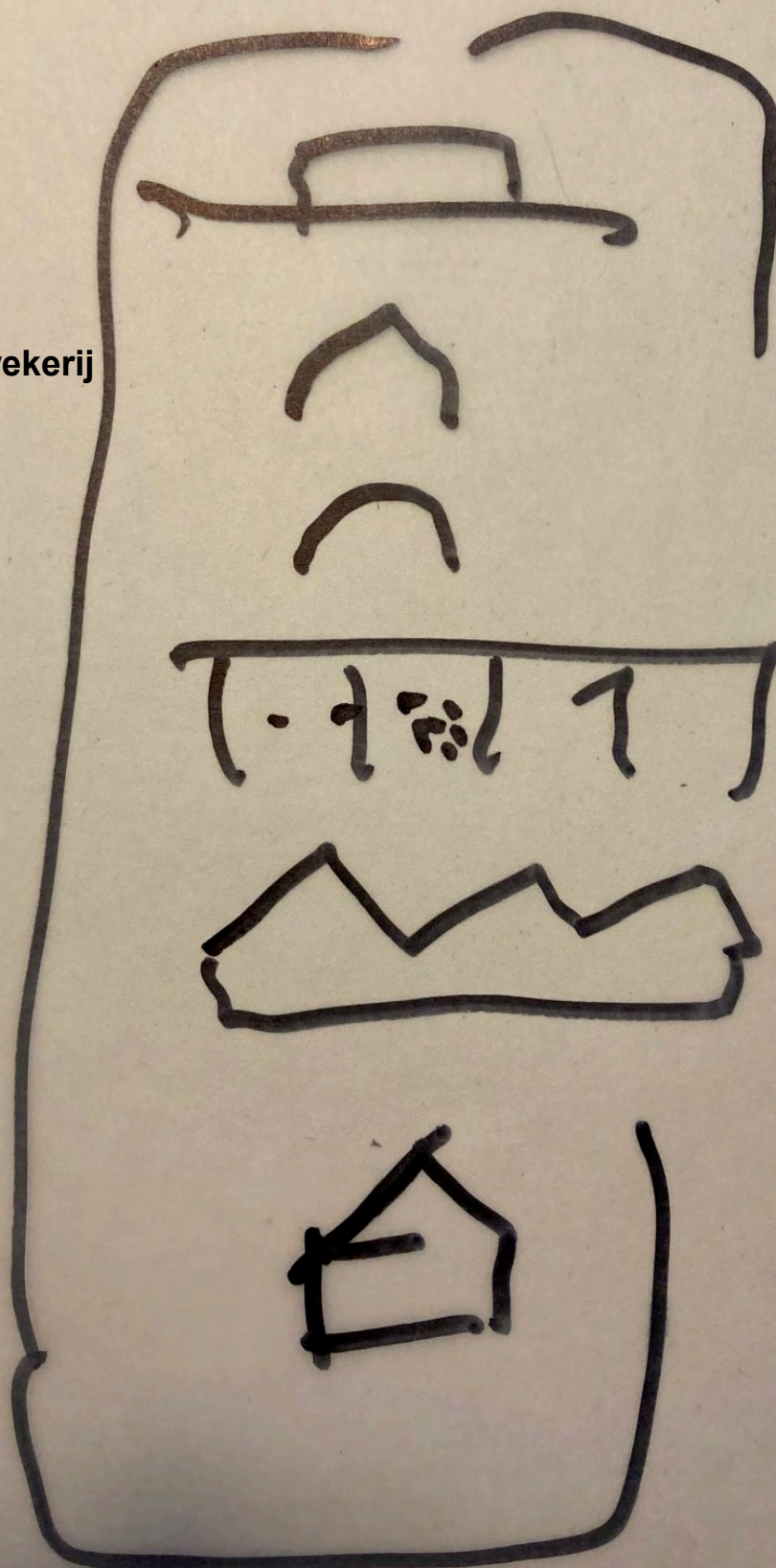
bestaande grote glazen kas samengesteld uit 3 zadelkappen



Kenmerken & inspiratie locatie

Soort bebouwing
op voormalige kwekerij

Schuurtjes
Kassen
Loodsen
Tunnels
Pergola's
Sèrre's
Prieeltje
Bergingen
Bedrijfswoning
Huisjes
Ruïne
Kunst





