



Visie

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE DAKOPBOUWEN DE GROENE KAMERS ZUIDLAND, BERNISSE

februari 2012



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing



Inventarisatie

De woningen in de buurt De Groene Kamers hebben een uitgesproken verschijningsvorm. De woningen zijn gebouwd in moderne architectuur, waarbij dakopbouwen onderdeel zijn van het gehele ontwerp van de woning. Bijna bij alle woningen is sprake van een derde bouwlaag, met uitzondering van de patiowoningen (5).

Deze derde bouwlaag is op verschillende manieren vormgegeven:

1. bij alle tweekappers als een dakopbouw (bijzondere bouwlaag);
2. bij de rijen aan de Beeldseweg en de Schardeleen als dakopbouw waarbij maximaal 50% van de derde laag is bebouwd;
3. bij de rijen aan het Oostendeelplein als bijna volledige bouwlaag, met 50% plat en daarna schuin aflopend tot 2 lagen;
4. bij de rijen aan de Grotenhoeklaan als schuine kap van 3 naar 2 lagen.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan stelt dat het aantal bouwlagen per woning niet meer mag bedragen dan 2 lagen, met dien verstande, dat:

1. van ten hoogste 25% van het aantal woningen dat wordt of is gebouwd het aantal bouwlagen per woning niet meer mag bedragen dan 3 lagen;
2. bij iedere woning boven het maximum aantal bouwlagen als hiervoor bedoeld een bijzondere bouwlaag mag worden gebouwd.

Een **bijzondere bouwlaag** wordt omschreven als: de afdekking van een gebouw door een bouwlaag, met eventueel een borstwering van ten hoogste 1,20 m en daarop geplaatst een kap, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m boven de maximum toegestane goothoogte en de maximale grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de grondoppervlakte van de ondergelegen bouwlaag.

-  derde laag
-  van drie naar twee lagen
-  tweede laag

“De Groene Kamers is een buurt met woningen met een **uitgesproken verschijningsvorm**”



Bijzondere bouwlaag

Een bouwlaag die niet groter mag zijn dan 50% van de grondoppervlakte van de ondergelegen bouwlaag.





Stedenbouwkundige visie

De verschillende woningtypen zijn bekeken en zijn stedenbouwkundig beoordeeld wat betreft eventuele mogelijkheden voor uitbreiding van de dakopbouw, derde bouwlaag of mogelijke dakkapellen. Aangezien de voorzijden van de woningen beeldbepalend zijn en binnen het straatbeeld uniformiteit gewenst is, zijn aanpassingen aan de voorzijde niet toegestaan.

A. Tweekapper met gelijke tweede en derde bouwlaag

De opbouw wordt gevormd door de tweede en derde bouwlaag en vormt gezien van de straatzijde de totale woning. Uitbreiding van beide bouwlagen zou de woningen erg pompeus maken. Daarnaast liggen de woningen met hun achterzijde aan het openbare fietspad en zijn ook hier beeldbepalend. Uitbreidingen aan de achterzijde zijn daarom niet gewenst. **Geen verdere uitbreiding van tweede en derde bouwlaag toegestaan.**

B. Tweekapper met asymmetrische opbouw

De opbouw ligt halverwege de tweede bouwlaag en door de asymmetrische plaatsing zorgt de opbouw voor een specifieke vormgeving van de woning. Eventuele uitbreiding van de opbouw, ook aan de achterzijde, zal een afbreuk doen aan deze vormgeving. Daarnaast is de afstand van de woningen tot het achtergelegen bouwblok plaatselijk beperkt. Uitbreiding van de derde bouwlaag maakt dat de woningen nog meer oprijzen gezien vanuit de tuinen van het bouwblok. **Geen verdere uitbreiding van tweede en derde bouwlaag toegestaan.**

C. Rijwoningen aan Beeldseweg met opbouw aan voorzijde

De opbouw ligt aan de voorzijde en is onderdeel van de voorgevel. Eventuele uitbreidingen aan de achterzijde tast het straatbeeld niet aan. Daarentegen is een uitbreiding van de opbouw wel van invloed op de lichtinval van naastgelegen woning en ook op de zon op het terras en in de tuin. Het volledig volbouwen van de derde bouwlaag is daarom niet gewenst. **Uitbreiding van derde bouwlaag toegestaan aan achterzijde over een diepte van maximaal 50% van het dakterras.**

D. Rijwoningen aan Oostendeelplein in drie lagen

De woningen zijn aan de voorzijde drie bouwlagen. De kap loopt na circa 5 meter af tot halverwege de tweede bouwlaag. Het schuine dak ligt aan de achterzijde en het eventueel plaatsen van dakkapellen tast het straatbeeld niet aan. **Toestaan van dakkapel aan achterzijde, binnen de gestelde randvoorwaarden van de WABO.**

“Aangezien de voorzijde van de woningen beeldbepalend zijn en binnen het straatbeeld uniformiteit gewenst is, zijn aanpassingen aan de voorzijde niet toegestaan.”



“De centrale ligging van de opbouw is beeldbepalend. Uitbreidingen van de opbouw zouden een afbreuk zijn aan de vormgeving van de rij.”

E. Rijwoning aan Grotenhoeklaan met lessenaarskap

De woningen zijn aan de voorzijde drie bouwlagen. De kap loopt af tot twee bouwlagen. Het schuine dak ligt aan de achterzijde en het eventueel plaatsen van dakkapellen tast het straatbeeld niet aan. **Toestaan van dakkapel aan achterzijde, binnen de gestelde randvoorwaarden van de WABO.**

F. Tweekapper met opbouw tot achtergevel

Geen uitbreidingsmogelijkheden meer aan achterzijde. **Geen verdere uitbreiding van derde bouwlaag toegestaan**

G. Patiowoningen met incidentele opbouw tweede bouwlaag

In de bestaande situatie komen op het achterste gedeelte van de woningen verschillende opbouwen van de tweede bouwlaag voor. De meest uitgebreide uitgevoerde uitbouw is een L-vorm rondom de patio. **De L-vormige opbouw van de tweede bouwlaag voor alle woningen toegestaan.**

H. Rijwoningen aan Schardelaan met centrale opbouw

De centrale ligging van de opbouw is beeldbepalend. Het blok ligt zowel aan de voor- als achterzijde in zicht van het openbaar gebied. Uitbreidingen van de opbouw zouden een afbreuk zijn aan de vormgeving van de rij. **Geen verdere uitbreiding van derde bouwlaag toegestaan.**

I. Tweekapper met bijzonder vormgegeven opbouw

De vormgeving van de opbouw sluit uitbreiding uit. **Geen verdere uitbreiding van derde bouwlaag toegestaan.**