

# W a t e r t u i n T e y l i n g e n

stedenbouwkundige visie recreatiepark

R h o a d v i s e u r s > 1 4 s e p t e m b e r 2 0 1 7



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

# W a t e r t u i n T e y l i n g e n

stedenbouwkundige visie recreatiepark



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

# INHOUD

> 0 1	aanleiding	5
> 0 2	inventarisatie	11
> 0 3	zicht vanuit omgeving	25
> 0 4	visie	29
> 0 5	bouwregels	37



# > 01

## AANLEIDING

### LOCATIE

Watertuin is een recreatiepark met 68 recreatiewoningen, 1 dienstwoning en een haventje, dat in het begin van de jaren '70 van de vorige eeuw is gebouwd. Het ligt buiten de bebouwde kom aan de Leidseweg in de kern Warmond tussen Leiderdorp en Oude Ade. Watertuin kent één type recreatieverblijf in twee varianten: in rij of op een hoek. De dienstwoning is een op zichzelf staande variant binnen dit geheel. De recreatiewoningen staan op kavels van verschillende omvang.

### AANLEIDING

De aanleiding om deze stedenbouwkundige visie op te stellen voor Watertuin is:

- Het programma actualisatie bestemmingsplannen in de gemeente Teylingen, waardoor ook voor Watertuin een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld;
- het gebruik als permanente bewoning van diverse recreatiewoningen in Watertuin, dat niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan Buitengebied Warmond;
- bij een groot deel van de woningen in Watertuin is er zonder vergunning meer aan en bij gebouwd dan erop grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan;



- toezeggingen aan de bewoners van Watertuin, dat de gemeente voor het complex Watertuin een nieuw bestemmingsplan zal opstellen, waarbij beoordeeld zal worden of er een verruiming van de bouwmogelijkheden mogelijk is.

## DOEL

Het doel van deze stedenbouwkundige visie is om inzichtelijk te maken welke bebouwingsmassa er bij de recreatiewoningen maximaal toelaatbaar is. Deze visie kan dan gelden als uitgangspunt voor een adequate bebouwingsregeling in het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan.

## VOORGESCHIEDENIS

De voormalige gemeente Warmond heeft zich tot de eind jaren negentig in de vorige eeuw vrij coulant opgesteld tegenover de permanente bewoning van de recreatiewoningen en de bouw van clandestiene bouwsels aan en bij deze recreatiewoningen.

Eind jaren negentig heeft de gemeente Warmond, middels het opstellen van een handhavingsbeleid inzake permanente bewoning van recreatieverblijven, hieraan een andere wending willen geven. Er zijn diverse handhavingsbesluiten genomen en er zijn op 3 mei 2000 voor 37 recreatiewoningen persoonsgebonden gedoogbeschikkingen aan de toenmalige bewoners toegekend. Deze aanpak gaf de handhaving een enorme beslaglegging op de totale en de relatief kleine personele capaciteit van de gemeente Warmond. Dit heeft ertoe geleid, dat de koers van de gemeente Warmond in 2004 op het oude niveau uit de jaren negentig was teruggekeerd.

Aangezien de gemeente Warmond er op dat moment de voorkeur aan gaf om de recreatiewoningen om te zetten in burgerwoningen, zodat handhaving op dit punt niet meer nodig is, heeft zij in 2004 een principeverzoek aan





de provincie Zuid-Holland gedaan inzake legalisering van het gebruik voor permanente bewoning van het recreatiecomplex Watertuin. In 2005 heeft de Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland aangegeven niet in te stemmen met legalisering van de permanente bewoning.

In 2006 heeft de gemeentelijke herindeling plaatsgevonden en is de kern Warmond onderdeel van de gemeente Teylingen geworden. In 2008 heeft de gemeente een tijdelijk beleid vastgesteld voor bouwaanvragen voor recreatiewoningen. Dit beleid houdt in dat het college van B&W geen gebruik maakt van haar bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan indien een verzoek wordt ingediend om de recreatiewoning te vergoten terwijl er sprake is van strijdig gebruik in de vorm van permanent wonen. Dit beleid is tevens van toepassing op de situaties waarbij sprake is van een persoonsgebonden gedoogbeschikking.

In een gedoogbeschikking is gesteld dat er geen rechten kunnen worden ontleend aan het recreatiebedrijf als ware het een commune woning. Van voorzieningen, die zijn gerelateerd aan commune woningen worden zij nadrukkelijk uitgesloten. Voorbeelden zijn woonvoorzieningen op grond van de WVG, behandeling van bouwvergunningaanvragen en voorzieningen op grond van de huisvestingsverordening.

Vooruitlopend op het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan is wederom overleg gevoerd met de provincie Zuid Holland. Doel van dit overleg was het monitoren van de mogelijkheden om het gebruik van de recreatiewoningen om te zetten naar burgerwoningen. Uit dit overleg is gebleken dat het wijzigen van het recreatieve gebruik van het recreatiepark naar burgerwonen niet past binnen het provinciaal beleid.

In 2016 zal een voorontwerpbestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin ter inzage worden gelegd in het kader van de gemeentelijke inspraak. In het vast te stellen bestemmingsplan zal het definitieve beleid voor recreatiepark Watertuin worden opgenomen.

## LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt in eerste aanzet de oorspronkelijke opzet van het recreatiepark Watertuin weergegeven en wordt inzichtelijk gemaakt hoe de recreatiewoningen in oorspronkelijke vorm zijn gebouwd. Vervolgens wordt de huidige geldende bestemmingsplanregeling omschreven en aansluitend wordt inzichtelijk gemaakt welke categorieën bouwwerken (uitbouwen, aanbouwen, pergola's etc.) in het recreatiepark Watertuin voorkomen.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op beleving van het terrein van het recreatiepark gezien vanuit omgeving en gezien vanuit de gemeenschappelijke terreinen van het recreatiepark zelf.

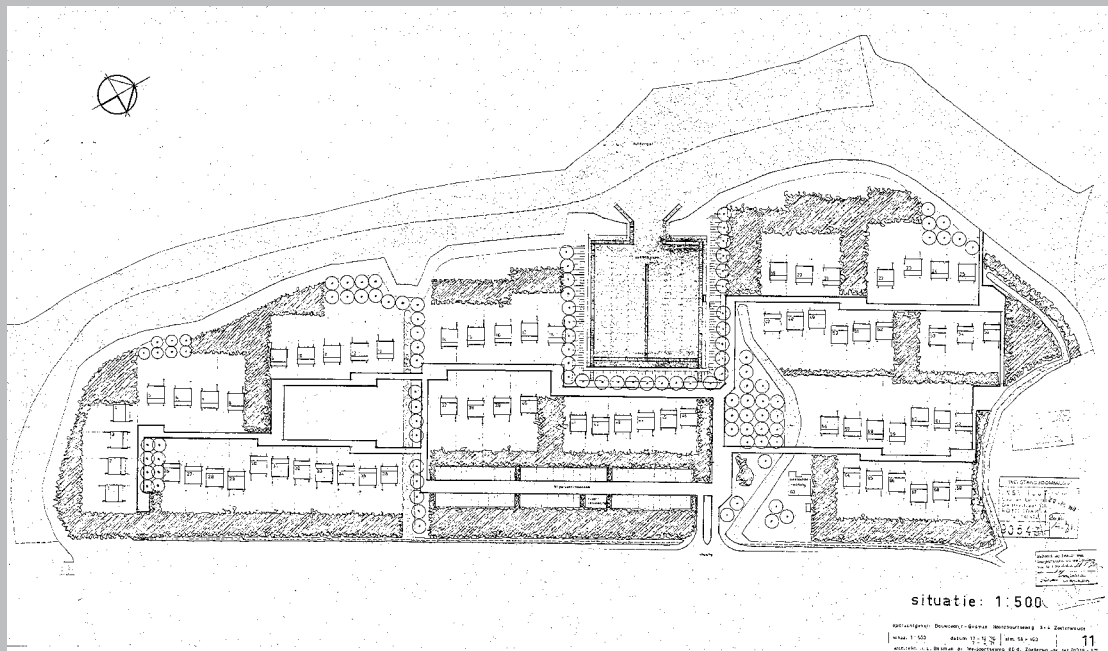
In hoofdstuk 4 wordt per bouwwerk de invloed op de ruimtelijke kwaliteit omschreven gezien vanuit het vraagstuk wat stedenbouwkundig maximaal toelaatbaar is in dit recreatiepark Watertuin. Dit wordt in hoofdstuk 5 vertaald in beeld en in bouwregels.