BKP Erf. Plantage - Twee kanten

Volume aansluitend bestaande bebouwing; eenlaags/ eenlaags met kap

Volume aansluitend platteland; eenlaags/ eenlaags met kap

Positie volume met zoveel mogelijk behoud bestaand groen

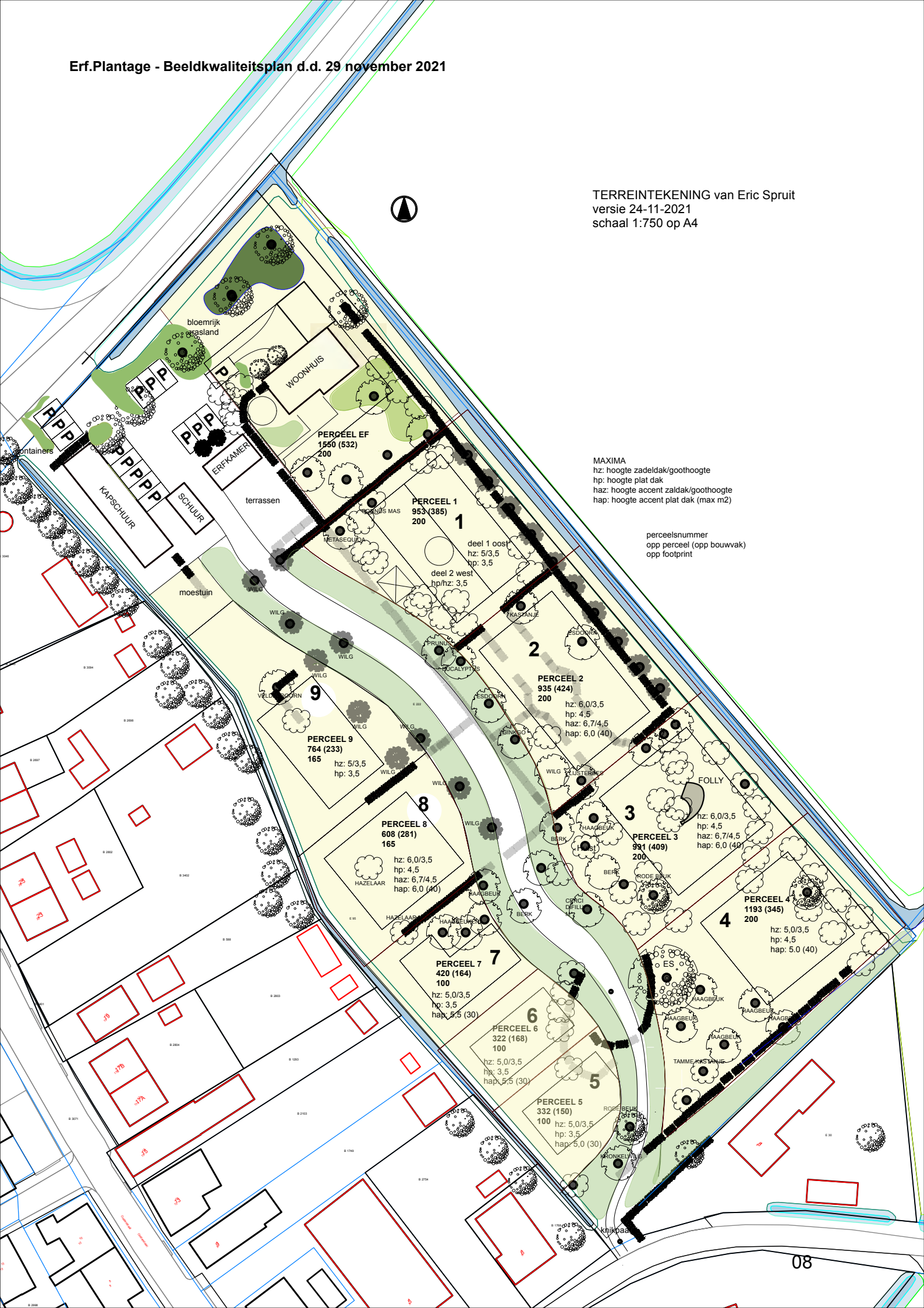
Positie volume, zoveel mogelijk gebruik makend kenmerken bestaand groen

Positie volume, voor aanzicht en beleving optimalisering afwisseling en combinatie groen/ bebouwing



