

Werkendam Achter de Schans, fase 1

Bouwkavels Achter de Schans

De gemeente Altena geeft 13 bouwkavels uit in de nieuwe woonwijk Achter de Schans fase 1. Op deze kavels kunnen kopers hun woondroom realiseren. Deze kavels liggen aan de noordzijde van het plangebied. Enkele kavels hebben uitzicht op de omgeving, andere kavels liggen aan een intiem straatje in de buurt 'Op de Rieteilanden'. Eén kavel markeert zelfs één van de twee entrees van Achter de Schans, een belangrijke kavel!

Om binnen de vrijheden van de bouwkavels toch enige eenheid te verkrijgen in sfeer én om bepaalde plekken stedenbouwkundig te markeren, zijn er een 'Visie op beeldkwaliteit' en het bestemmingsplan opgesteld. Beide stukken kennen regels omtrent de ontwikkeling van woningen in Achter de Schans. Enkele woningen kennen vanuit stedenbouwkundige overwegingen enkele aanvullende regels. Hieronder zijn per kavel alle basisregels en de mogelijke aanvullende regels in één oogopslag te zien.

Kavel 1

Kavel 1 (ca. 526m²) is een belangrijke kavel in het stedenbouwkundig plan. De woning markeert straks de noordelijke entree van Achter de Schans en heeft hierdoor een prominent karakter. Deze kavel maakt deel uit van een bouwblok, bestaande uit rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen.

Belangrijkste ruimtelijke regels uit BP (samenvatting van de regels, lees altijd het BP na! Het BP is bepalend)

- Er mag maximaal één vrijstaande (grondgebonden) woning worden gerealiseerd;
- Er mogen aanbouwen en vrijstaande bouwwerken worden gerealiseerd. De gezamenlijk oppervlakte van deze bouwwerken (exclusief hoofdbouw) is maximaal 60m²;
- De afstand tussen perceelsgrens en rooilijn voorgevel bedraagt maximaal 5 meter;
- De afstand tussen de zijdelingse erfgrenzen en de hoofdbouw bedraagt minimaal 3 meter;
- De woning (hoofdbouw) is maximaal 12 meter diep;
- De goothoogte is maximaal 7 meter hoog;
- De nokhoogte is maximaal 11 meter hoog;
- Bijgebouwen mogen alleen in het achtererfgebied worden gerealiseerd;
- Aan- en uitbouwen worden minimaal 3 meter achter de rooilijn van de voorgevel gerealiseerd;
- De goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- De diepte van een aan- of uitbouw is maximaal 1,5 meter;
- Uitbreidingen in de voortuin / aan de voorgevel mogen op maximaal 1,5 meter diep zijn, minimaal op 2 meter van de voorerfgrrens. Tevens zijn deze uitbreidingen aan de voorzijde niet hoger dan de eerste bouwlaag van de hoofdbouw en maximaal 2/3 van de voorgevel breed;
- Er kan van sommige regels afgeweken worden (bijvoorbeeld voor een diepere woning dan de hiervoor benoemde 12 meter). Zie daarvoor in het bestemmingsplan. Het College van B&W moet dan een apart besluit hierover nemen.

Belangrijkste regels uit de Visie op beeldkwaliteit (VoBK)

Hieronder zijn de belangrijkste regels uit het VoBK te vinden, waarbij ook op de kavelspecifieke regels worden aangegeven. Het betreft een samenvatting van de VoBK. Lees daarom altijd de VoBK goed na! De VoBK is bepalend en vormt het toetsingskader voor uw ontwerp.

- Bebouwing op de kavel:
 - Deze kavel maakt deel uit van de buurt 'In 't Veld'. Een eigentijdse dorpse sfeer is hierbij de leidraad;
 - Bouwhoogte is maximaal 2 lagen plus een kap;
 - Toepassing van een kap is verplicht;
 - Richting rooilijn conform stedenbouwkundige plankaart;
 - Dubbele oriëntatie (aan west- en noordzijde, realiseren van een representatieve gevel en verrijking met architectonische elementen, samengestelde kap);
 - Op deze kavel rust de opgave voor een verbijzonderde hoek als blikvanger bij de entree van Achter de Schans. Naast de verplichte dubbele oriëntatie kan gedacht worden aan een extra verbijzondering in de vorm van een éénlaagse of meerlaagse erker/uitbouw, serre en/of fraai vormgegeven woningentree);

- Juridisch ligt de voorzijde van de hoofdbouw aan de westzijde. Dat betekent dat aan- of uitbouwen aan de noordzijde *niet* 3 meter achter de noordelijke rooilijn hoeven te worden gerealiseerd, maar op minimaal 1 meter van de erfgrens (dus achter de erfafscheiding);
- Hoofdvorm van de massa en kapvorm: in verband met de dubbele oriëntatie en de verbijzonderde hoek geniet een samengestelde kap de voorkeur;
- Bijgebouwen (behoudens de garage) staan altijd achter de achtergevelrooilijn, en staan minimaal 1 meter uit de erfgrens, zodat de erfafscheiding aan de zijde van de openbare ruimte niet wordt onderbroken;
- Aanbouwen mogen aan de achtergevel worden gerealiseerd. Aanbouwen aan de zijzijde zijn mogelijk, in de vorm van een erker of tuinkamer. In massa zijn deze sterk afwijkend of deze doen juist sterk mee met de architectuur van de hoofdmassa;
- De entree van de woning is uitnodigend en verbijzonderd tot een architectonische verrijking;
- Alle woningen hebben een verbijzondering in de gevel, zoals bijvoorbeeld een bloembak, een grote raampartij, of een erker, dit om zo de relatie van het wonen met de omgeving te bevestigen;
- Kleur en materiaalgebruik: zie het overzicht in de Visie op beeldkwaliteit Achter de Schans.
- De indeling van de kavel:
 - Een voortuin is verplicht;
 - De aanbouw- of uitbouw aan de zijzijde van de woning (uitbouw, garage, oid) wordt op minimaal 6 meter van de voorerfgrens gepositioneerd;
 - Twee opstelplekken auto naast elkaar, maatvoering 5x6 meter;
 - Entree kavel is maximaal 4,5 meter breed;
 - De westelijke erfgrens wordt voorzien van een lage (in de winter bladhoudende) haag. Dat geldt ook voor de noordelijke erfgrens ter hoogte van de hoofdbouw. ‘Achter’ de hoofdbouw aan de noordelijke erfgrens dient een gebouwde erfgrens gerealiseerd te worden, in afstemming met de architectuur van de woning (maximaal 2 meter hoog). De erfgrenzen worden niet onderbroken door bijgebouwen of aanbouwen aan het hoofdvolume;
 - Voortuin aan de westzijde en de zijtuin aan de noordzijde is minimaal 3 meter diep;
 - Ontsluiting kavel aan westzijde (auto), bij toepassing van een garage ligt deze in het verlengde van de opstelplek van de auto (dus aan de zuidzijde van de kavel);
 - Ontsluiting kavel voetganger naar voordeur mag aan westzijde of noordzijde (maximaal 1 meter breed);
 - Tussen de woning en de zuidelijk gelegen kavel wordt een hoge erfafscheiding gerealiseerd (achter de lijn van de voorgevel en achter de opstelplekken voor de auto);
 - Bij voorkeur toepassen groene onderlinge erfafscheidingen.

Kavel 2

Kavel 2 (ca. 700m²) betreft ook een belangrijke kavel in het stedenbouwkundig plan, en markeert de entree van de buurt ‘Op de Rieteilanden’. Deze woning zet in beeldkwaliteit de ‘toon’ voor de rest van het eiland.