# > 02

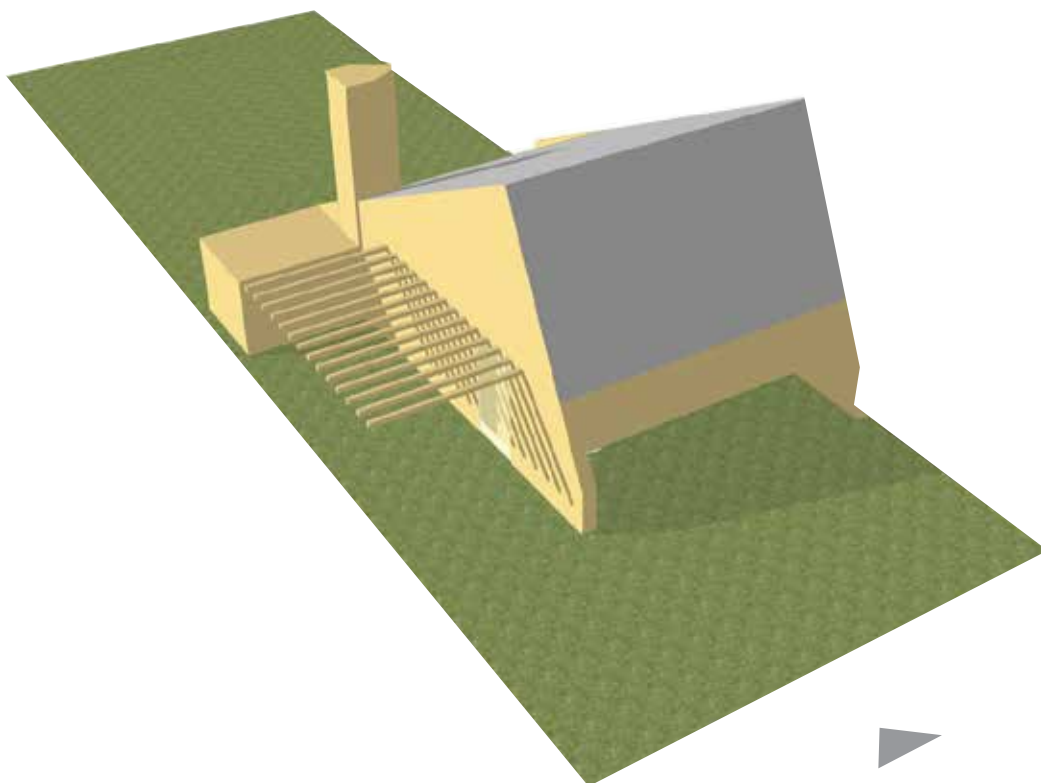
## I N V E N T A R I S A T I E

### OORSPRONKELIJKE BOUWPLAN

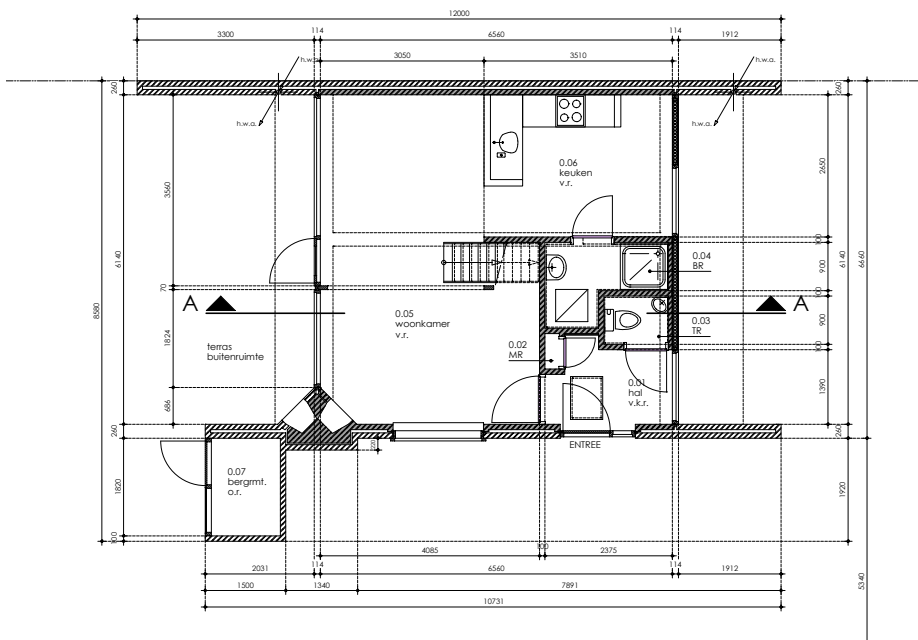
Het originele recreatieverblijf bestaat uit één duidelijke massa van één bouwlaag met een asymmetrische kap. Aan de zijkant is een opengewerkte pergola aangebouwd, iets achter de voorgevellijn. De voorgevel ligt iets terug van de goot, terwijl de zijbeuken iets doorsteken. De voordeur zit aan de zijkant en er zijn geen losse bouwwerken zoals schuurtjes op de kavels.



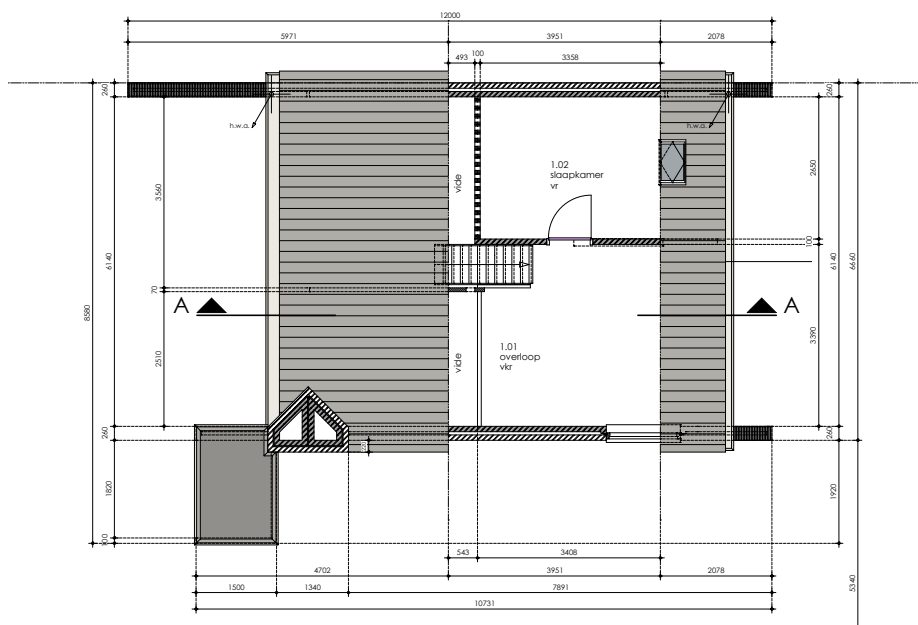
## 3D IMPRESSIE OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING



# PLATTEGRONDEN OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING



Begane grond

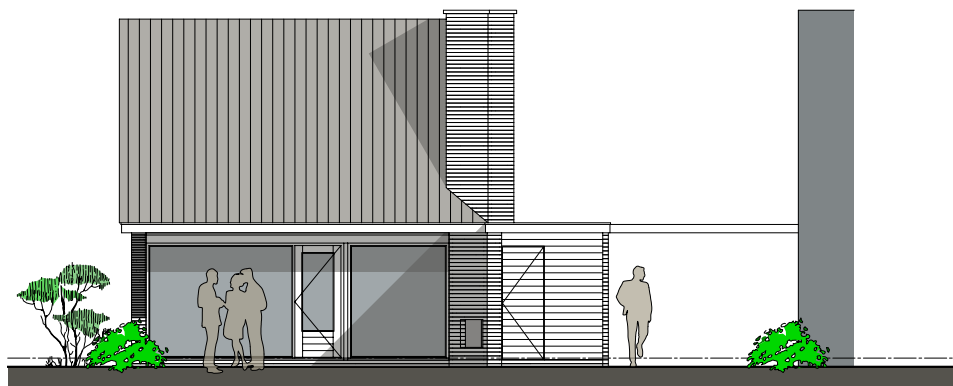


Verdieping

## GEVELS OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING

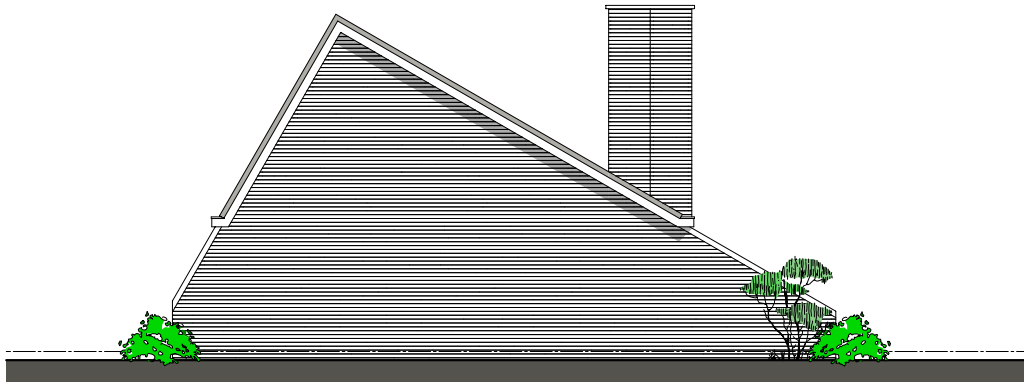


Vorgevel

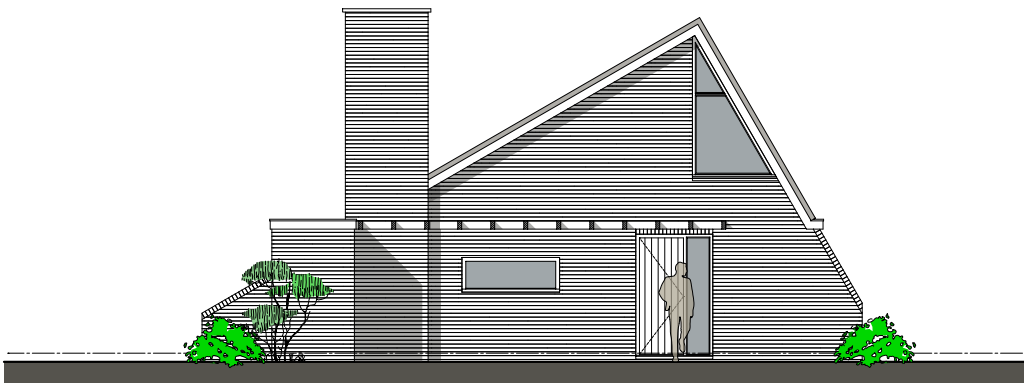


Achtergevel

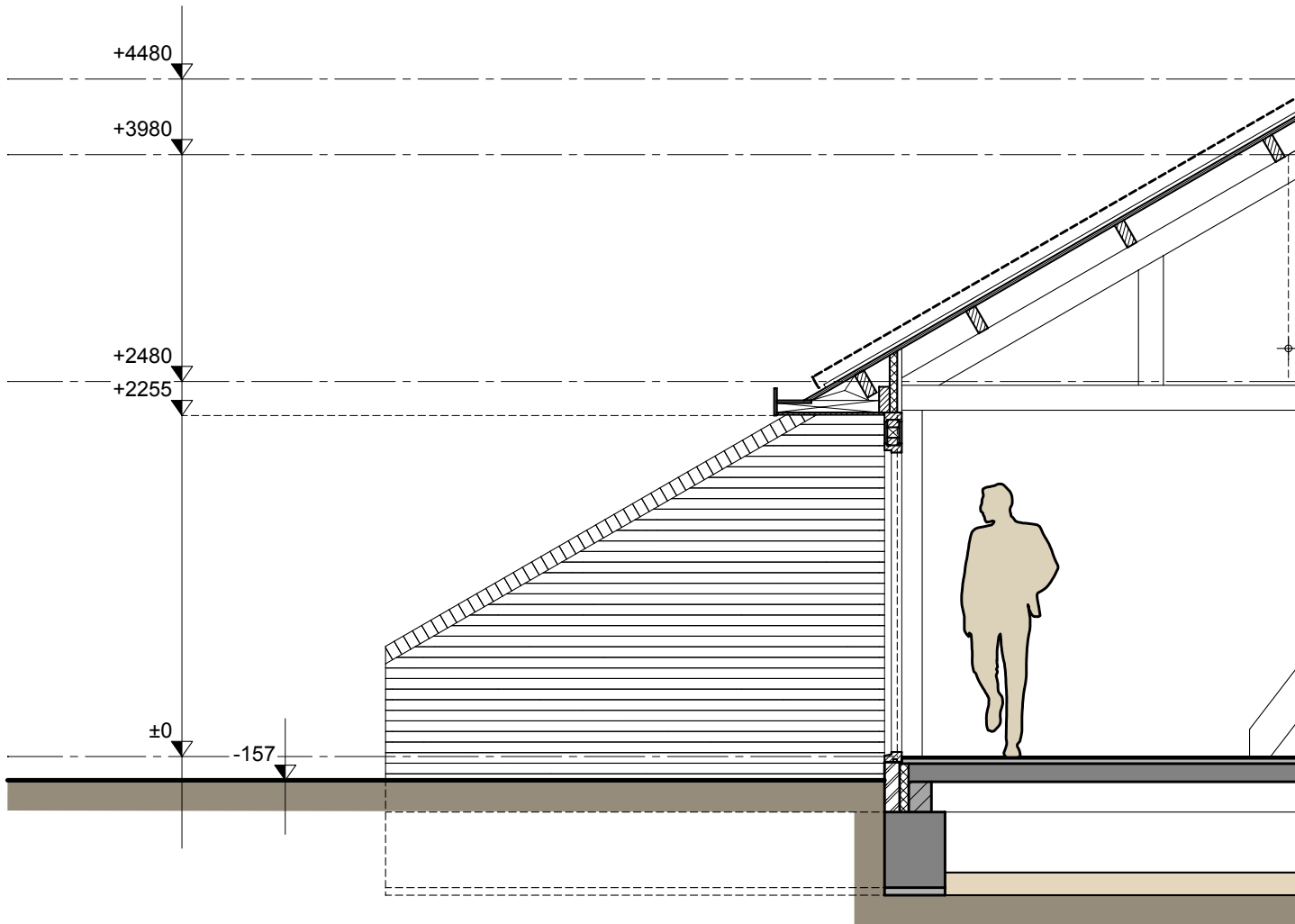
## GEVELS OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING



Zijgevel



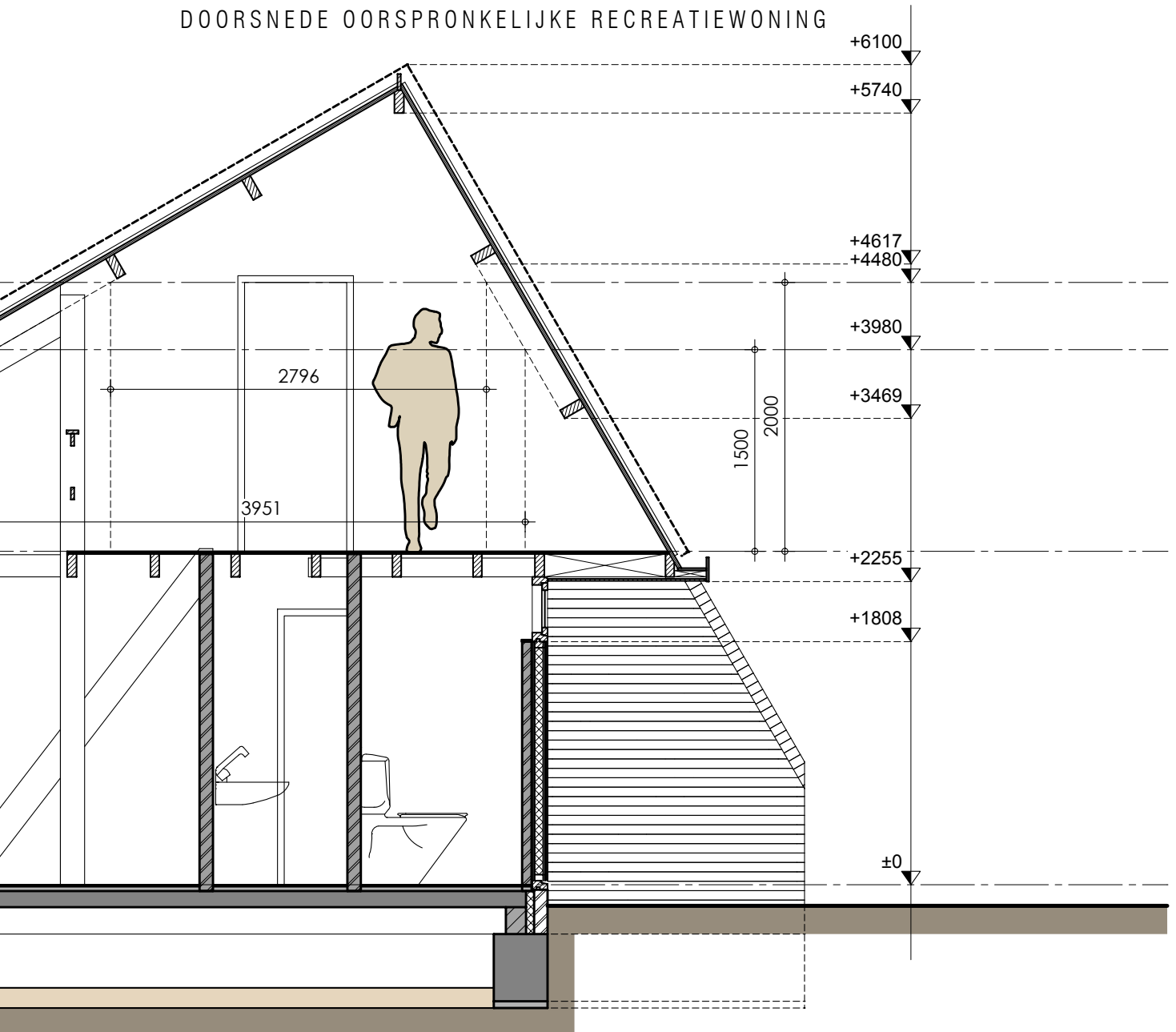
Zijgevel met entree



Doorsnede

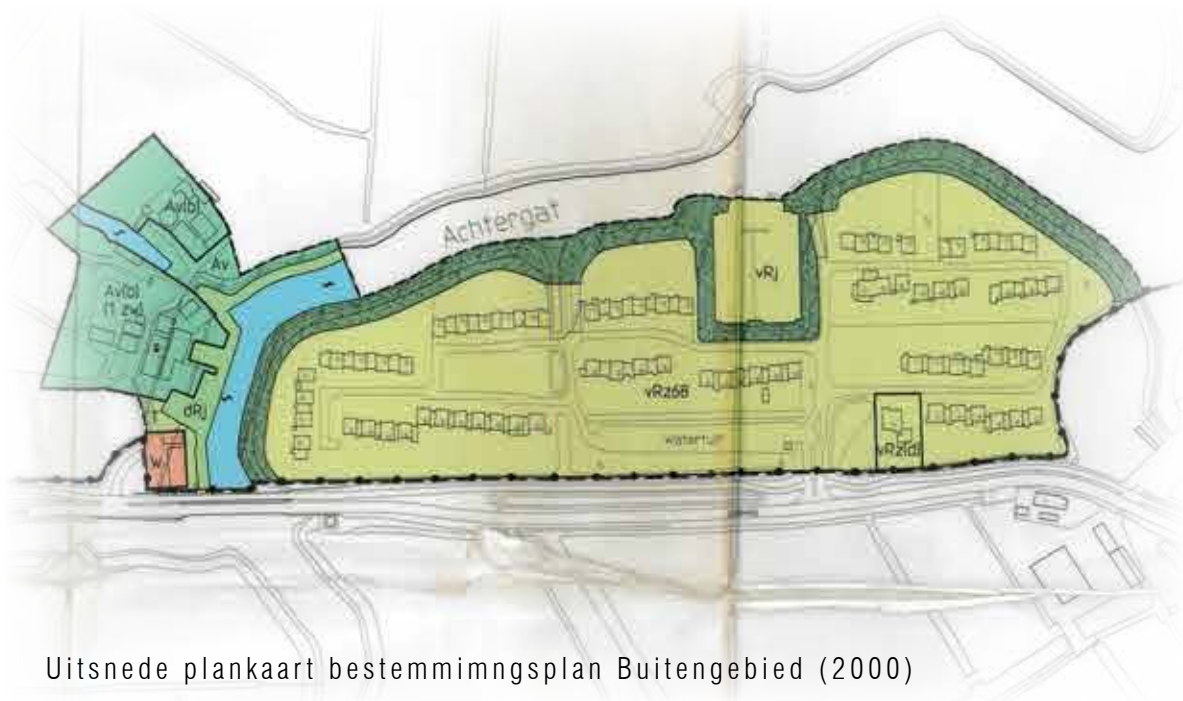


# DOORSNEDE OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING



## HUIDIGE BESTEMMINGSPLANREGELING

In de huidige regeling in het bestemmingsplan Buitengebied (9 maart 2000) zijn vaste waarden opgenomen voor de zomerhuizen zoals een grondoppervlaktemaat van 45 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw, een maximale goothoogte van 2.50 m en bouwhoogte van 6.00 m. Via een binnenplanse vrijstelling kan de oppervlakte worden vergroot tot 55 m<sup>2</sup> wanneer over de gehele breedte een uitbouw van maximaal 1.5 m aan de achterzijde wordt toegevoegd. Daarnaast is er de vrijstellingsmogelijkheid om de berging bij de zomerhuizen te vergroten van 2m<sup>2</sup> naar maximaal 16.5 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de afstand tot de zijerfgrens ten minste 1.2 m bedraagt.

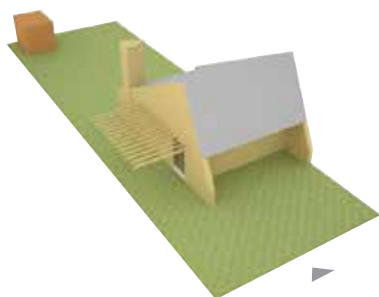


## HUIDIGE SITUATIE

Het oorspronkelijke type recreatiewoning is in de loop der tijd op verschillende plekken en wijzen vergroot en aangepast. De verschillende aanpassingen betreffen zowel aanpassingen aan de recreatiewoning of uitbreidingen van stallings- en bergruimten zowel aan het huis als los in de tuin. Het gaat om bijvoorbeeld dakkapellen, aanbouwen, overkappingen, schuurtjes aan de voor- of achterkant.

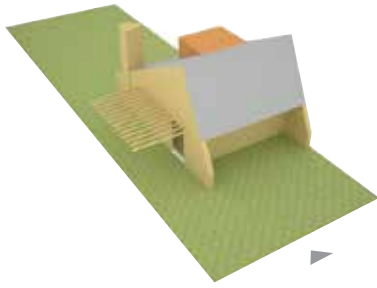
De aanpassingen van woon- en stallingsruimte ten behoeve van verbetering van de verblijfskwaliteit hebben tot gevolg dat veel van de recreatiewoningen in de loop der tijd fors groter zijn geworden. Een aantal aanpassingen hebben slechts een beperkte invloed op de ruimtelijke kwaliteit, terwijl andere bouwwerken duidelijk het beeld op het park beïnvloeden.

Hierna volgt een overzicht van categorieën bouwwerken zoals die in Watertuin op dit moment aanwezig zijn.

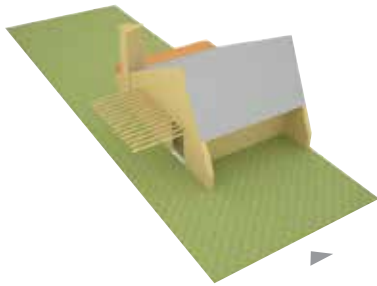


#1 schuur in achtertuin

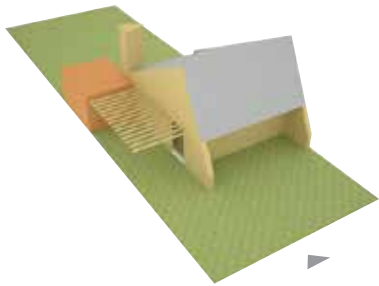




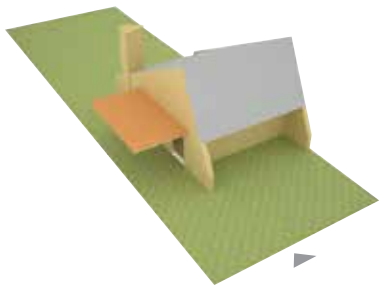
#2 dakkapel achterzijde



#3 uitbouw achterzijde

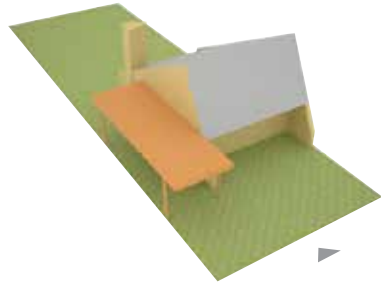


#4 aanbouw zijkant

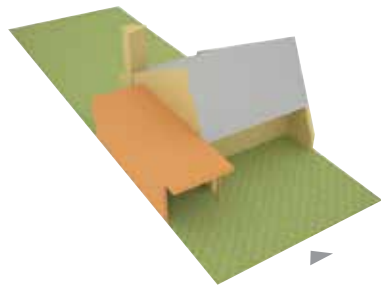


#5 afdekken pergola tot overkapping

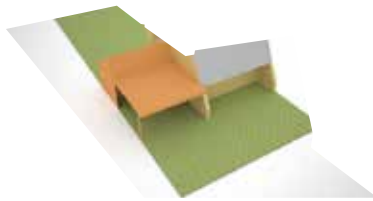




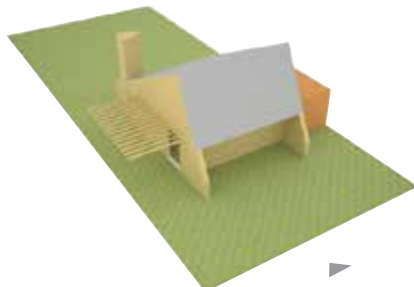
#6 pergola/overkapping vergroten



#7 dichtzetten pergola/overkapping aan zijkant op hoeksituatie

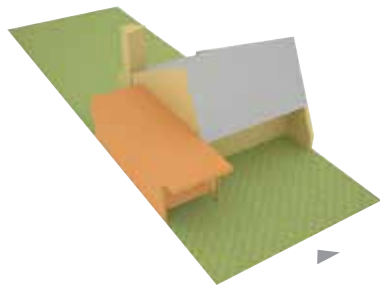


#8 kap op overkapping/aanbouw zijkant

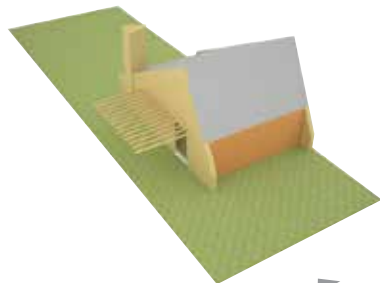


#9 aanbouw hoekwoning

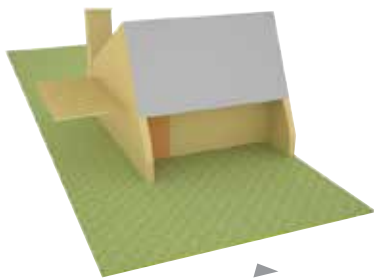




#10 dichtzetten overkapping  
aan de voorzijde

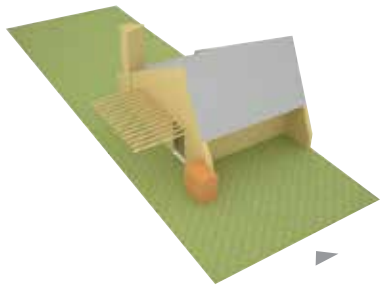


#11 uitbouw voorzijde  
(naar voren zetten van de gevel)