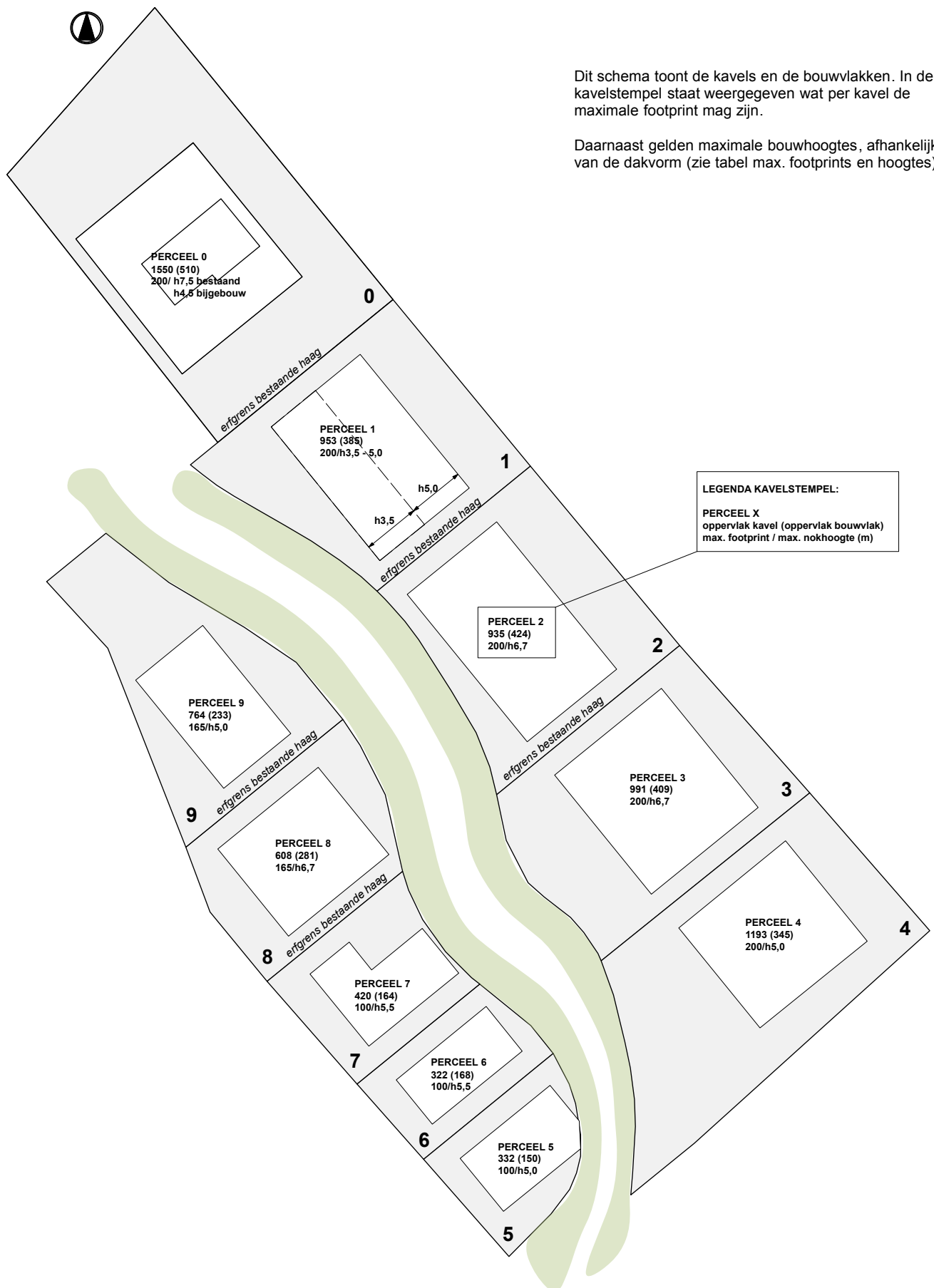


TERREINTEKENING van Eric Spruit
versie 24-11-2021
schaal 1:750 op A4



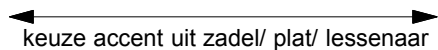
Verkaveling

op basis van terreintekening Eric Spruit, versie 24-11-2021



Tabel maximale footprints en hoogtes

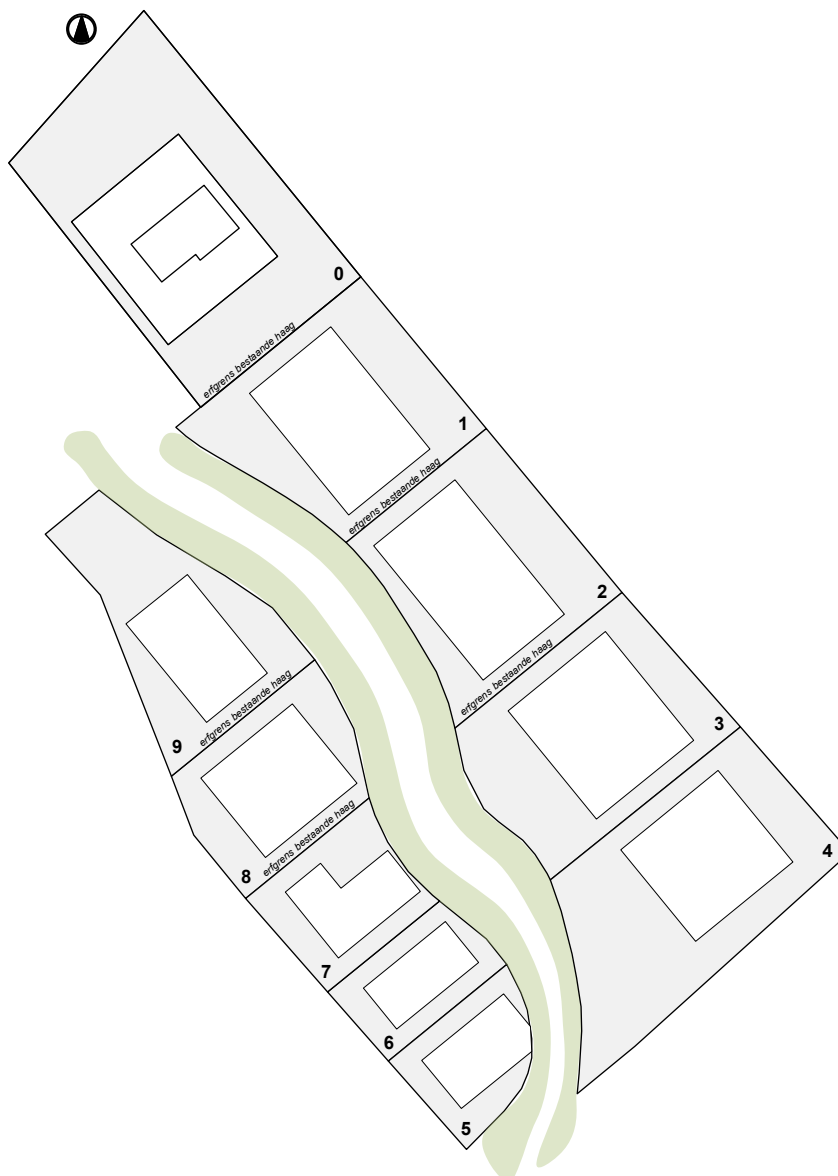
op basis van terreintekening Eric Spruit, versie 24-11-2021