Belangrijkste ruimtelijke regels uit BP (samenvatting van de regels, lees altijd het BP na! Het BP is bepalend)

- Er mag maximaal één vrijstaande (grondgebonden) woning worden gerealiseerd;
- Er mogen aanbouwen en vrijstaande bouwwerken worden gerealiseerd. De gezamenlijk oppervlakte van deze bouwwerken (exclusief hoofdbouw) is maximaal 60m²;
- Deze kavel is groter dan 600m². Dat betekent dat de totale oppervlakte van aanbouwen en vrijstaande bouwwerken mag worden vergroot tot maximaal 150m². Zie daarvoor de regeling in het bestemmingsplan;
- De afstand tussen perceelsgrens en rooilijn voorgevel bedraagt maximaal 5 meter;
- De afstand tussen de zijdelingse erfgrenzen en de hoofdbouw bedraagt minimaal 3 meter;
- De woning (hoofdbouw) is maximaal 12 meter diep;
- De goothoogte is maximaal 7 meter hoog;
- De nokhoogte is maximaal 11 meter hoog;
- Bijgebouwen mogen alleen in het achtererfgebied worden gerealiseerd;
- Aan- en uitbouwen worden minimaal 3 meter achter de rooilijn van de voorgevel gerealiseerd;
- De goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 5 meter;

- De diepte van een aan- of uitbouw is maximaal 1,5 meter;
- Uitbreidingen in de voortuin / aan de voorgevel mogen op maximaal 1,5 meter diep zijn, minimaal op 2 meter van de voorerfgrens. Tevens zijn deze uitbreidingen aan de voorzijde niet hoger dan de eerste bouwlaag van de hoofdbouw en maximaal 2/3 van de voorgevel breed;
- Er kan van sommige regels afgeweken worden (bijvoorbeeld voor een diepere woning dan de hiervoor benoemde 12 meter). Zie daarvoor in het bestemmingsplan. Het College van B&W moet dan een apart besluit hierover nemen.

Belangrijkste regels uit de Visie op beeldkwaliteit (VoBK)

Hieronder zijn de belangrijkste regels uit het VoBK te vinden, waarbij ook op de kavelspecifieke regels worden aangegeven. Het betreft een samenvatting van de VoBK. Lees daarom altijd de VoBK goed na! De VoBK is bepalend en het toetsingskader voor uw ontwerp.

- **Bebouwing op de kavel:**
 - Deze kavel maakt deel uit van de buurt 'Op de Rieteilanden'. Een landelijke sfeer is hierbij de leidraad;
 - Bouwhoogte is maximaal 2 lagen plus een kap;
 - Toepassing van een kap is verplicht. Een rietgedekte kap heeft hier nadrukkelijk de voorkeur, gezien de prominente plek op het eiland. Deze woning zet de 'toon' voor de rest van de buurt;
 - De woning heeft aan één zijde verplicht een lage goot;
 - Richting rooilijn conform stedenbouwkundige plankaart;
 - Dubbele oriëntatie (aan west- en zuidzijde, realiseren van een representatieve gevel en verrijking met architectonische elementen, samengestelde kap);
 - Op deze kavel rust de opgave als (ver)bijzonder(d) object, waarbij het bijgebouw nooit aan de zijde van de openbare is gepositioneerd en de kopgevel aan de openbare ruimte (in dit geval aan de waterzijde) wordt verbijzonderd;
 - Hoofdvorm van de massa en kapvorm: in verband met de dubbele oriëntatie en de verbijzonderde hoek geniet een samengestelde kap de voorkeur;
 - Bijgebouwen (behoudens de garage) staan altijd achter de achtergevelrooilijn;
 - Een eventuele garage is aan de noordzijde van de hoofdbouw gepositioneerd en staat op minimaal 6 meter van de voorerfgrens;
 - Aanbouwen mogen aan de achtergevel worden gerealiseerd. Aanbouwen aan de zijzijde zijn mogelijk, in de vorm van een erker of tuinkamer. In massa zijn deze sterk afwijkend of deze doen juist sterk mee met de architectuur van de hoofdmassa;
 - De entree van de woning is uitnodigend en verbijzonderd tot een architectonische verrijking
 - Alle woningen hebben een verbijzondering in de gevel, zoals bijvoorbeeld een bloembak, een grote raampartij, of een erker, dit om zo de relatie van het wonen met de omgeving te bevestigen;
 - Kleur en materiaalgebruik: zie het overzicht in de Visie op beeldkwaliteit Achter de Schans
- **De indeling van de kavel:**
 - Een voortuin is verplicht;
 - De aanbouw of uitbouw aan de zijzijde van de woning (uitbouw, garage, oid) wordt op minimaal 6 meter van de voorerfgrens gepositioneerd;
 - Twee opstelplekken auto naast elkaar, maatvoering 5x6 meter;
 - Entree kavel is maximaal 4,5 meter breed;
 - De voorerfgrens wordt voorzien van een lage (in de winter bladhoudende) haag. Dat geldt ook voor de zuidelijke erfgrens ter hoogte van de hoofdbouw. 'Achter' de hoofdbouw aan de zuidelijke erfgrens wordt een hoge haag gerealiseerd (maximaal 2 meter hoog). De erfafscheidingen worden niet onderbroken door bijgebouwen of aanbouwen aan het hoofdvolume;
 - Voortuin aan de westzijde en de zijtuin aan de zuidzijde is minimaal 3 meter diep;
 - Ontsluiting kavel aan westzijde (auto), bij toepassing van een garage ligt deze in het verlengde van de opstelplek van de auto (dus aan de noordzijde van de kavel);
 - Bij voorkeur toepassen groene onderlinge erfafscheidingen.

Kavel 3

Kavel 3 (ca. 477m²) is een ruime kavel aan de buitenzijde van de buurt 'Op de Rieteilanden'. Aan de overzijde van de kavel ligt een natuurlijke oever naast de watergang, welke een groene overgang naar het buitengebied waarborgt.

Belangrijkste ruimtelijke regels uit BP (samenvatting van de regels, lees altijd het BP na! Het BP is bepalend)

- Er mag maximaal één vrijstaande (grondgebonden) woning worden gerealiseerd;
- Er mogen aanbouwen en vrijstaande bouwwerken worden gerealiseerd. De gezamenlijk oppervlakte van deze bouwwerken (exclusief hoofdbouw) is maximaal 60m²;
- De afstand tussen perceelsgrens en rooilijn voorgevel bedraagt maximaal 5 meter;
- De afstand tussen de zijdelingse erf grenzen en de hoofdbouw bedraagt minimaal 3 meter;
- De woning (hoofdbouw) is maximaal 12 meter diep;
- De goothoogte is maximaal 7 meter hoog;
- De nokhoogte is maximaal 11 meter hoog;
- Bijgebouwen mogen alleen in het achtererfgebied worden gerealiseerd;
- Aan- en uitbouwen worden minimaal 3 meter achter de rooilijn van de voorgevel gerealiseerd;
- De goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- De diepte van een aan- of uitbouw is maximaal 1,5 meter;
- Uitbreidingen in de voortuin / aan de voorgevel mogen op maximaal 1,5 meter diep zijn, minimaal op 2 meter van de voorerfgrens. Tevens zijn deze uitbreidingen aan de voorzijde niet hoger dan de eerste bouwlaag van de hoofdbouw en maximaal 2/3 van de voorgevel breed;
- Er kan van sommige regels afgeweken worden (bijvoorbeeld voor een diepere woning dan de hiervoor benoemde 12 meter). Zie daarvoor in het bestemmingsplan. Het College van B&W moet dan een apart besluit hierover nemen.

Belangrijkste regels uit de Visie op beeldkwaliteit (VoBK)

Hieronder zijn de belangrijkste regels uit het VoBK te vinden, waarbij ook op de kavelspecifieke regels worden aangegeven. Het betreft een samenvatting van de VoBK. Lees daarom altijd de VoBK goed na! De VoBK is bepalend en het toetsingskader voor uw ontwerp.

- Bebouwing op de kavel:
 - Deze kavel maakt deel uit van de buurt 'Op de Rieteilanden'. Een landelijke sfeer is hierbij de leidraad;
 - Bouwhoogte is maximaal 2 lagen plus een kap;
 - Toepassing van een kap is verplicht;
 - De woning heeft aan één zijde verplicht een lage goot;
 - Richting rooilijn conform stedenbouwkundige plankaart;
 - Hoofdvorm van de massa en kapvorm: de hoofdbouw kent een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm. Een toepassing van een dwarskap;
 - Bijgebouwen (behoudens de garage) staan altijd achter de achtergevelrooilijn;
 - Een eventuele garage mag aan de zuid- of noordzijde van de hoofdbouw worden; gepositioneerd en staat op minimaal 6 meter van de voorerfgrens;
 - Aanbouwen mogen aan de achtergevel worden gerealiseerd. Aanbouwen aan de zijzijde zijn mogelijk, in de vorm van een erker of tuinkamer. In massa zijn deze sterk afwijkend of deze doen juist sterk mee met de architectuur van de hoofdmassa;
 - De entree van de woning is uitnodigend en verbijzonderd tot een architectonische verrijking;
 - Alle woningen hebben een verbijzondering in de gevel, zoals bijvoorbeeld een bloembak, een grote raampartij, of een erker, dit om zo de relatie van het wonen met de omgeving te bevestigen;
 - Kleur en materiaalgebruik: zie het overzicht in de Visie op beeldkwaliteit Achter de Schans.
- De indeling van de kavel:
 - Een voortuin is verplicht;
 - De aanbouw- of uitbouw aan de zijzijde van de woning (uitbouw, garage, oid) wordt op minimaal 6 meter van de voorerfgrens gepositioneerd;
 - Twee opstelplekken auto naast elkaar, maatvoering 5x6 meter;
 - Entree kavel is maximaal 4,5 meter breed;

- De voorerfgrens wordt voorzien van een lage (in de winter bladhoudende) haag;
- Voortuin aan de westzijde is minimaal 3 meter diep;
- Ontsluiting kavel aan westzijde (auto), bij toepassing van een garage ligt deze in het verlengde van de opstelplek van de auto (dus aan de noordzijde van de kavel);
- Bij voorkeur toepassen groene onderlinge erfafscheidingen.