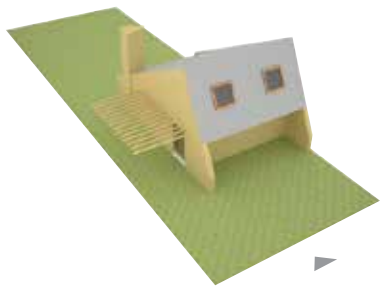


#12 gevelindeling aanpassen  
(bijv. verplaatsing voordeur)





#13 bijbehorend bouwwerk aan voorzijde



#14 dakramen en zonnepanelen







# > 03

## ZICHT VANUIT DE OMGEVING

Het recreatiepark Watertuin is vanuit verschillende plaatsen vanuit de omgeving zichtbaar. Door de opgaande beplanting langs de Leidseweg (oostzijde) is de bebouwing op het terrein van het recreatiepark vanuit deze doorgaande weg slechts beperkt beleefbaar. Behoud van deze groene inpassing is gezien de omgeving en de locatie van het recreatiepark belangrijk.

Vanaf het water aan de westzijde is de bebouwing van het recreatiepark wel zichtbaar. Het water ligt hoger dan het aangrenzende landschap. Een dijkje verbergt voor een deel het zicht op het maaiveld. Op dit dijkje is geen verhard voetpad. Een aantal tuinen en achtergevels van recreatiewoningen is door de hoogte van het waterpeil zichtbaar vanaf het water. Aan het haventje liggen voornamelijk voorkanten van recreatiewoningen.

Op het terrein zelf zijn er naast de straten drie belangrijke grotere gemeenschappelijke terreinen: de haven en twee groene velden (nabij de ingang en aan de zuidzijde). Rond deze ruimten bevinden zich enkele recreatiehoekwoningen.

Om een samenhangend beeld te waarborgen is het uitgangspunt dat de architectuur van de hoofdgebouwen moet worden gerespecteerd wanneer deze wordt aangeraakt. Dit betekent dat er verwante architectuur en vormgeving wordt toegepast wanneer wordt aangepast en aangebouwd en dat het oppervlak aan losse bebouwing zeer beperkt blijft.



stedebouwkundige visie  
zicht vanuit de omgeving





# > 04

## V I S I E

### BEBOUWING

De aanpassingen aan of bij recreatiewoningen ten behoeve van verbetering van de verblijfskwaliteit hebben tot gevolg dat veel van de recreatiewoningen in de loop der tijd fors groter zijn geworden. Een aantal aanpassingen hebben slechts een beperkte invloed op de ruimtelijke kwaliteit, terwijl andere bouwwerken duidelijk het beeld op het park beïnvloeden.

Een neveneffect van de aanpassingen en vergrotingen is dat de recreatiewoningen in principe steeds meer geschikt worden gemaakt voor permanente bewoning. Voor de visie op de mogelijkheden op dit recreatiepark zijn daarom drie zaken van belang:

1. De mate waarin het beeld vanuit de openbare ruimte en/ of de gemeenschappelijke ruimte verandert.
2. De categorieën aan bouwwerken zoals aanwezig op het recreatiepark.
3. Het voorkomen van grote permanent bewoonbare eenheden.

## Ad 1. De mate waarin het beeld van uit de openbare ruimte en/of de gemeenschappelijke ruimte verandert

Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de voor- en achterzijde van de kavels en recreatiewoningen. Aan de voorzijde is een samenhangend beeld gewenst, waarbij de onderlinge recreatiewoningen goed herkenbaar blijven. Het dichtzetten van de gevellijn tussen de woningen is niet gewenst. Juist de kleine verspringing in het originele ontwerp geven wat 'lucht' tussen de woningen en zorgen voor een beleving van een ruim opgezet park met losse eenheden. Dit beeld moet worden gekoesterd. Daarom worden aan de voorzijde strikte regels gehanteerd om dit beeld te behouden. Slechts enkele kleine aanpassingen kunnen worden toegestaan die het beeld niet significant beïnvloeden.

Bouwwerken voor de voorgevelrooilijn van de recreatiewoningen zijn daarom niet gewenst. Hier is het behoud van de rooilijn met open voortuinen aan de gemeenschappelijke ruimte het uitgangspunt. De originele teruggeliggende gevel mag iets naar voren worden geplaatst tot aan de gootlijn. Slechts een beperkte doorsteek van een overkapping of pergola is mogelijk, mits de zijkanten hiervan openblijven.

Aan de achter- en zijkanten van de recreatiewoningen kan meer worden toegestaan. Vanuit de gemeenschappelijke ruimte is hier in de regel namelijk slechts beperkt zicht op. Het is hierbij wel van belang dat de hoofdmassa van de recreatiewoning goed afzonderlijk herkenbaar blijft, er een samenhangend beeld overeind blijft en de originele architectuur van het hoofgebouw wordt gerespecteerd. In het kader van het gelijkheidsbeginsel worden voor alle achterkanten in principe dezelfde bouwmogelijkheden geboden.

## Ad 2. Categorieën aan bouwwerken zoals aanwezig op het recreatiepark

### *Schuur in de achtertuin*

Ten behoeve van een samenhangend en groen beeld worden losse schuurtjes en hokken alleen in de achtertuin, los van de achtergevel van de recreatiewoning toegestaan, mits van beperkte omvang. Het mag de tuin niet domineren en daarom is het aantal gemaximeerd op één per perceel met een maximale oppervlakte van 12m<sup>2</sup>.

### *Dakkapellen*

Ten behoeve van een samenhangend beeld vanuit de openbare ruimte worden dakkapellen uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van de recreatiewoningen. Het is daarbij van belang dat de omvang wordt beperkt zodat duidelijk is dat het een toevoeging is en de eenheid in dakvlak niet te zeer wordt aangetast. Er wordt aangesloten bij de regeling zoals deze (ook vanuit welstand) voor burgerwoningen wordt toegepast.

### *Aan- en uitbouwen*

Ten behoeve van een samenhangend beeld vanuit de openbare ruimte en vanuit het gemeenschappelijk terrein mogen aan- en uitbouwen uitsluitend worden gebouwd achter de voorgevel/gootlijn. Door een positie van tenminste 1 m achter de voorgevel worden aan- en uitbouwen ondergeschikt aan de hoofdmassa. Het aan de zij- en voorkant dichtzetten van pergola's/overkappingen tot aan de gootlijn is daarom niet gewenst.

Aanbouwen aan de achterzijde mogen maximaal 3 m uit de originele achtergevellijn worden gebouwd. Een maat van 3 m uit de achtergevel biedt enerzijds voldoende uitbreidingsruimte van bijvoorbeeld de woonkamer. Aan de andere kant zorgt een maximale maat van 3 m ervoor dat er richting de buurpercelen voldoende openheid blijft en dat de originele vorm van de hoofdmassa wordt gerepecteerd. Een uitbouw blijft op deze manier voor wat betreft de massaverhouding ondergeschikt aan de hoofdvorm.

#### *Pergola / overkapping*

Bouwwerken voor de uiterste voorgevelrooilijn van de recreatiewoningen zijn niet gewenst ten behoeve van het behoud van de rooilijn met open voortuinen. Overkappingen en pergolas mogen 1 m voor de gootlijn doorsteken mits deze geheel open blijven (geen wanden aan zij- en voorzijde). Losse overkappingen voor de voorgevel zijn niet toegestaan.

#### *Kap op overkapping/aanbouw zijkant*

Dakopbouwen op aanbouwen naast de woning kunnen de lucht en ruimte tussen de woningen wegnemen waardoor een aaneengesloten dakvlak ontstaat als van een lange rij woningen. Dakopbouwen op aanbouwen kunnen daarom worden toegestaan mits hiervoor duidelijke randvoorwaarden voor plaatsing, afmetingen, dakhelling en materialiseren worden gesteld zodat deze duidelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa.



### *Uitbouw voorzijde (naar voren zetten gevel)*

In het originele ontwerp van de recreatiewoning ligt de voorgevel iets terug vanuit de goot. Deze verbijzondering is kenmerkend voor het architectonisch ontwerp van deze woningen. Bij vernieuwing van de voorgevel is op enkele plekken de voorgevel naar voren verplaatst tot aan de gootlijn. De zijbeuken steken nog voorbij deze nieuwe voorgevellijn, waardoor deze aanpassing optisch slechts beperkt effect heeft. Deze aanpassing betreft dan ook een zeer beperkte aanpassing van de hoofdvorm en wordt daarom toegestaan.