 keuze accent uit zadel/ plat/ lessenaar

| Kavel | max. footprint (m2) | basis hoogte zadeldak + rond max. hoogte (m) nok /goot | basis hoogte plat-/lessenaarsdak max. hoogte (m) | hoogteaccent zadeldak of rond over max. 40m2 | hoogteaccent plat of lessenaardak max. hoogte (m) over 30/40m2 afhankelijk bouwkaavel |
|-------|---------------------|--|--|--|---|
| 0 *1 | 200 (bestaand+) | 4,5 / 3,0 | - | - | - |
| 1 | 200 | 5,0 / 3,5 | 3,5 | - | - |
| 2 | 200/160 *2 | 6,0 / 3,5 | 4,5 | 6,7 / 4,5 | of: 6,0 (over max 40m2) |
| 3 | 200/160 *2 | 6,0 / 3,5 | 4,5 | 6,7 / 4,5 | of: 6,0 (over max 40m2) |
| 4 | 200 | 5,0 / 3,5 | 4,5 | - | 5,0 (over max 40m2) |
| 5 | 100 | 5,0 / 3,5 | 3,5 | - | 5,0 (over max 30m2) |
| 6 | 100 | 5,0 / 3,5 | 3,5 | - | 5,5 (over max 30m2) |
| 7 | 100 | 5,0 / 3,5 | 3,5 | - | 5,5 (over max 30m2) |
| 8 | 165/125 *2 | 6,0 / 3,5 | 4,5 | 6,7 / 4,5 | of: 6,0 (over max 40m2) |
| 9 | 165 | 5,0 / 3,5 | 3,5 | - | - |

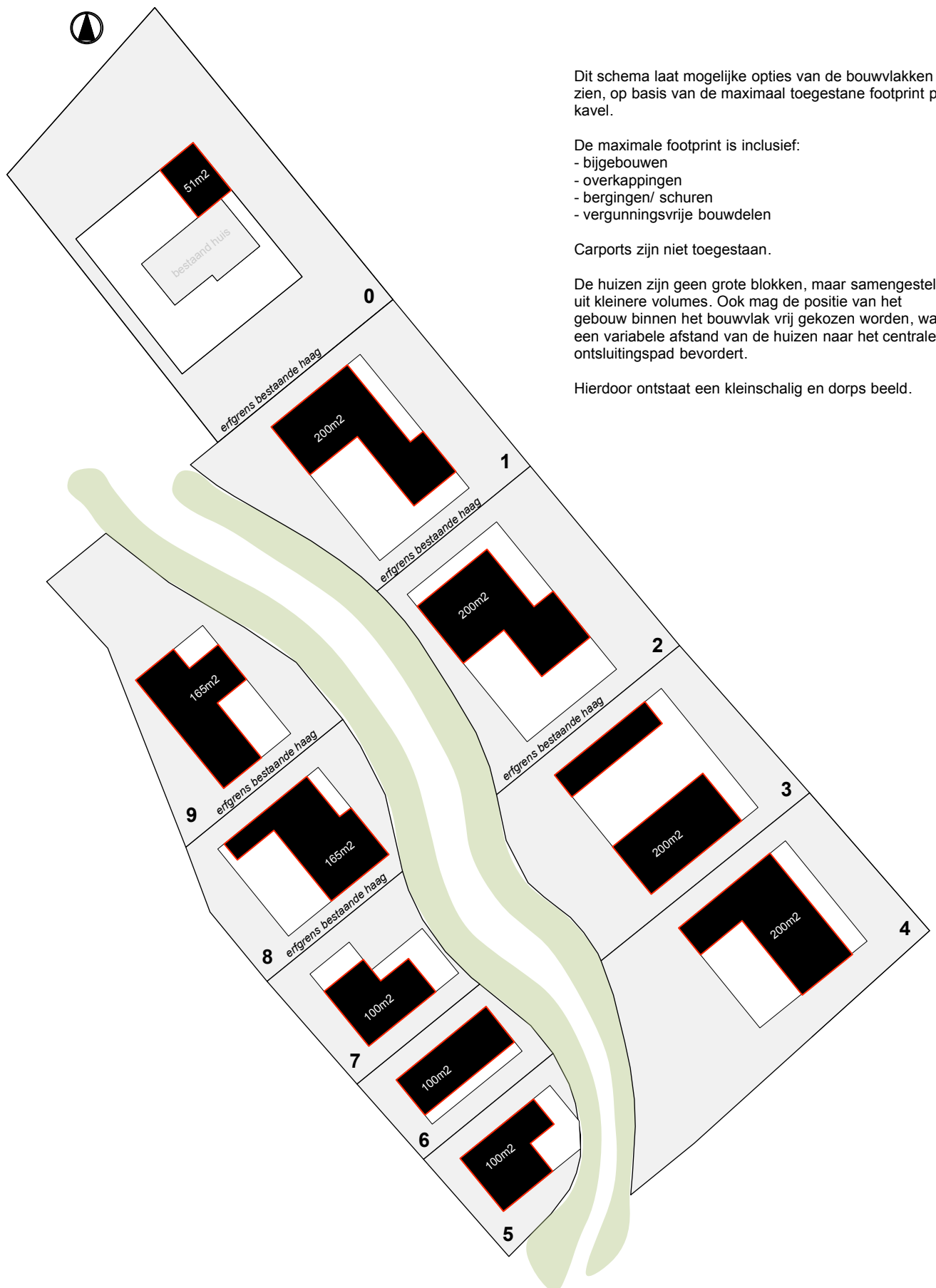
*1 De bestaande woning op kavel 0 kan uitgebreid worden (zie tekening). De totale footprint van uitbreiding en bestaand gedeelte is max 200m2. De max aangegeven hoogten bij kavel 0 zijn de hoogten behorend bij bijgebouw. Het hoofdgebouw heeft een nok van 7,3 meter en een (deels) hoge goot van 3,5 meter