Kavel 4

Kavel 4 (ca. 476m²) is een ruime kavel aan de buitenzijde van de buurt 'Op de Rieteilanden'. Aan de overzijde van de kavel ligt een natuurlijke oever naast de watergang, welke een groene overgang naar het buitengebied waarborgt.

Belangrijkste ruimtelijke regels uit BP (samenvatting van de regels, lees altijd het BP na! Het BP is bepalend)

- Er mag maximaal één vrijstaande (grondgebonden) woning worden gerealiseerd;
- Er mogen aanbouwen en vrijstaande bouwwerken worden gerealiseerd. De gezamenlijk oppervlakte van deze bouwwerken (exclusief hoofdbouw) is maximaal 60m²;
- De afstand tussen perceelsgrens en rooilijn voorgevel bedraagt maximaal 5 meter;
- De afstand tussen de zijdelingse erfgrenzen en de hoofdbouw bedraagt minimaal 3 meter;
- De woning (hoofdbouw) is maximaal 12 meter diep;
- De goothoogte is maximaal 7 meter hoog;
- De nokhoogte is maximaal 11 meter hoog;
- Bijgebouwen mogen alleen in het achtererfgebied worden gerealiseerd;
- Aan- en uitbouwen worden minimaal 3 meter achter de rooilijn van de voorgevel gerealiseerd;
- De goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- De diepte van een aan- of uitbouw is maximaal 1,5 meter;
- Uitbreidingen in de voortuin / aan de voorgevel mogen op maximaal 1,5 meter diep zijn, minimaal op 2 meter van de voorerfgrens. Tevens zijn deze uitbreidingen aan de voorzijde niet hoger dan de eerste bouwlaag van de hoofdbouw en maximaal 2/3 van de voorgevel breed;
- Er kan van sommige regels afgeweken worden (bijvoorbeeld voor een diepere woning dan de hiervoor benoemde 12 meter). Zie daarvoor in het bestemmingsplan. Het College van B&W moet dan een apart besluit hierover nemen.

Belangrijkste regels uit de Visie op beeldkwaliteit (VoBK)

Hieronder zijn de belangrijkste regels uit het VoBK te vinden, waarbij ook op de kavelspecifieke regels worden aangegeven. Het betreft een samenvatting van de VoBK. Lees daarom altijd de VoBK goed na! De VoBK is bepalend en het toetsingskader voor uw ontwerp.

- Bebouwing op de kavel:
 - Deze kavel maakt deel uit van de buurt 'Op de Rieteilanden'. Een landelijke sfeer is hierbij de leidraad;
 - Bouwhoogte is maximaal 2 lagen plus een kap;
 - Toepassing van een kap is verplicht;
 - De woning heeft aan één zijde verplicht een lage goot;
 - Richting rooilijn conform stedenbouwkundige plankaart;
 - Hoofdvorm van de massa en kapvorm: de hoofdbouw kent een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm. Een toepassing van een dwarskap;
 - Bijgebouwen (behoudens de garage) staan altijd achter de achtergevelrooilijn;
 - Een eventuele garage mag aan de zuid- of noordzijde van de hoofdbouw worden gepositioneerd en staat op minimaal 6 meter van de voorerfgrens;
 - Aanbouwen mogen aan de achtergevel worden gerealiseerd. Aanbouwen aan de zijzijde zijn mogelijk, in de vorm van een erker of tuinkamer. In massa zijn deze sterk afwijkend of deze doen juist sterk mee met de architectuur van de hoofdmassa;
 - De entree van de woning is uitnodigend en verbijzonderd tot een architectonische verrijking;
 - Alle woningen hebben een verbijzondering in de gevel, zoals bijvoorbeeld een bloembak, een grote raampartij, of een erker, dit om zo de relatie van het wonen met de omgeving te bevestigen;

- Kleur en materiaalgebruik: zie het overzicht in de Visie op beeldkwaliteit Achter de Schans.
- De indeling van de kavel:
 - Een voortuin is verplicht;
 - De aanbouw- of uitbouw aan de zijzijde van de woning (uitbouw, garage, oid) wordt op minimaal 6 meter van de voorerfgrens gepositioneerd;
 - Twee opstelplekken auto naast elkaar, maatvoering 5x6 meter;
 - Entree kavel is maximaal 4,5 meter breed;
 - De voorerfgrens wordt voorzien van een lage (in de winter bladhoudende) haag;
 - Voortuin aan de westzijde is minimaal 3 meter diep;
 - Ontsluiting kavel aan westzijde (auto), bij toepassing van een garage ligt deze in het verlengde van de opstelplek van de auto (dus aan de noordzijde van de kavel);
 - Bij voorkeur toepassen groene onderlinge erfafscheidingen.

Kavel 5

Kavel 5 (ca. 465m²) is een ruime kavel aan de buitenzijde van de buurt 'Op de Rieteilanden'. Aan de overzijde van de kavel ligt een natuurlijke oever naast de watergang, welke een groene overgang naar het buitengebied waarborgt.

Belangrijkste ruimtelijke regels uit BP (samenvatting van de regels, lees altijd het BP na! Het BP is bepalend)

- Er mag maximaal één vrijstaande (grondgebonden) woning worden gerealiseerd;
- Er mogen aanbouwen en vrijstaande bouwwerken worden gerealiseerd. De gezamenlijk oppervlakte; van deze bouwwerken (exclusief hoofdbouw) is maximaal 60m²;
- De afstand tussen perceelsgrens en rooilijn voorgevel bedraagt maximaal 5 meter;
- De afstand tussen de zijdelingse erfgrenzen en de hoofdbouw bedraagt minimaal 3 meter;
- De woning (hoofdbouw) is maximaal 12 meter diep;
- De goothoogte is maximaal 7 meter hoog;
- De nokhoogte is maximaal 11 meter hoog;
- Bijgebouwen mogen alleen in het achtererfgebied worden gerealiseerd;
- Aan- en uitbouwen worden minimaal 3 meter achter de rooilijn van de voorgevel gerealiseerd;
- De goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- De diepte van een aan- of uitbouw is maximaal 1,5 meter;
- Uitbreidingen in de voortuin / aan de voorgevel mogen op maximaal 1,5 meter diep zijn, minimaal op 2 meter van de voorerfgrens. Tevens zijn deze uitbreidingen aan de voorzijde niet hoger dan de eerste bouwlaag van de hoofdbouw en maximaal 2/3 van de voorgevel breed;
- Er kan van sommige regels afgeweken worden (bijvoorbeeld voor een diepere woning dan de hiervoor benoemde 12 meter). Zie daarvoor in het bestemmingsplan. Het College van B&W moet dan een apart besluit hierover nemen.

Belangrijkste regels uit de Visie op beeldkwaliteit (VoBK)

Hieronder zijn de belangrijkste regels uit het VoBK te vinden, waarbij ook op de kavelspecifieke regels worden aangegeven. Het betreft een samenvatting van de VoBK. Lees daarom altijd de VoBK goed na! De VoBK is bepalend en het toetsingskader voor uw ontwerp.