### *Gevelindeling aanpassen*

Gevelaanpassingen (indeling, materialisering) zijn mogelijk mits het ontwerp voldoet aan de redelijke eisen van welstand of de welstandsnota.

### *Dakramen en zonnepanelen*

Voor dakramen en zonnepanelen aan de voorzijde wordt aangesloten bij de ruimte die het vergunningvrij bouwen biedt (bijlage 2 Bor). Bij voorkeur worden de ramen en panelen geordend en in lijn aangebracht.

### *Zwembaden in achtertuinen*

Zwembaden kunnen worden toegestaan in de achtertuinen van recreatiewoningen. Om eventuele overlast naar de omgeving te beperken worden enkele eisen gesteld aan het aanleggen van zwembaden. Zwembaden hebben een

maximaal oppervlak van 50 m<sup>2</sup> worden op minimaal 6 m uit de originele achtergevel gebouwd (minimaal 3 m uit de achtergevel gevel na gebruik van de aanbouwmogelijkheid van 3 m diep), en worden minimaal 2 m uit de zijerfgrens gebouwd. Gezien de verschillende kaveldiepten is op een aantal kavels dus geen zwembad mogelijk.

In hoofdstuk 5 is deze visie vertaald in concrete bouwregels.

### Ad. 3      Het voorkomen van grote permanent bewoonbare eenheden

Het is van belang dat het totale bebouwde oppervlak beperkt blijft met behoud van de recreatieve functie. Voorgesteld wordt om een maximaal bebouwd oppervlak van 100 m<sup>2</sup> per kavel op te nemen (exclusief vrijstaand bijgebouwtje/schuurtje en open pergola's of overkappingen).

Het totale realiseerbare vloeroppervlak, inclusief een doorgetrokken verdiepingsvloer met dakkapel, bedraagt dan ca. 135 m<sup>2</sup>. Dit is een stevige verruiming van de bestaande uitbreidingsmogelijkheden (vloeroppervlak met toepassing van de vrijstelling van het geldende bestemmingsplan bedraagt 97,5 m<sup>2</sup>). Gezien de ligging en (ruime) opzet van het park en de architectuur van de woningen is dit ruimtelijk acceptabel, mits wordt voldaan aan enkele belangrijke voorwaarden ten aanzien van de uitbreidingsrichting.



# > 05

## B O U W R E G E L S

### KAVELS EN RECREATIEVERBLIJVEN

Op basis van de visie worden in dit hoofdstuk voor de verschillende bouwmogelijkheden voor de recreatiewoningen en bouwwerken voorstellen gedaan voor de regeling in het bestemmingsplan.

Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat het hoofdgebouw in zijn vorm goed herkenbaar blijft en enkele ondergeschikte bouwdelen kunnen worden toegevoegd.

Deze voorstellen zijn ruimer dan de bouwmogelijkheden die worden geboden door het bestemmingsplan. Voor het overige, zoals erfscheidingen, gelden de mogelijkheden van het vergunningvrij bouwen zoals verwoord in Bijlage 2 van het Bor.

Een deel van deze voorstellen kan direct worden vertaald in bouwregels voor het nieuwe bestemmingsplan.

## BOUWREGELS CATEGORIEËN BOUWERKEN | WATERTUINEN

### TUSSENWONINGEN EN HOEKWONINGEN

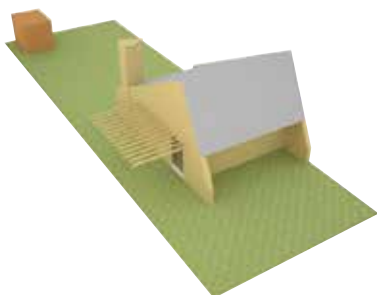
Voor de recreatiewoningen geldt de maximale buitenwerkse oppervlaktemaat van 100 m<sup>2</sup> aan gebouwen (exclusief open pergola's en overkappingen en vrijstaand bijgebouwtje/schuurtje).

Hieronder volgt een overzicht van voorstellen van maximale bouwmogelijkheden per categorie van bouwwerken. Een combinatie van categorieën van bouwwerken mag nooit leiden tot een grotere buitenwerkse oppervlaktemaat dan 100 m<sup>2</sup> (grondoppervlak).

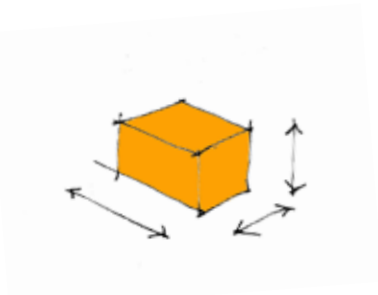
Hierbij wordt met de erfgrans bedoeld, de oorspronkelijke en uitgegeven (zijdelingse) perceelsgrens van de betreffende recreatiewoning

situatie categorie bouwwerk

voorstel regels (algemeen)

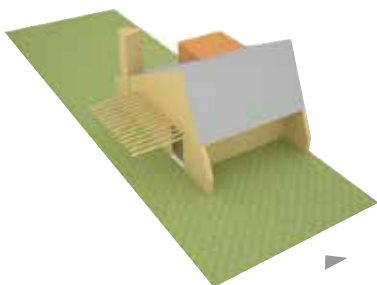


#1 schuur in achtertuin

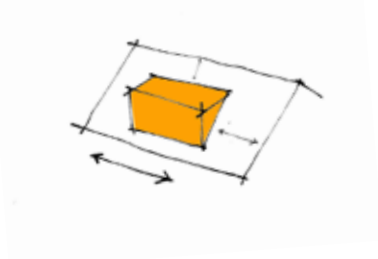


Losse schuurtjes worden toegestaan mits :

- maximaal 1 per recreatieverblijf/kavel
- hoogte: maximaal 3,0 m hoog
- oppervlak: maximaal 12 m<sup>2</sup>



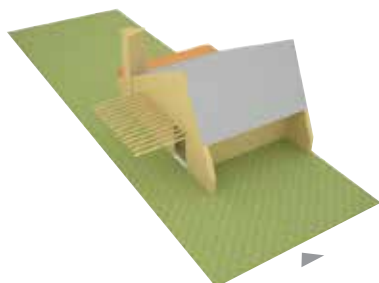
#2 dakkapel achterzijde



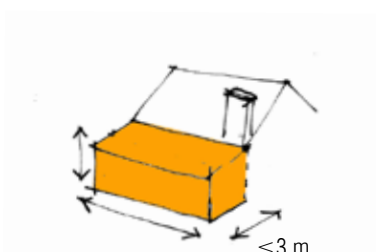
Dakkapellen worden uitsluitend aan achterzijde toegestaan:

- minimaal 50 cm uit de oorspronkelijke goot
- minimaal 50 cm uit zijgevel, behoudens voor zijgevel ter plaatse van de schoorsteen
- minimaal 100 cm uit de nok

## situatie categorie bouwwerk



#3 uitbouw achterzijde



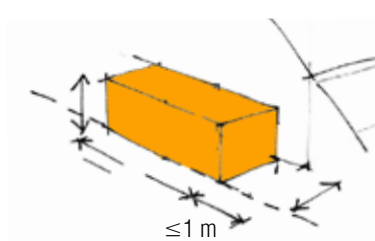
## voorstel regels

Uitbouwen aan de achterzijde kunnen worden toegestaan:

- maximaal één bouwlaag hoog, aansluitend op plafondhoogte in woning, dit resulteert in een goothoogte van 2,70 m (de bestaande goothoogte is 2,48 m)
- maximaal 3.0 m diep vanuit oorspronkelijke achtergevel

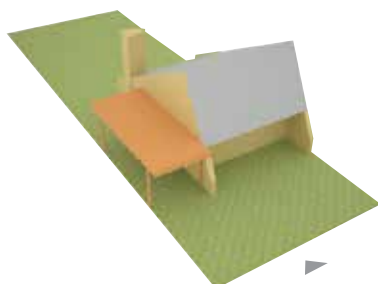


#4 aanbouw zijkant



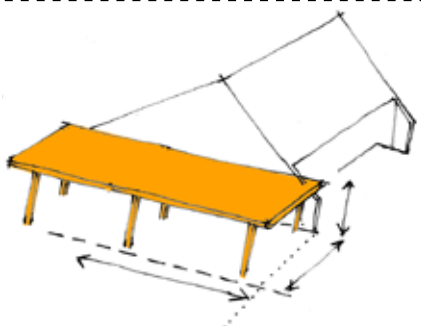
Aanbouwen zijkant worden toegestaan mits:

- maximaal aan één zijde van de recreatiewoning
- maximaal één bouwlaag hoog, aansluitend op plafondhoogte woning (ca. 2.7 m goothoogte)
- minimaal 1 m achter gootlijn t.p.v. voorgevel van de betreffende woning
- maximaal tot 3.0 m achter oorspronkelijke achtergevel
- breedte tot erfgrans.