*2 Max footprint kavels 2,3,8 worden met 40 m2 verkleind indien gekozen wordt voor hoogteaccent van 40m2



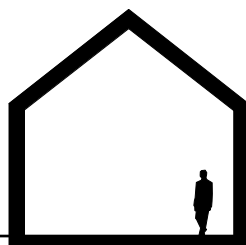
Indicatieve footprints

op basis van terreintekening Eric Spruit, versie 24-11-2021



Mogelijke dakvormen:

Voor maximale hoogtes en oppervlakte zie tabel Maximale footprints en hoogtes



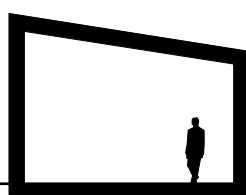
ZADEL



PLAT



ROND



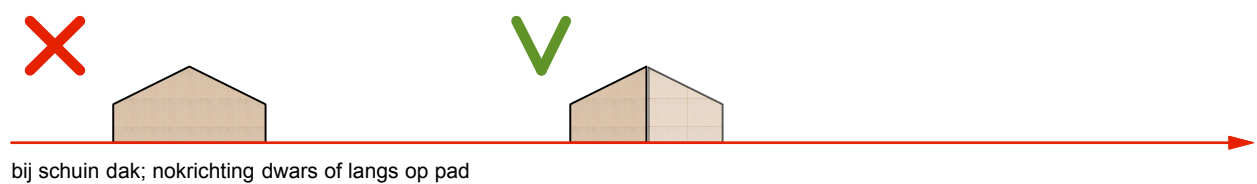
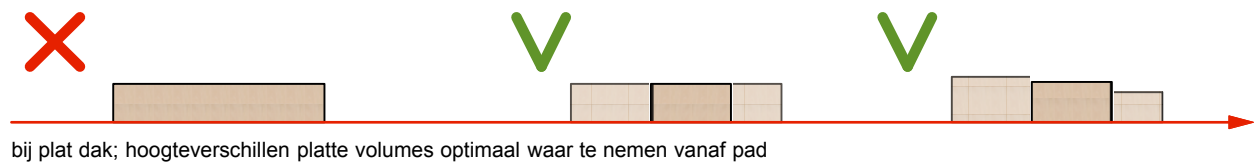
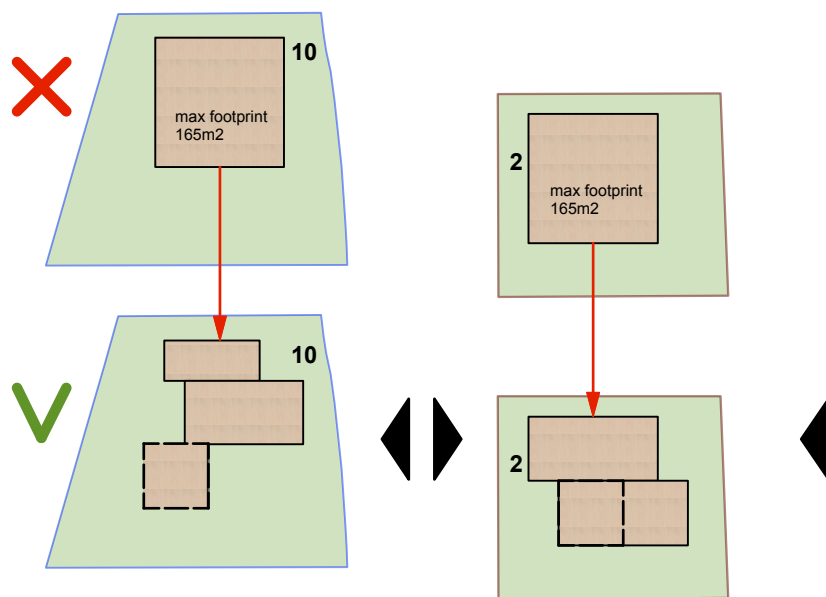
LESSENAARS

Aanzicht vanaf het centrale pad en het land

De toegestane footprints zijn groot, er mag dus veel woonruimte worden gebouwd. Om massief ogende blokkendozen te voorkomen en het dorpse karakter te garanderen, moeten de volumes worden opgeknipt in kleinere eenheden. Hierdoor ontstaat de 'kleine maat' die bij de locatie past.

Het opknippen in kleinere eenheden kan bijvoorbeeld door de gevels de laten verspringen en verschillende dakvormen, verschillende hoogtes of overstekten toe te passen.

Daardoor ontstaat er een gevarieerd beeld vanuit zowel het centrale ontsluitingspad als ook vanuit het land.