- Bebouwing op de kavel:
 - Deze kavel maakt deel uit van de buurt 'Op de Rieteilanden'. Een landelijke sfeer is hierbij de leidraad;
 - Bouwhoogte is maximaal 2 lagen plus een kap;
 - Toepassing van een kap is verplicht;
 - De woning heeft aan één zijde verplicht een lage goot;
 - Richting rooilijn conform stedenbouwkundige plankaart;
 - Hoofdvorm van de massa en kapvorm: de hoofdbouw kent een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm. Een toepassing van een dwarskap;
 - Bijgebouwen (behoudens de garage) staan altijd achter de achtergevelrooilijn;
 - Een eventuele garage mag aan de zuid- of noordzijde van de hoofdbouw worden gepositioneerd en staat op minimaal 6 meter van de voorerfgrens;

- Aanbouwen mogen aan de achtergevel worden gerealiseerd. Aanbouwen aan de zijzijde zijn mogelijk, in de vorm van een erker of tuinkamer. In massa zijn deze sterk afwijkend of deze doen juist sterk mee met de architectuur van de hoofdmassa;
- De entree van de woning is uitnodigend en verbijzonderd tot een architectonische verrijking;
- Alle woningen hebben een verbijzondering in de gevel, zoals bijvoorbeeld een bloembak, een grote raampartij, of een erker, dit om zo de relatie van het wonen met de omgeving te bevestigen;
- Kleur en materiaalgebruik: zie het overzicht in de Visie op beeldkwaliteit Achter de Schans.
- De indeling van de kavel:
 - Een voortuin is verplicht;
 - De aanbouw- of uitbouw aan de zijzijde van de woning (uitbouw, garage, oid) wordt op minimaal 6 meter van de voorerfgrens gepositioneerd;
 - Twee opstelplekken auto naast elkaar, maatvoering 5x6 meter;
 - Entree kavel is maximaal 4,5 meter breed;
 - De voorerfgrens wordt voorzien van een lage (in de winter bladhoudende) haag;
 - Voortuin aan de westzijde is minimaal 3 meter diep;
 - Ontsluiting kavel aan westzijde (auto), bij toepassing van een garage ligt deze in het verlengde van de opstelplek van de auto (dus aan de noordzijde van de kavel);
 - Bij voorkeur toepassen groene onderlinge erfafscheidingen.

Kavel 6

Kavel 6 (ca. 425m²) is een ruime kavel aan de buitenzijde van de buurt 'Op de Rieteilanden'. Aan de overzijde van de kavel ligt een natuurlijke oever naast de watergang, welke een groene overgang naar het buitengebied waarborgt.

Belangrijkste ruimtelijke regels uit BP (samenvatting van de regels, lees altijd het BP na! Het BP is bepalend)

- Er mag maximaal één vrijstaande (grondgebonden) woning worden gerealiseerd;
- Er mogen aanbouwen en vrijstaande bouwwerken worden gerealiseerd. De gezamenlijk oppervlakte van deze bouwwerken (exclusief hoofdbouw) is maximaal 60m²;
- De afstand tussen perceelsgrens en rooilijn voorgevel bedraagt maximaal 5 meter;
- De afstand tussen de zijdelingse erfgrenzen en de hoofdbouw bedraagt minimaal 3 meter;
- De woning (hoofdbouw) is maximaal 12 meter diep;
- De goothoogte is maximaal 7 meter hoog;
- De nokhoogte is maximaal 11 meter hoog;
- Bijgebouwen mogen alleen in het achtererfgebied worden gerealiseerd;
- Aan- en uitbouwen worden minimaal 3 meter achter de rooilijn van de voorgevel gerealiseerd;
- De goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- De diepte van een aan- of uitbouw is maximaal 1,5 meter;
- Uitbreidingen in de voortuin / aan de voorgevel mogen op maximaal 1,5 meter diep zijn, minimaal op 2 meter van de voorerfgrens. Tevens zijn deze uitbreidingen aan de voorzijde niet hoger dan de eerste bouwlaag van de hoofdbouw en maximaal 2/3 van de voorgevel breed;
- Er kan van sommige regels afgeweken worden (bijvoorbeeld voor een diepere woning dan de hiervoor benoemde 12 meter). Zie daarvoor in het bestemmingsplan. Het College van B&W moet dan een apart besluit hierover nemen.

Belangrijkste regels uit de Visie op beeldkwaliteit (VoBK)

Hieronder zijn de belangrijkste regels uit het VoBK te vinden, waarbij ook op de kavelspecifieke regels worden aangegeven. Het betreft een samenvatting van de VoBK. Lees daarom altijd de VoBK goed na! De VoBK is bepalend en het toetsingskader voor uw ontwerp.

- Bebouwing op de kavel:
 - Deze kavel maakt deel uit van de buurt 'Op de Rieteilanden'. Een landelijke sfeer is hierbij de leidraad;
 - Bouwhoogte is maximaal 2 lagen plus een kap;
 - Toepassing van een kap is verplicht;

- De woning heeft aan één zijde verplicht een lage goot;
- Richting rooilijn conform stedenbouwkundige plankaart;
- Hoofdvorm van de massa en kapvorm: de hoofdbouw kent een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm. Een toepassing van een dwarskap;
- Bijgebouwen (behoudens de garage) staan altijd achter de achtergevelrooilijn;
- Een eventuele garage mag aan de zuid- of noordzijde van de hoofdbouw worden gepositioneerd en staat op minimaal 6 meter van de voorerfgrens;
- Aanbouwen mogen aan de achtergevel worden gerealiseerd. Aanbouwen aan de zijzijde zijn mogelijk, in de vorm van een erker of tuinkamer. In massa zijn deze sterk afwijkend of deze doen juist sterk mee met de architectuur van de hoofdmassa;
- De entree van de woning is uitnodigend en verbijzonderd tot een architectonische verrijking;
- Alle woningen hebben een verbijzondering in de gevel, zoals bijvoorbeeld een bloembak, een grote raampartij, of een erker, dit om zo de relatie van het wonen met de omgeving te bevestigen;
- Kleur en materiaalgebruik: zie het overzicht in de Visie op beeldkwaliteit Achter de Schans.
- De indeling van de kavel:
 - Een voortuin is verplicht;
 - De aanbouw- of uitbouw aan de zijzijde van de woning (uitbouw, garage, oid) wordt op minimaal 6 meter van de voorerfgrens gepositioneerd;
 - Twee opstelplekken auto naast elkaar, maatvoering 5x6 meter;
 - Entree kavel is maximaal 4,5 meter breed;
 - De voorerfgrens wordt voorzien van een lage (in de winter bladhoudende) haag;
 - Voortuin aan de westzijde is minimaal 3 meter diep;
 - Ontsluiting kavel aan westzijde (auto), bij toepassing van een garage ligt deze in het verlengde van de opstelplek van de auto (dus aan de noordzijde van de kavel);
 - Bij voorkeur toepassen groene onderlinge erfafscheidingen.

Kavel 7

Kavel 7 (ca. 413m²) is een ruime kavel aan de buitenzijde van de buurt 'Op de Rieteilanden'. Aan de overzijde van de kavel ligt een natuurlijke oever naast de watergang, welke een groene overgang naar het buitengebied waarborgt.

Belangrijkste ruimtelijke regels uit BP (samenvatting van de regels, lees altijd het BP na! Het BP is bepalend)

- Er mag maximaal één vrijstaande (grondgebonden) woning worden gerealiseerd;
- Er mogen aanbouwen en vrijstaande bouwwerken worden gerealiseerd. De gezamenlijk oppervlakte van deze bouwwerken (exclusief hoofdbouw) is maximaal 60m²;
- De afstand tussen perceelsgrens en rooilijn voorgevel bedraagt maximaal 5 meter;
- De afstand tussen de zijdelingse erfgrenzen en de hoofdbouw bedraagt minimaal 3 meter;
- De woning (hoofdbouw) is maximaal 12 meter diep;
- De goothoogte is maximaal 7 meter hoog;
- De nokhoogte is maximaal 11 meter hoog;
- Bijgebouwen mogen alleen in het achtererfgebied worden gerealiseerd;
- Aan- en uitbouwen worden minimaal 3 meter achter de rooilijn van de voorgevel gerealiseerd;
- De goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- De diepte van een aan- of uitbouw is maximaal 1,5 meter;
- Uitbreidingen in de voortuin / aan de voorgevel mogen op maximaal 1,5 meter diep zijn, minimaal op 2 meter van de voorerfgrens. Tevens zijn deze uitbreidingen aan de voorzijde niet hoger dan de eerste bouwlaag van de hoofdbouw en maximaal 2/3 van de voorgevel breed;
- Er kan van sommige regels afgeweken worden (bijvoorbeeld voor een diepere woning dan de hiervoor benoemde 12 meter). Zie daarvoor in het bestemmingsplan. Het College van B&W moet dan een apart besluit hierover nemen.

Belangrijkste regels uit de Visie op beeldkwaliteit (VoBK)

Hieronder zijn de belangrijkste regels uit het VoBK te vinden, waarbij ook op de kavelspecifieke regels worden aangegeven. Het betreft een samenvatting van de VoBK. Lees daarom altijd de VoBK goed na! De VoBK is bepalend en het toetsingskader voor uw ontwerp.

- **Bebouwing op de kavel:**
 - Deze kavel maakt deel uit van de buurt 'Op de Rieteilanden'. Een landelijke sfeer is hierbij de leidraad;
 - Bouwhoogte is maximaal 2 lagen plus een kap;
 - Toepassing van een kap is verplicht;
 - De woning heeft aan één zijde verplicht een lage goot;
 - Richting rooilijn conform stedenbouwkundige plankaart;
 - Hoofdvorm van de massa en kapvorm: de hoofdbouw kent een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm. Een toepassing van een dwarskap;
 - Bijgebouwen (behoudens de garage) staan altijd achter de achtergevelrooilijn;
 - Een eventuele garage mag aan de zuid- of noordzijde van de hoofdbouw worden gepositioneerd en staat op minimaal 6 meter van de voorerfgrens;
 - Aanbouwen mogen aan de achtergevel worden gerealiseerd. Aanbouwen aan de zijzijde zijn mogelijk, in de vorm van een erker of tuinkamer. In massa zijn deze sterk afwijkend of deze doen juist sterk mee met de architectuur van de hoofdmassa;
 - De entree van de woning is uitnodigend en verbijzonderd tot een architectonische verrijking;
 - Alle woningen hebben een verbijzondering in de gevel, zoals bijvoorbeeld een bloembak, een grote raampartij, of een erker, dit om zo de relatie van het wonen met de omgeving te bevestigen;
 - Kleur en materiaalgebruik: zie het overzicht in de Visie op beeldkwaliteit Achter de Schans.
- **De indeling van de kavel:**
 - Een voortuin is verplicht;
 - De aanbouw- of uitbouw aan de zijzijde van de woning (uitbouw, garage, oid) wordt op minimaal 6 meter van de voorerfgrens gepositioneerd;
 - Twee opstelplekken auto naast elkaar, maatvoering 5x6 meter;
 - Entree kavel is maximaal 4,5 meter breed;
 - De voorerfgrens wordt voorzien van een lage (in de winter bladhoudende) haag;
 - Voortuin aan de westzijde is minimaal 3 meter diep;
 - Ontsluiting kavel aan westzijde (auto), bij toepassing van een garage ligt deze in het verlengde van de opstelplek van de auto (dus aan de noordzijde van de kavel);
 - Bij voorkeur toepassen groene onderlinge erfafscheidingen.

Kavel 8

Kavel 8 (ca. 477m²) betreft een belangrijke hoekkavel in het stedenbouwkundig plan. Vanaf buiten het plangebied is deze kavel op de hoek van het rieteiland beeldbepalend. Het is een ruime kavel aan de overzijde van de kavel ligt aan de west- en de noordzijde van het kavel een watergang, waarbij er aan de westzijde een natuurlijke oever aanwezig is.

Belangrijkste ruimtelijke regels uit BP (samenvatting van de regels, lees altijd het BP na! Het BP is bepalend)

- Er mag maximaal één vrijstaande (grondgebonden) woning worden gerealiseerd;
- Er mogen aanbouwen en vrijstaande bouwwerken worden gerealiseerd. De gezamenlijk oppervlakte van deze bouwwerken (exclusief hoofdbouw) is maximaal 60m²;
- De afstand tussen perceelsgrens en rooilijn voorgevel bedraagt maximaal 5 meter;
- De afstand tussen de zijdelingse erf grenzen en de hoofdbouw bedraagt minimaal 3 meter;
- De woning (hoofdbouw) is maximaal 12 meter diep;
- De goothoogte is maximaal 7 meter hoog;
- De nokhoogte is maximaal 11 meter hoog;
- Bijgebouwen mogen alleen in het achtererfgebied worden gerealiseerd;
- Aan- en uitbouwen worden minimaal 3 meter achter de rooilijn van de voorgevel gerealiseerd;
- De goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- De diepte van een aan- of uitbouw is maximaal 1,5 meter;

- Uitbreidingen in de voortuin / aan de voorgevel mogen op maximaal 1,5 meter diep zijn, minimaal op 2 meter van de voorerfgrens. Tevens zijn deze uitbreidingen aan de voorzijde niet hoger dan de eerste bouwlaag van de hoofdbouw en maximaal 2/3 van de voorgevel breed;
- Er kan van sommige regels afgeweken worden (bijvoorbeeld voor een diepere woning dan de hiervoor benoemde 12 meter). Zie daarvoor in het bestemmingsplan. Het College van B&W moet dan een apart besluit hierover nemen.

Belangrijkste regels uit de Visie op beeldkwaliteit (VoBK)

Hieronder zijn de belangrijkste regels uit het VoBK te vinden, waarbij ook op de kavelspecifieke regels worden aangegeven. Het betreft een samenvatting van de VoBK. Lees daarom altijd de VoBK goed na! De VoBK is bepalend en het toetsingskader voor uw ontwerp.

- **Bebouwing op de kavel:**
 - Deze kavel maakt deel uit van de buurt 'Op de Rieteilanden'. Een landelijke sfeer is hierbij de leidraad;
 - Bouwhoogte is maximaal 2 lagen plus een kap;
 - Toepassing van een kap is verplicht. Een rietgedekte kap heeft hier nadrukkelijk de voorkeur, gezien de prominente plek op het eiland;
 - De woning heeft aan één zijde verplicht een lage goot;
 - Richting rooilijn conform stedenbouwkundige plankaart;
 - Dubbele oriëntatie (aan west- en noordzijde, realiseren van een representatieve gevel en verrijking met architectonische elementen, samengestelde kap);
 - Op deze kavel rust de opgave als (ver)bijzonder(d) object, waarbij het bijgebouw nooit aan de zijde van de openbare is gepositioneerd en de kopgevel aan de openbare ruimte (in dit geval aan de waterzijde) wordt verbijzonderd;
 - Hoofdvorm van de massa en kapvorm: in verband met de dubbele oriëntatie en de verbijzonderde hoek geniet een samengestelde kap de voorkeur;
 - Bijgebouwen staan altijd achter de achtergevelrooilijn;
 - Een eventuele garage is aan de noordoostzijde van de kavel gepositioneerd, los van de hoofdbouw;
 - Aanbouwen mogen aan de achtergevel worden gerealiseerd. Aanbouwen aan de zijzijde zijn mogelijk, in de vorm van een erker of tuinkamer. In massa zijn deze sterk afwijkend of deze doen juist sterk mee met de architectuur van de hoofdmassa;
 - De entree van de woning is uitnodigend en verbijzonderd tot een architectonische verrijking;
 - Alle woningen hebben een verbijzondering in de gevel, zoals bijvoorbeeld een bloembak, een grote raampartij, of een erker, dit om zo de relatie van het wonen met de omgeving te bevestigen;
 - Kleur en materiaalgebruik: zie het overzicht in de Visie op beeldkwaliteit Achter de Schans.
- **De indeling van de kavel:**
 - Een voortuin is verplicht;
 - De aanbouw- of uitbouw aan de zijzijde van de woning (uitbouw, garage, oid) wordt op minimaal 6 meter van de voorerfgrens gepositioneerd;
 - Twee opstelplekken auto naast elkaar, maatvoering 5x6 meter;
 - Entree kavel is maximaal 4,5 meter breed;
 - De voorerfgrens wordt voorzien van een lage (in de winter bladhoudende) haag. Dat geldt ook voor de noordelijke erfgrens ter hoogte van de hoofdbouw. 'Achter' de hoofdbouw aan de noordelijke erfgrens wordt een hoge haag gerealiseerd (maximaal 2 meter hoog). De erfafscheidingen worden niet onderbroken door bijgebouwen of aanbouwen aan het hoofdvolume;
 - Voortuin aan de westzijde en de zijtuin aan de noordzijde is minimaal 3 meter diep;
 - Ontsluiting kavel aan noordzijde (auto), bij toepassing van een garage ligt deze in het verlengde van de opstelplek van de auto (dus aan de noordzijde van de kavel);
 - Mogelijkheid om een aparte entree naar de kavel te realiseren richting de entree van de woning;
 - Bij voorkeur toepassen groene onderlinge erfafscheidingen.

Kavel 9

Kavel 9 (ca. 612m²) betreft een belangrijke hoekkavel in het stedenbouwkundig plan. Het is een ruime kavel op de noordelijke hoek van het intieme straatje, centraal op het eiland. Het betreft een in de breedte georiënteerde hoekwoning die zichtbaar is vanaf het buitengebied en daarmee beeldbepalend is.

Belangrijkste ruimtelijke regels uit BP (samenvatting van de regels, lees altijd het BP na! Het BP is bepalend)

- Er mag maximaal één vrijstaande (grondgebonden) woning worden gerealiseerd;
- Er mogen aanbouwen en vrijstaande bouwwerken worden gerealiseerd. De gezamenlijk oppervlakte van deze bouwwerken (exclusief hoofdbouw) is maximaal 60m²;
- Deze kavel is groter dan 600m². Dat betekent dat de totale oppervlakte van aanbouwen en vrijstaande bouwwerken mag worden vergroot tot maximaal 150m². Zie daarvoor de regeling in het bestemmingsplan;
- De afstand tussen perceelsgrens en rooilijn voorgevel bedraagt maximaal 5 meter;
- De afstand tussen de zijdelingse erfgrenzen en de hoofdbouw bedraagt minimaal 3 meter;
- De woning (hoofdbouw) is maximaal 12 meter diep;
- De goothoogte is maximaal 7 meter hoog;
- De nokhoogte is maximaal 11 meter hoog;
- Bijgebouwen mogen alleen in het achtererfgebied worden gerealiseerd;
- Aan- en uitbouwen worden minimaal 3 meter achter de rooilijn van de voorgevel gerealiseerd;
- De goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- De diepte van een aan- of uitbouw is maximaal 1,5 meter;
- Uitbreidingen in de voortuin / aan de voorgevel mogen op maximaal 1,5 meter diep zijn, minimaal op 2 meter van de voorerfgrens. Tevens zijn deze uitbreidingen aan de voorzijde niet hoger dan de eerste bouwlaag van de hoofdbouw en maximaal 2/3 van de voorgevel breed;
- Er kan van sommige regels afgeweken worden (bijvoorbeeld voor een diepere woning dan de hiervoor benoemde 12 meter). Zie daarvoor in het bestemmingsplan. Het College van B&W moet dan een apart besluit hierover nemen.

Belangrijkste regels uit de Visie op beeldkwaliteit (VoBK)

Hieronder zijn de belangrijkste regels uit het VoBK te vinden, waarbij ook op de kavelspecifieke regels worden aangegeven. Het betreft een samenvatting van de VoBK. Lees daarom altijd de VoBK goed na! De VoBK is bepalend en het toetsingskader voor uw ontwerp.

- **Bebouwing op de kavel:**
 - Deze kavel maakt deel uit van de buurt 'Op de Rieteilanden'. Een landelijke sfeer is hierbij de leidraad;
 - De woning is in de breedte georiënteerd;
 - Bouwhoogte is maximaal 2 lagen plus een kap;
 - Toepassing van een kap is verplicht. Een rietgedekte kap heeft hier nadrukkelijk de voorkeur, gezien de prominente plek op het eiland;
 - De woning heeft aan één zijde verplicht een lage goot;
 - Richting rooilijn conform stedenbouwkundige plankaart;
 - Dubbele oriëntatie (aan oost- en noordzijde, realiseren van een representatieve gevel en verrijking met architectonische elementen, samengestelde kap);
 - Op deze kavel rust de opgave als (ver)bijzonder(d) object, waarbij het bijgebouw nooit aan de zijde van de openbare is gepositioneerd en de kopgevel aan de openbare ruimte (in dit geval aan de waterzijde) wordt verbijzonderd;
 - Hoofdvorm van de massa en kapvorm: in verband met de dubbele oriëntatie en de verbijzonderde hoek geniet een samengestelde kap de voorkeur;
 - Bijgebouwen (behoudens de garage) staan altijd achter de achtergevelrooilijn;
 - Een eventuele garage is aan de zuidzijde van de hoofdbouw gepositioneerd en staat op minimaal 6 meter van de voorerfgrens;
 - Aanbouwen mogen aan de achtergevel worden gerealiseerd. Aanbouwen aan de zijzijde zijn mogelijk, in de vorm van een erker of tuinkamer. In massa zijn deze sterk afwijkend of deze doen juist sterk mee met de architectuur van de hoofdmassa;
 - De entree van de woning is uitnodigend en verbijzonderd tot een architectonische verrijking;

- Alle woningen hebben een verbijzondering in de gevel, zoals bijvoorbeeld een bloembak, een grote raampartij, of een erker, dit om zo de relatie van het wonen met de omgeving te bevestigen;
- Kleur en materiaalgebruik: zie het overzicht in de Visie op beeldkwaliteit Achter de Schans.
- De indeling van de kavel:
 - Een voortuin is verplicht;
 - De aanbouw- of uitbouw aan de zijzijde van de woning (uitbouw, garage, oid) wordt op minimaal 6 meter van de voorerfgrens gepositioneerd;
 - Twee opstelplekken auto naast elkaar, maatvoering 5x6 meter;
 - Entree kavel is maximaal 4,5 meter breed;
 - De voorerfgrens wordt voorzien van een lage (in de winter bladhoudende) haag. Dat geldt ook voor de noordelijke erfgrrens ter hoogte van de hoofdbouw. 'Achter' de hoofdbouw aan de noordelijke erfgrrens wordt een hoge haag gerealiseerd (maximaal 2 meter hoog). De erfafscheidingen worden niet onderbroken door bijgebouwen of aanbouwen aan het hoofdvolume;
 - Voortuin aan de oostzijde en de zijtuin aan de noordzijde is minimaal 3 meter diep;
 - Ontsluiting kavel aan oostzijde (auto), bij toepassing van een garage ligt deze in het verlengde van de opstelplek van de auto (dus aan de zuidzijde van de kavel);
 - Bij voorkeur toepassen groene onderlinge erfafscheidingen.

Kavel 10

Kavel 10 (ca. 514m²) betreft een ruime kavel aan het intieme straatje, centraal op het eiland. Het kenmerkende van deze kavel is dat het bestemd is voor een in de breedte georiënteerde woning. Het intieme straatje heeft een groen karakter met vrijstaande woningen aan de westzijde en twee-onder-één-kapwoningen aan de oostzijde.

Belangrijkste ruimtelijke regels uit BP (samenvatting van de regels, lees altijd het BP na! Het BP is bepalend)

- Er mag maximaal één vrijstaande (grondgebonden) woning worden gerealiseerd;
- Er mogen aanbouwen en vrijstaande bouwwerken worden gerealiseerd. De gezamenlijk oppervlakte van deze bouwwerken (exclusief hoofdbouw) is maximaal 60m²;
- De afstand tussen perceelsgrens en rooilijn voorgevel bedraagt maximaal 5 meter;
- De afstand tussen de zijdelingse erfgrrenzen en de hoofdbouw bedraagt minimaal 3 meter;
- De woning (hoofdbouw) is maximaal 12 meter diep;
- De goothoogte is maximaal 7 meter hoog;
- De nokhoogte is maximaal 11 meter hoog;
- Bijgebouwen mogen alleen in het achtererfgebied worden gerealiseerd;
- Aan- en uitbouwen worden minimaal 3 meter achter de rooilijn van de voorgevel gerealiseerd;
- De goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- De diepte van een aan- of uitbouw is maximaal 1,5 meter;
- Uitbreidingen in de voortuin / aan de voorgevel mogen op maximaal 1,5 meter diep zijn, minimaal op 2 meter van de voorerfgrens. Tevens zijn deze uitbreidingen aan de voorzijde niet hoger dan de eerste bouwlaag van de hoofdbouw en maximaal 2/3 van de voorgevel breed;
- Er kan van sommige regels afgeweken worden (bijvoorbeeld voor een diepere woning dan de hiervoor benoemde 12 meter). Zie daarvoor in het bestemmingsplan. Het College van B&W moet dan een apart besluit hierover nemen.

Belangrijkste regels uit de Visie op beeldkwaliteit (VoBK)

Hieronder zijn de belangrijkste regels uit het VoBK te vinden, waarbij ook op de kavelspecifieke regels worden aangegeven. Het betreft een samenvatting van de VoBK. Lees daarom altijd de VoBK goed na! De VoBK is bepalend en het toetsingskader voor uw ontwerp.

- Bebouwing op de kavel:
 - Deze kavel maakt deel uit van de buurt 'Op de Rieteilanden'. Een landelijke sfeer is hierbij de leidraad;
 - De woning is in de breedte georiënteerd;
 - Bouwhoogte is maximaal 2 lagen plus een kap;

- Toepassing van een kap is verplicht;
- De woning heeft aan één zijde verplicht een lage goot;
- Richting rooilijn conform stedenbouwkundige plankaart;
- Hoofdvorm van de massa en kapvorm: de hoofdbouw kent een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm. Een toepassing van een langskap;
- Bijgebouwen (behoudens de garage) staan altijd achter de achtergevelrooilijn;
- Een eventuele garage mag aan de zuid- of noordzijde van de hoofdbouw worden gepositioneerd en staat op minimaal 6 meter van de voorerfgrens;
- Aanbouwen mogen aan de achtergevel worden gerealiseerd. Aanbouwen aan de zijzijde zijn mogelijk, in de vorm van een erker of tuinkamer. In massa zijn deze sterk afwijkend of deze doen juist sterk mee met de architectuur van de hoofdmassa;
- De entree van de woning is uitnodigend en verbijzonderd tot een architectonische verrijking;
- Alle woningen hebben een verbijzondering in de gevel, zoals bijvoorbeeld een bloembak, een grote raampartij, of een erker, dit om zo de relatie van het wonen met de omgeving te bevestigen;
- Kleur en materiaalgebruik: zie het overzicht in de Visie op beeldkwaliteit Achter de Schans.
- De indeling van de kavel:
 - Een voortuin is verplicht;
 - De aanbouw- of uitbouw aan de zijzijde van de woning (uitbouw, garage, oid) wordt op minimaal 6 meter van de voorerfgrens gepositioneerd;
 - Twee opstelplekken auto naast elkaar, maatvoering 5x6 meter;
 - Entree kavel is maximaal 4,5 meter breed;
 - De voorerfgrens wordt voorzien van een lage (in de winter bladhoudende) haag;
 - Voortuin aan de oostzijde is minimaal 3 meter diep;
 - Ontsluiting kavel aan oostzijde (auto), bij toepassing van een garage ligt deze in het verlengde van de opstelplek van de auto (dus aan de noordzijde van de kavel);
 - Bij voorkeur toepassen groene onderlinge erfafscheidingen.

Kavel 11

Kavel 11 (ca. 478 m²) betreft een ruime kavel aan het intieme straatje, centraal op het eiland. Het kenmerkende van deze kavel is dat het bestemd is voor een in de breedte georiënteerde woning. Het intieme straatje heeft een groen karakter met vrijstaande woningen aan de westzijde en twee-onder-één-kapwoningen aan de oostzijde.

Belangrijkste ruimtelijke regels uit BP (samenvatting van de regels, lees altijd het BP na! Het BP is bepalend)

- Er mag maximaal één vrijstaande (grondgebonden) woning worden gerealiseerd;
- Er mogen aanbouwen en vrijstaande bouwwerken worden gerealiseerd. De gezamenlijk oppervlakte van deze bouwwerken (exclusief hoofdbouw) is maximaal 60m²;
- De afstand tussen perceelsgrens en rooilijn voorgevel bedraagt maximaal 5 meter;
- De afstand tussen de zijdelingse erfgrenzen en de hoofdbouw bedraagt minimaal 3 meter;
- De woning (hoofdbouw) is maximaal 12 meter diep;
- De goothoogte is maximaal 7 meter hoog;
- De nokhoogte is maximaal 11 meter hoog;
- Bijgebouwen mogen alleen in het achtererfgebied worden gerealiseerd;
- Aan- en uitbouwen worden minimaal 3 meter achter de rooilijn van de voorgevel gerealiseerd;
- De goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- De diepte van een aan- of uitbouw is maximaal 1,5 meter;
- Uitbreidingen in de voortuin / aan de voorgevel mogen op maximaal 1,5 meter diep zijn, minimaal op 2 meter van de voorerfgrens. Tevens zijn deze uitbreidingen aan de voorzijde niet hoger dan de eerste bouwlaag van de hoofdbouw en maximaal 2/3 van de voorgevel breed;

- Er kan van sommige regels afgeweken worden (bijvoorbeeld voor een diepere woning dan de hiervoor benoemde 12 meter). Zie daarvoor in het bestemmingsplan. Het College van B&W moet dan een apart besluit hierover nemen.

Belangrijkste regels uit de Visie op beeldkwaliteit (VoBK)

Hieronder zijn de belangrijkste regels uit het VoBK te vinden, waarbij ook op de kavelspecifieke regels worden aangegeven. Het betreft een samenvatting van de VoBK. Lees daarom altijd de VoBK goed na! De VoBK is bepalend en het toetsingskader voor uw ontwerp.

- **Bebouwing op de kavel:**
 - Deze kavel maakt deel uit van de buurt 'Op de Rieteilanden'. Een landelijke sfeer is hierbij de leidraad;
 - De woning is in de breedte georiënteerd;
 - Bouwhoogte is maximaal 2 lagen plus een kap;
 - Toepassing van een kap is verplicht;
 - De woning heeft aan één zijde verplicht een lage goot;
 - Richting rooilijn conform stedenbouwkundige plankaart;
 - Hoofdvorm van de massa en kapvorm: de hoofdbouw kent een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm. Een toepassing van een langskap;
 - Bijgebouwen (behoudens de garage) staan altijd achter de achtergevelrooilijn;
 - Een eventuele garage mag aan de zuid- of noordzijde van de hoofdbouw worden gepositioneerd en staat op minimaal 6 meter van de voorerfgrens;
 - Aanbouwen mogen aan de achtergevel worden gerealiseerd. Aanbouwen aan de zijzijde zijn mogelijk, in de vorm van een erker of tuinkamer. In massa zijn deze sterk afwijkend of deze doen juist sterk mee met de architectuur van de hoofdmassa;
 - De entree van de woning is uitnodigend en verbijzonderd tot een architectonische verrijking;
 - Alle woningen hebben een verbijzondering in de gevel, zoals bijvoorbeeld een bloembak, een grote raampartij, of een erker, dit om zo de relatie van het wonen met de omgeving te bevestigen;
 - Kleur en materiaalgebruik: zie het overzicht in de Visie op beeldkwaliteit Achter de Schans.
- **De indeling van de kavel:**
 - Een voortuin is verplicht;
 - De aanbouw- of uitbouw aan de zijzijde van de woning (uitbouw, garage, oid) wordt op minimaal 6 meter van de voorerfgrens gepositioneerd;
 - Twee opstelplekken auto naast elkaar, maatvoering 5x6 meter;
 - Entree kavel is maximaal 4,5 meter breed;
 - De voorerfgrens wordt voorzien van een lage (in de winter bladhoudende) haag;
 - Voortuin aan de oostzijde is minimaal 3 meter diep;
 - Ontsluiting kavel aan oostzijde (auto), bij toepassing van een garage ligt deze in het verlengde van de opstelplek van de auto (dus aan de noordzijde van de kavel);
 - Bij voorkeur toepassen groene onderlinge erfafscheidingen.

Kavel 12

Kavel 12 (ca. 510 m²) betreft een ruime kavel aan het intieme straatje, centraal op het eiland. Het kenmerkende van deze kavel is dat het bestemd is voor een in de breedte georiënteerde woning. Het intieme straatje heeft een groen karakter met vrijstaande woningen aan de westzijde en twee-onder-één-kapwoningen aan de oostzijde.

Belangrijkste ruimtelijke regels uit BP (samenvatting van de regels, lees altijd het BP na! Het BP is bepalend)

- Er mag maximaal één vrijstaande (grondgebonden) woning worden gerealiseerd;
- Er mogen aanbouwen en vrijstaande bouwwerken worden gerealiseerd. De gezamenlijk oppervlakte van deze bouwwerken (exclusief hoofdbouw) is maximaal 60m²;
- De afstand tussen perceelsgrens en rooilijn voorgevel bedraagt maximaal 5 meter;
- De afstand tussen de zijdelingse erf grenzen en de hoofdbouw bedraagt minimaal 3 meter;
- De woning (hoofdbouw) is maximaal 12 meter diep;
- De goothoogte is maximaal 7 meter hoog;

- De nokhoogte is maximaal 11 meter hoog;
- Bijgebouwen mogen alleen in het achtererfgebied worden gerealiseerd;
- Aan- en uitbouwen worden minimaal 3 meter achter de rooilijn van de voorgevel gerealiseerd;
- De goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- De diepte van een aan- of uitbouw is maximaal 1,5 meter;
- Uitbreidingen in de voortuin / aan de voorgevel mogen op maximaal 1,5 meter diep zijn, minimaal op 2 meter van de voorerfgrens. Tevens zijn deze uitbreidingen aan de voorzijde niet hoger dan de eerste bouwlaag van de hoofdbouw en maximaal 2/3 van de voorgevel breed;
- Er kan van sommige regels afgeweken worden (bijvoorbeeld voor een diepere woning dan de hiervoor benoemde 12 meter). Zie daarvoor in het bestemmingsplan. Het College van B&W moet dan een apart besluit hierover nemen.

Belangrijkste regels uit de Visie op beeldkwaliteit (VoBK)

Hieronder zijn de belangrijkste regels uit het VoBK te vinden, waarbij ook op de kavelspecifieke regels worden aangegeven. Het betreft een samenvatting van de VoBK. Lees daarom altijd de VoBK goed na! De VoBK is bepalend en het toetsingskader voor uw ontwerp.

- **Bebouwing op de kavel:**
 - Deze kavel maakt deel uit van de buurt 'Op de Rieteilanden'. Een landelijke sfeer is hierbij de leidraad;
 - De woning is in de breedte georiënteerd;
 - Bouwhoogte is maximaal 2 lagen plus een kap;
 - Toepassing van een kap is verplicht;
 - De woning heeft aan één zijde verplicht een lage goot;
 - Richting rooilijn conform stedenbouwkundige plankaart;
 - Hoofdvorm van de massa en kapvorm: de hoofdbouw kent een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm. Een toepassing van een langskap;
 - Bijgebouwen (behoudens de garage) staan altijd achter de achtergevelrooilijn;
 - Een eventuele garage mag aan de zuid- of noordzijde van de hoofdbouw worden gepositioneerd en staat op minimaal 6 meter van de voorerfgrens;
 - Aanbouwen mogen aan de achtergevel worden gerealiseerd. Aanbouwen aan de zijzijde zijn mogelijk, in de vorm van een erker of tuinkamer. In massa zijn deze sterk afwijkend of deze doen juist sterk mee met de architectuur van de hoofdmassa;
 - De entree van de woning is uitnodigend en verbijzonderd tot een architectonische verrijking;
 - Alle woningen hebben een verbijzondering in de gevel, zoals bijvoorbeeld een bloembak, een grote raampartij, of een erker, dit om zo de relatie van het wonen met de omgeving te bevestigen;
 - Kleur en materiaalgebruik: zie het overzicht in de Visie op beeldkwaliteit Achter de Schans.
- **De indeling van de kavel:**
 - Een voortuin is verplicht;
 - De aanbouw- of uitbouw aan de zijzijde van de woning (uitbouw, garage, oid) wordt op minimaal 6 meter van de voorerfgrens gepositioneerd;
 - Twee opstelplekken auto naast elkaar, maatvoering 5x6 meter;
 - Entree kavel is maximaal 4,5 meter breed;
 - De voorerfgrens wordt voorzien van een lage (in de winter bladhoudende) haag;
 - Voortuin aan de oostzijde is minimaal 3 meter diep;
 - Ontsluiting kavel aan oostzijde (auto), bij toepassing van een garage ligt deze in het verlengde van de opstelplek van de auto (dus aan de noordzijde van de kavel);
 - Bij voorkeur toepassen groene onderlinge erfafscheidingen.

Kavel 13

Kavel 13 (ca. 489m²) betreft een belangrijke hoekkavel in het stedenbouwkundig plan. Het is een ruime kavel op de zuidelijke hoek van het intieme straatje, centraal op het eiland. Het betreft een in de breedte georiënteerde hoekwoning die zichtbaar is vanaf de centrale ringstraat van Achter de Schans.

Belangrijkste ruimtelijke regels uit BP (samenvatting van de regels, lees altijd het BP na! Het BP is bepalend)

- Er mag maximaal één vrijstaande (grondgebonden) woning worden gerealiseerd;
- Er mogen aanbouwen en vrijstaande bouwwerken worden gerealiseerd. De gezamenlijk oppervlakte van deze bouwwerken (exclusief hoofdbouw) is maximaal 60m²;
- De afstand tussen perceelsgrens en rooilijn voorgevel bedraagt maximaal 5 meter;
- De afstand tussen de zijdelingse erf grenzen en de hoofdbouw bedraagt minimaal 3 meter;
- De woning (hoofdbouw) is maximaal 12 meter diep;
- De goothoogte is maximaal 7 meter hoog;
- De nokhoogte is maximaal 11 meter hoog;
- Bijgebouwen mogen alleen in het achtererfgebied worden gerealiseerd;
- Aan- en uitbouwen worden minimaal 3 meter achter de rooilijn van de voorgevel gerealiseerd;
- De goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- De diepte van een aan- of uitbouw is maximaal 1,5 meter;
- Uitbreidingen in de voortuin / aan de voorgevel mogen op maximaal 1,5 meter diep zijn, minimaal op 2 meter van de voorerfgrens. Tevens zijn deze uitbreidingen aan de voorzijde niet hoger dan de eerste bouwlaag van de hoofdbouw en maximaal 2/3 van de voorgevel breed;
- Er kan van sommige regels afgeweken worden (bijvoorbeeld voor een diepere woning dan de hiervoor benoemde 12 meter). Zie daarvoor in het bestemmingsplan. Het College van B&W moet dan een apart besluit hierover nemen.

Belangrijkste regels uit de Visie op beeldkwaliteit (VoBK)

Hieronder zijn de belangrijkste regels uit het VoBK te vinden, waarbij ook op de kavelspecifieke regels worden aangegeven. Het betreft een samenvatting van de VoBK. Lees daarom altijd de VoBK goed na! De VoBK is bepalend en het toetsingskader voor uw ontwerp.

- Bebouwing op de kavel:
 - Deze kavel maakt deel uit van de buurt 'Op de Rieteilanden'. Een landelijke sfeer is hierbij de leidraad;
 - De woning is in de breedte georiënteerd;
 - Bouwhoogte is maximaal 2 lagen plus een kap;
 - Toepassing van een kap is verplicht. Een rietgedekte kap heeft hier nadrukkelijk de voorkeur, gezien de prominente plek op het eiland;
 - De woning heeft aan één zijde verplicht een lage goot;
 - Richting rooilijn conform stedenbouwkundige plankaart;
 - Dubbele oriëntatie (aan oost- en zuidzijde, realiseren van een representatieve gevel en verrijking met architectonische elementen, samengestelde kap);
 - Op deze kavel rust de opgave als (ver)bijzonder(d) object, waarbij het bijgebouw nooit aan de zijde van de openbare is gepositioneerd en de kopgevel aan de openbare ruimte (in dit geval aan de waterzijde) wordt verbijzonderd;
 - Hoofdform van de massa en kapvorm: in verband met de dubbele oriëntatie en de verbijzonderde hoek geniet een samengestelde kap de voorkeur;
 - Bijgebouwen (behoudens de garage) staan altijd achter de achtergevelrooilijn;
 - Een eventuele garage is aan de noordzijde van de hoofdbouw gepositioneerd en staat op minimaal 6 meter van de voorerfgrens;
 - Aanbouwen mogen aan de achtergevel worden gerealiseerd. Aanbouwen aan de zijzijde zijn mogelijk, in de vorm van een erker of tuinkamer. In massa zijn deze sterk afwijkend of deze doen juist sterk mee met de architectuur van de hoofdmassa;
 - De entree van de woning is uitnodigend en verbijzonderd tot een architectonische verrijking;
 - Alle woningen hebben een verbijzondering in de gevel, zoals bijvoorbeeld een bloembak, een grote raampartij, of een erker, dit om zo de relatie van het wonen met de omgeving te bevestigen;

- Kleur en materiaalgebruik: zie het overzicht in de Visie op beeldkwaliteit Achter de Schans.
- De indeling van de kavel:
 - Een voortuin is verplicht;
 - De aanbouw- of uitbouw aan de zijzijde van de woning (uitbouw, garage, oid) wordt op minimaal 6 meter van de voorerfgrens gepositioneerd;
 - Twee opstelplekken auto naast elkaar, maatvoering 5x6 meter;
 - Entree kavel is maximaal 4,5 meter breed;
 - De voorerfgrens wordt voorzien van een lage (in de winter bladhoudende) haag. Dat geldt ook voor de zuidelijke erfgrens ter hoogte van de hoofdbouw. 'Achter' de hoofdbouw aan de zuidelijke erfgrens wordt een hoge haag gerealiseerd (maximaal 2 meter hoog). De erfafscheidingen worden niet onderbroken door bijgebouwen of aanbouwen aan het hoofdvolume;
 - Voortuin aan de oostzijde en de zijtuin aan de zuidzijde is minimaal 3 meter diep;
 - Ontsluiting kavel aan oostzijde (auto), bij toepassing van een garage ligt deze in het verlengde van de opstelplek van de auto (dus aan de noordzijde van de kavel);
 - Bij voorkeur toepassen groene onderlinge erfafscheidingen.