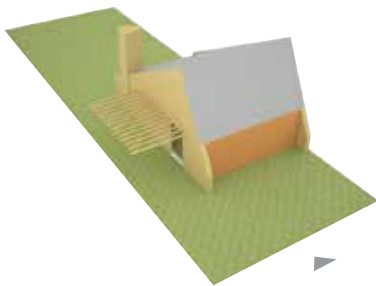
#5 overkapping

(een overkapping bestaat uit een dak en maximaal 2 bijbehorende wanden)

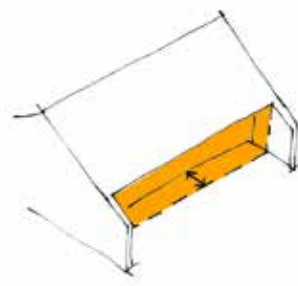


Overkappingen aan de zijkant toegestaan mits:

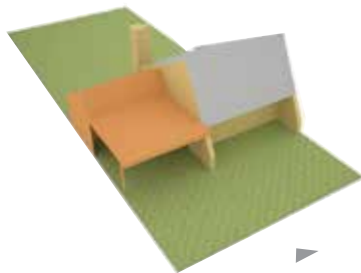
- maximaal aan één zijde van de recreatiewoning
- maximaal één bouwlaag hoog, aansluitend op plafondhoogte woning (ca. 2.7 m)
- maximaal 1 m voor gootlijn t.p.v. de voorgevel van de betreffende woning
- maximaal tot 3.0 m achter achtergevel
- breedte tot erfgrans of kopgevel van de naastgelegen woning
- platte afdekking
- bouwwerk blijft open tot 1 m achter gootlijn t.p.v. de voorgevel van de betreffende woning, met uitzondering van de zijgevels van de woningen



#6 verplaatsen voorgevel



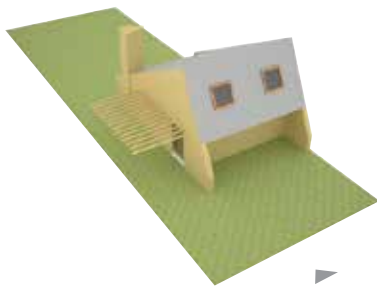
Het verplaatsen van de voorgevel tot aan de goolijn wordt toegestaan.



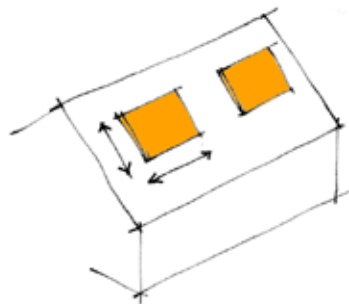
#7 kap op aanbouw zijkant

Kap of opbouw op pergola/aanbouw zijkant toestaan (in relatie tot aanbouw zijkant #4):

- nokhoogte maximaal 4 m
- goot van de kap voorzijde dakopbouw minimaal 1 m achter goot voorzijde hoofdgebouw
- kap niet boven daklijn hoofdkap
- geen dakkapellen
- zelfde dakhelling als hoofdkap
- zelfde materialisering hoofdkap



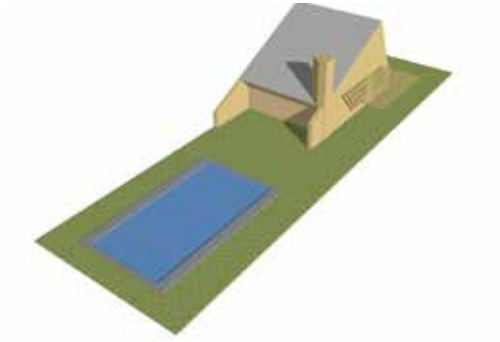
#9 dakramen en zonnepanelen



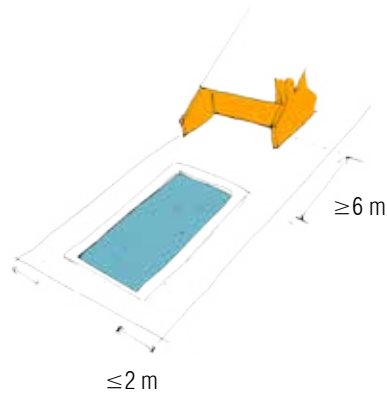
Dakramen en zonnepanelen toestaan

- op basis van vergunningsvrije afmetingen (Bijlage 2 Bor)
- bij voorkeur geordend in lijn





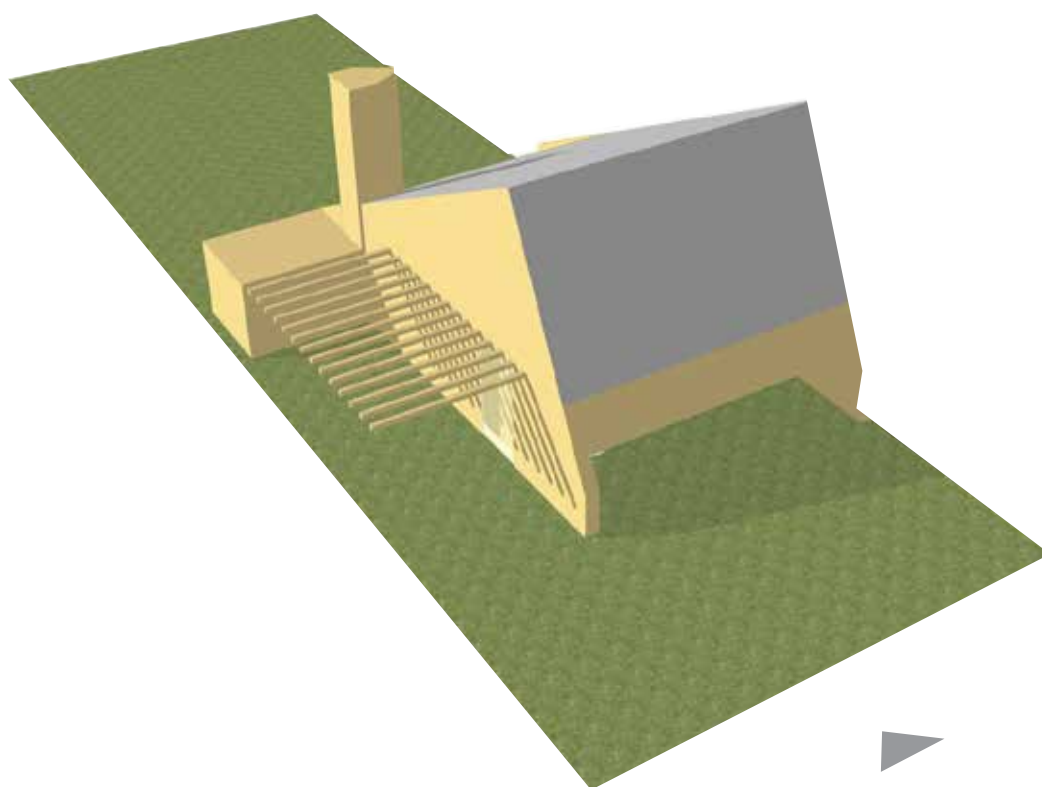
#10 zwembaden



Zwembaden worden toegestaan:

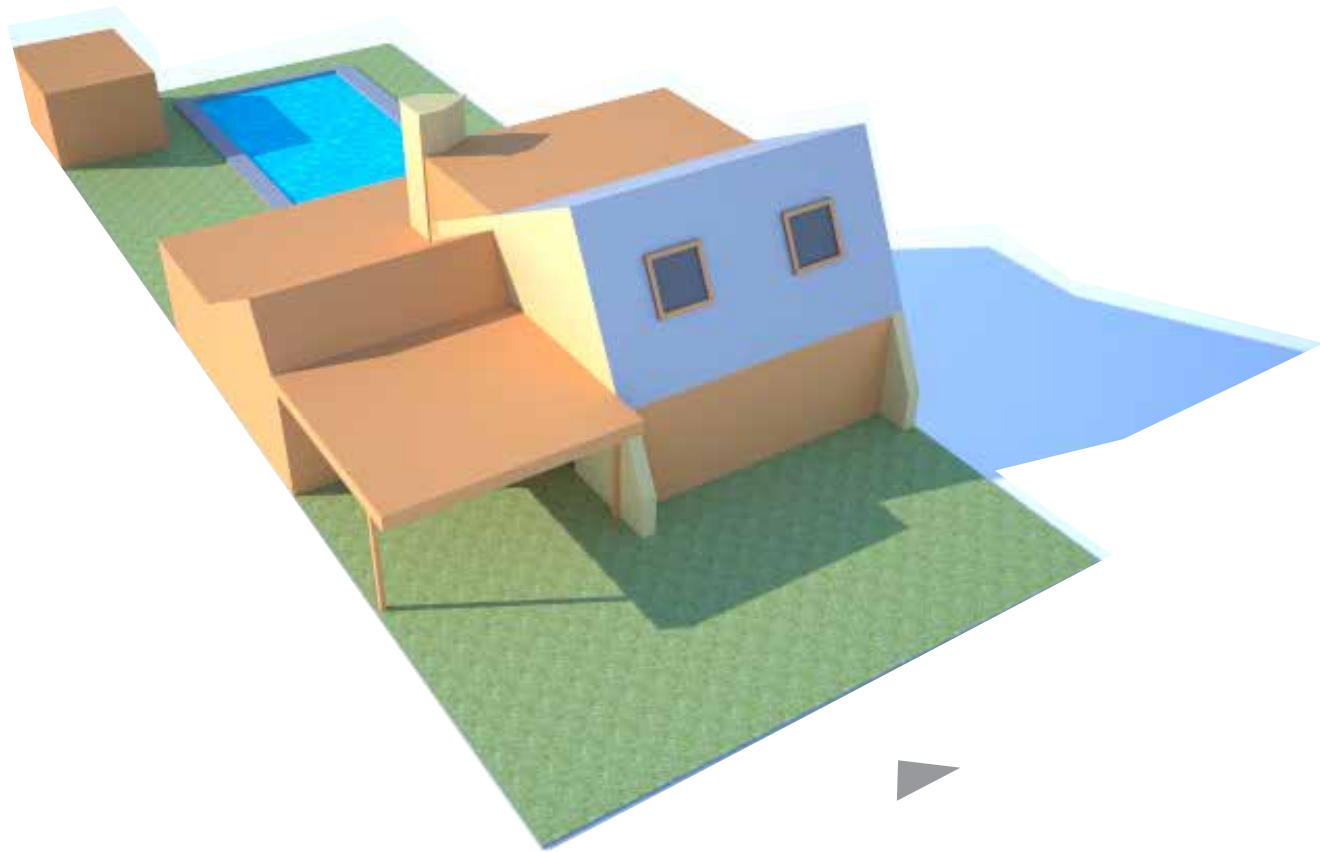
- alleen in achtertuin
- maximaal oppervlak  $50 \text{ m}^2$
- minimaal 6 m uit originele achtergevel
- minimaal 2 m uit de erfgrens
- geen overkappingen