Korrelgroottes

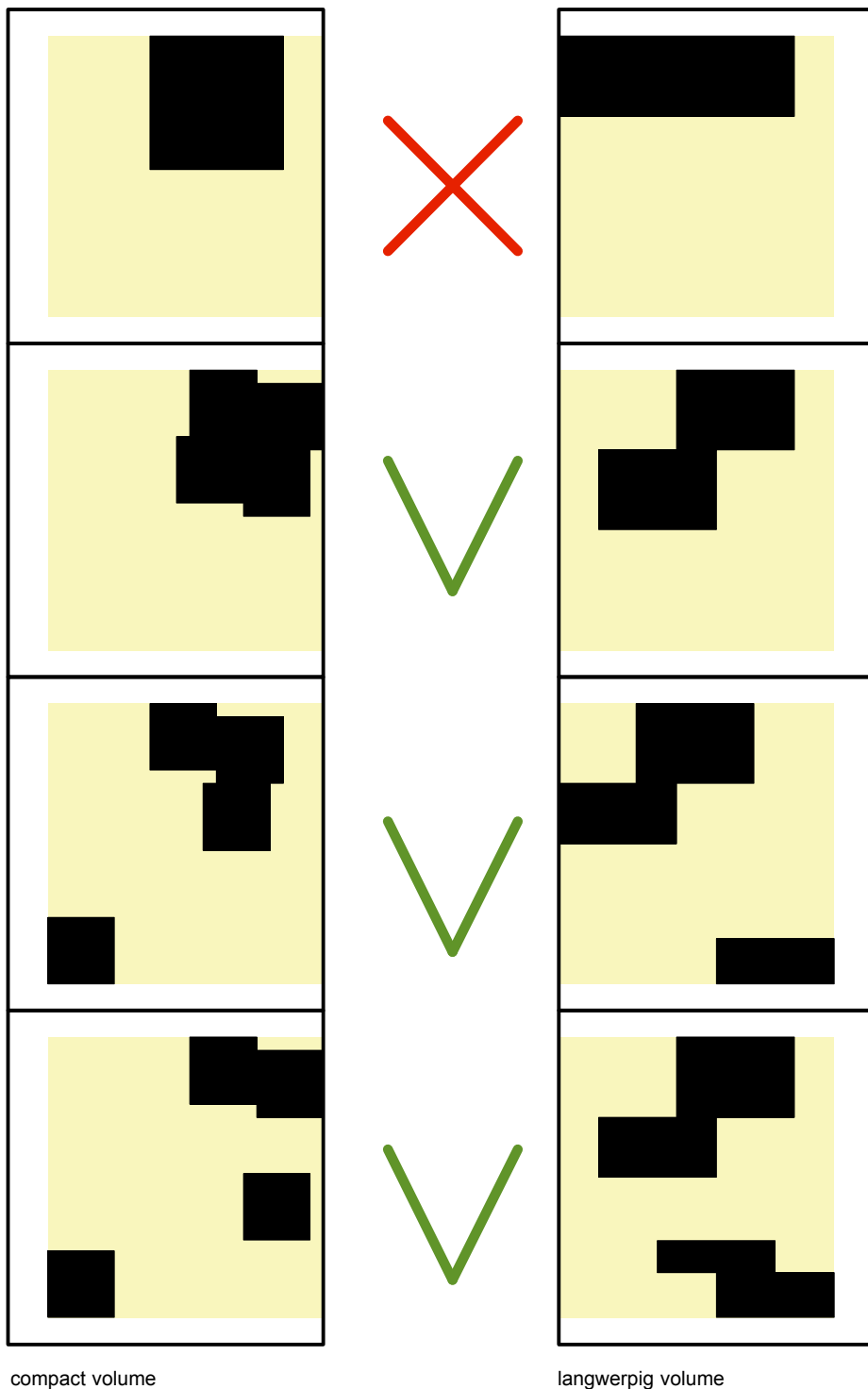
"De kleine maat"

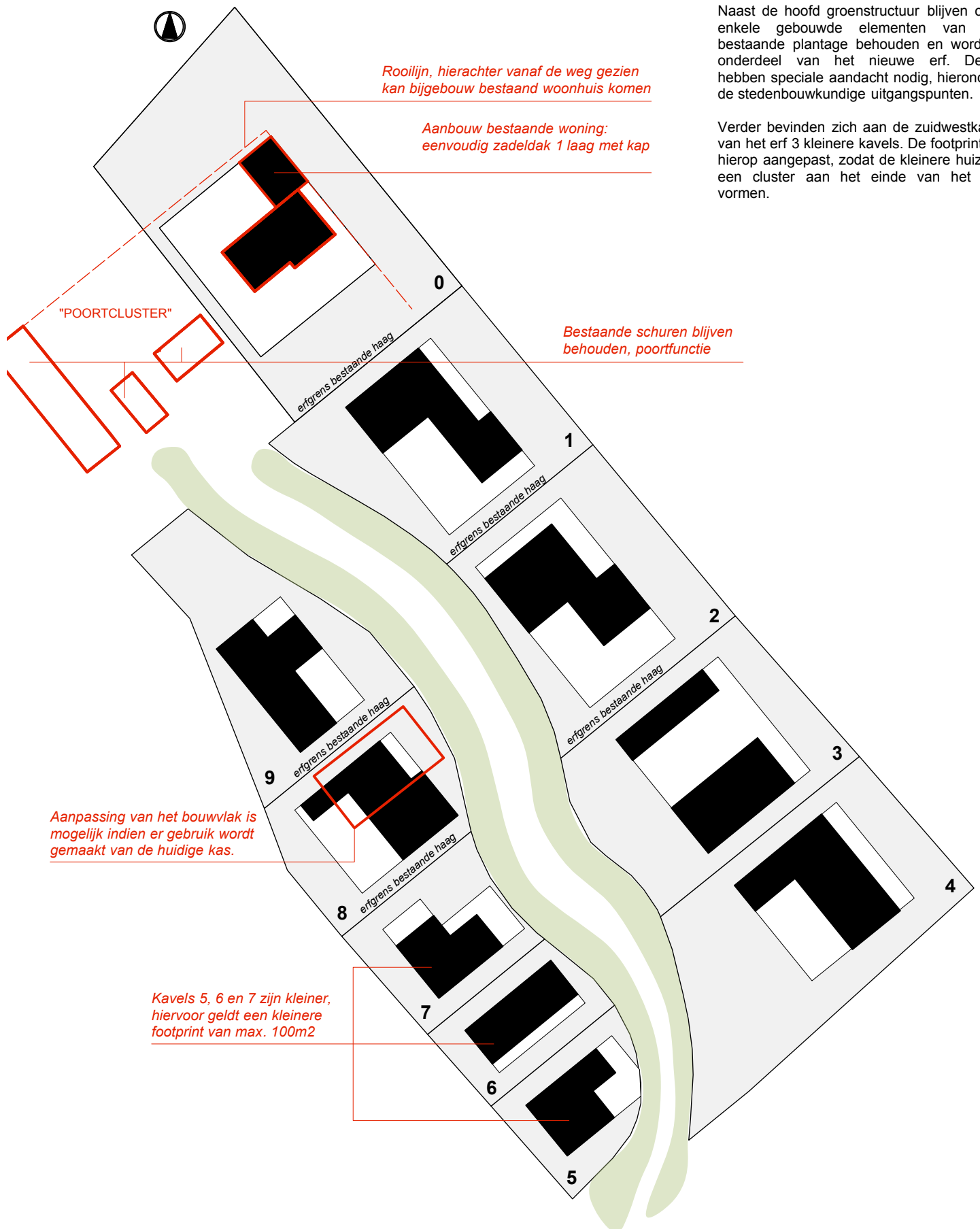
Doel is een hoge mate van transparantie en het versterken van het tuinachtige karakter van de plantage.

Kleinschaligheid kan worden bereikt door een opdeling van het volume in kleinere eenheden, verschuivingen van bouwdelen ten opzichte van elkaar of losstaande ensembles.

"Hoofdbijgebouw"

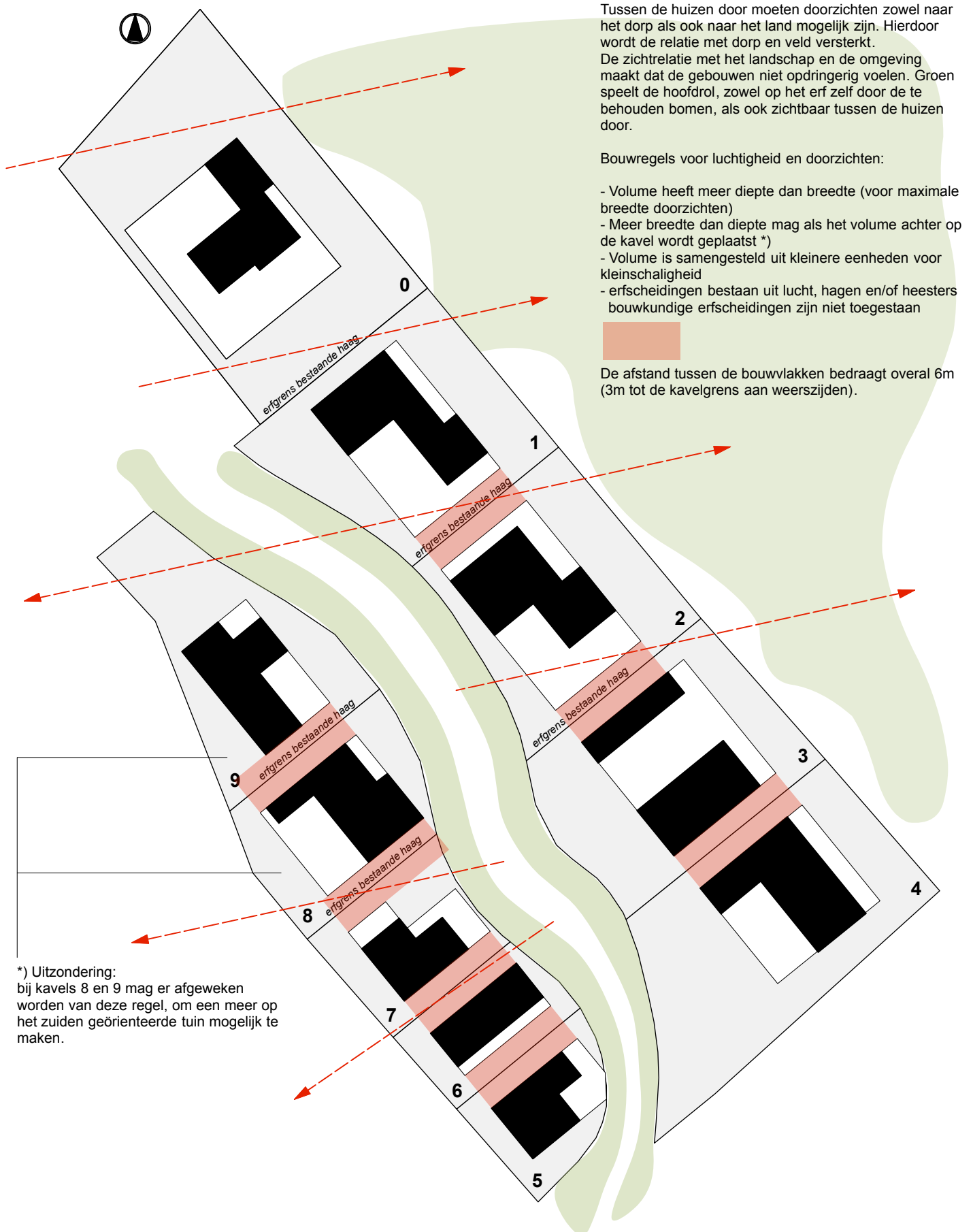
Er is geen sprake van een hoofdbouw met bijbouw. Hoofdbijbouw is een mix van deze twee begrippen waarbij de kleine maat, aanbouw, uitbouw, samengestelde volume(s) één geheel cq ensemble vormt.





Naast de hoofd groenstructuur blijven ook enkele gebouwde elementen van de bestaande plantage behouden en worden onderdeel van het nieuwe erf. Deze hebben speciale aandacht nodig, hieronder de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Verder bevinden zich aan de zuidwestkant van het erf 3 kleinere kavels. De footprint is hierop aangepast, zodat de kleinere huizen een cluster aan het einde van het erf vormen.




Parkeren

Er geldt een parkeernorm van 2,3 voor het erf. Bij 10 kavels (9 nieuwbouw en één bestaande woning) komt dit neer op 23 parkeerplekken in totaal.

Om het erf zelf zo autoluw mogelijk te maken komt er een parkeercluster op het voterrein met 13 (max. 14) parkeerplekken. Daarnaast krijgt iedere kavel maximaal één parkeerplek op eigen terrein.

Net als de opritten dienen de parkeerplekken halfverhard (=groen) uitgevoerd te worden, om het verharde oppervlak minimaal te houden. Zowel vanuit de gedachte van 'wonen in de tuin' als ook voor optimale regenwaterinfiltratie is het belangrijk om in het algemeen de verharding zo veel mogelijk te beperken.

De positie van de parkeerplek op eigen kavel is nader te bepalen en afhankelijk van het ontwerp van het huis.

 = Indicatie plek parkeerplaats



Dakvormen en kleinschaligheid

Het beeldkwaliteitsplan laat verschillende dakvormen toe:

- kappen / ronde daken
- schuine daken / lessenaarsdaken
- platte daken
- combinaties

De maximale hoogtes van nok en goot, en de maximale bouwhoogte van een plat dak zijn vastgelegd.

De nokrichting kan evenwijdig met of haaks op de kavelgrens geplaatst worden.

De diversiteit en kleinschaligheid wordt bereikt door verspringende rooilijnen, verschillende dakvormen en verschillende hoogtes, daar waar de volumes te breed worden, worden er verspringingen in de gevel en samengestelde kappen gemaakt.

MATERIAALTOEPASSING

Voor de materialen geldt dat het natuurinclusief, circulair en duurzaam moet zijn

Lichte materialen zoals hout, metaal, glas en biobased kunnen voor de gevel worden gebruikt
Zware materialen zoals klei en beton kunnen beperkt worden toegepast, nl in de plint
max. 40 cm hoog

Alle kleuren behalve groen zijn toegestaan.

Behandelde en onbehandelde materialen zijn toegestaan, indien behandeld dan dient dit een ecologisch verantwoorde behandeling te zijn.

Het formuleren van een algemeen uitgangspunt "zo duurzaam mogelijk bouwen" geeft de juiste richting aan. De bouwcommissie van de VVE i.o. zal beoordelen of dit in voldoende mate gerespecteerd wordt.

Zie voor de materialen ook de referentiebeelden.

Referenties Compacte volumes



Referenties
Cluster volumes
Verschoven volumes



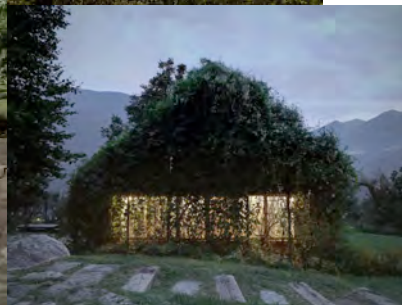
Referenties Veranda/ Binnen-buiten



Referenties begroeid en techniek

tbv begroeiing aandacht
voor voorzieningen

mogelijkheid deel bebouwing te laten begroeien



tbv begroeiing aandacht
voor voorzieningen

aandacht voor
geïntegreerde energievoorzieningen

Referenties interieur



Bijlage 2 Lijst van toegestane beroepen en bedrijven

Lijst van toegestane beroepen en bedrijven

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:

individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, dierenarts enz.

Advies- en ontwerp bureaus, waaronder praktijk voor:

reclame ontwerp
grafisch ontwerp
architect
internet en software-ontwikkeling

Zakelijke dienstverlening, waaronder praktijk voor:

notaris
advocaat
accountant
assurantie-/verzekeringsbemiddeling
exploitatie en handel in onroerende zaken

Overige dienstverlening

kappersbedrijf
schoonheidssalon

NB: De bovengenoemde dienstverlenende bedrijven worden als **aan huis verbonden beroep** aangemerkt indien het een individuele praktijk aan huis betreft waarbij het beroep uitsluitend door de bewoner van een woning wordt uitgeoefend zonder ondersteunend personeel (en overigens voldoet aan de voorwaarden in de gebruiksregels).

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
Woningstoffeerderij

Kantoor- en opslagfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, glazenwasserij, waarbij de opslag van enige materialen, gereedschappen en een voertuig op het perceel is toegestaan, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatie-/verhuurbedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten
in ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd

Onderwijs

autorisatieschool
Yogastudio
onderwijs of kleinschalige groepsactiviteiten (minder dan 8 personen) niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats, laboratorium of andere specifieke ruimten (zoals sportlokalen, sauna- of zweminrichtingen e.d.)

Voorzieningen ten behoeve van de kunstnijverheid, zoals:

galerie/expositieruimte, ruimte voor toegepaste kunst, atelier, beeldentuin, ruimte voor workshops