## 3D IMPRESSIE OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING

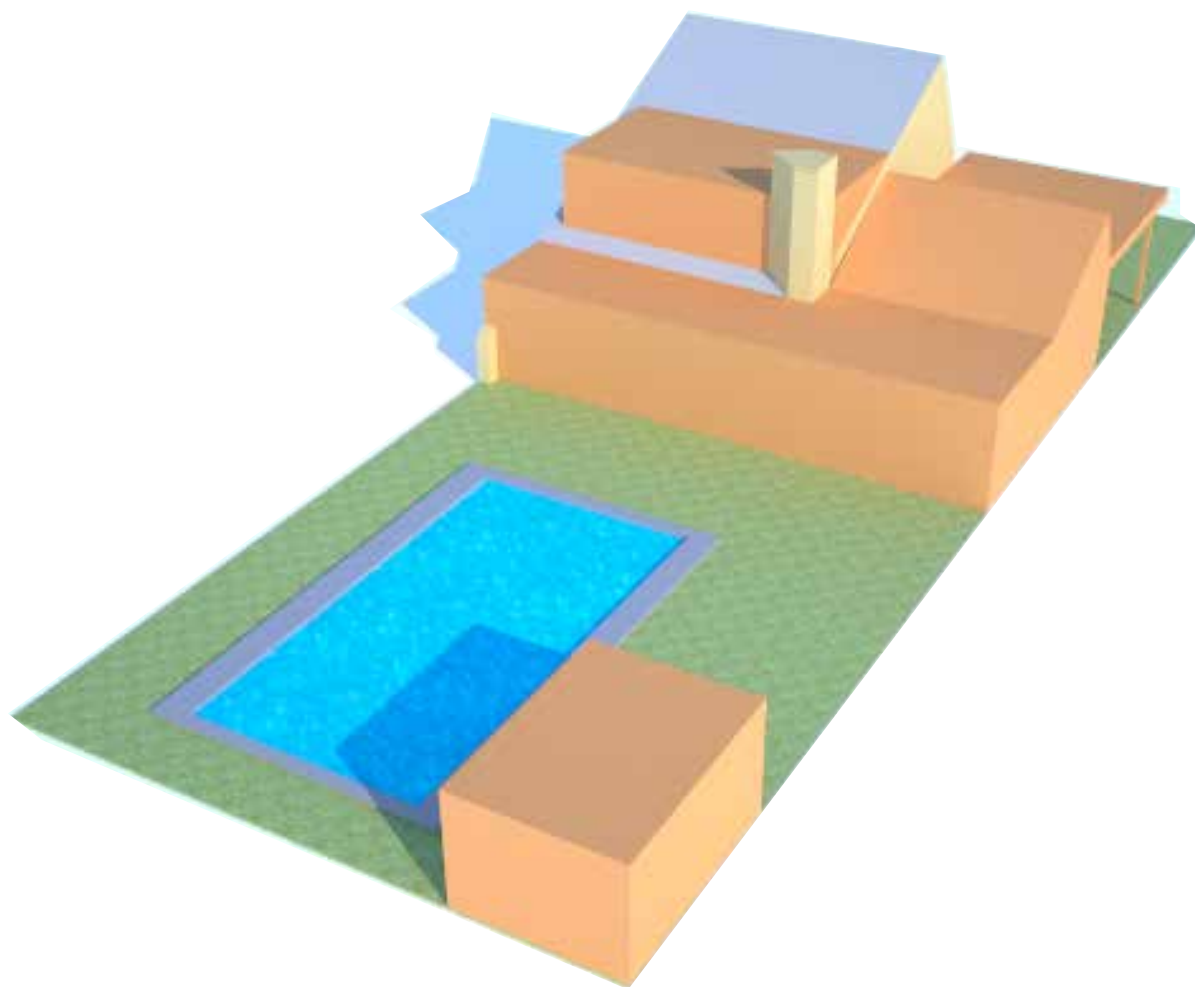


3D IMPRESSIE RECREATIEWONING (TUSSENWONING) INCLUSIEF DE  
BOUWMOGELIJKHEDEN DIE OP BASIS VAN DEZE VISIE MOGELIJK ZIJN

In de voorgestelde 3D impressie is uitgegaan van de variant van een  
tussenwoning met een zijtuin van 5 meter.

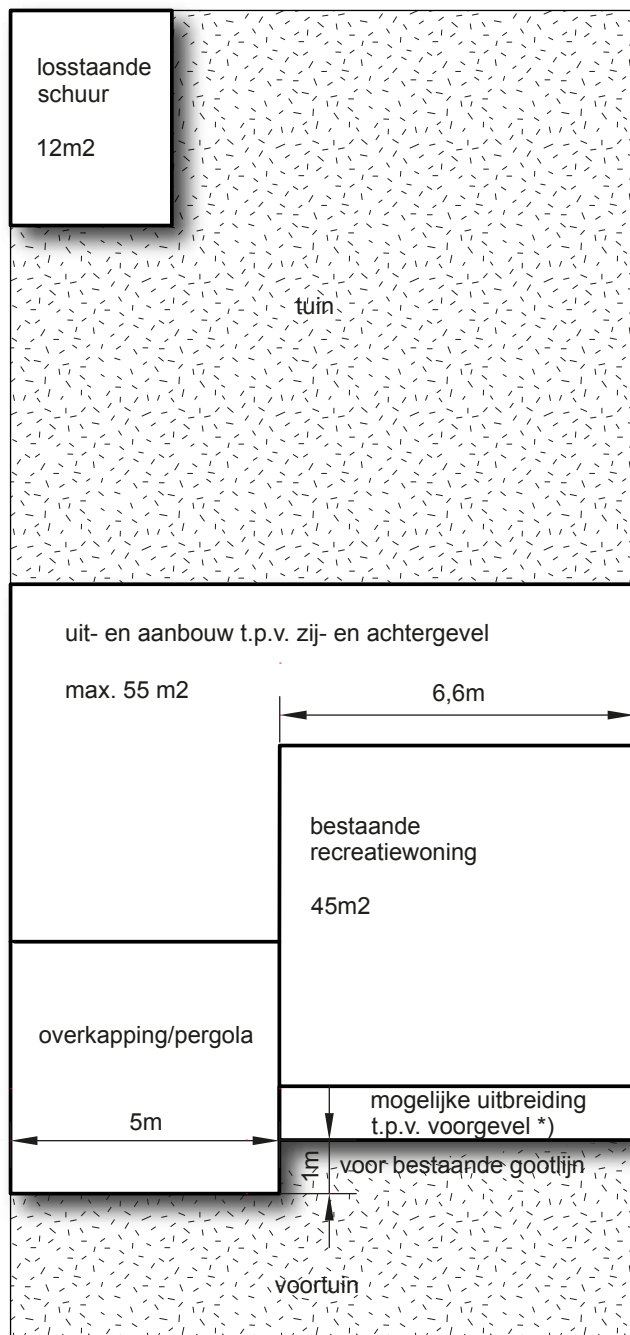


VOORAANZICHT



ACHTERAANZICHT

## PLATTEGROND BEHORENDE BIJ 3D IMPRESSIE



\*) Uitbreiding t.p.v. de voorgevel is mogelijk maar moet vallen binnen het maximaal bebouwd oppervlak van 100 m<sup>2</sup> (exclusief vrijstaand bijgebouwtje/ schuurtje en open pergola's en overkappingen)

$$45 + 55 \text{ m}^2 = 100 \text{ m}^2$$



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE