VERKOOPBROCHURE VRIJE KAVELS 'TUINEN VAN LUNA'

NOVEMBER 2023

Verkoopbrochure

Vrije kavels

Tuinen van Luna

November 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding en contactgegevens 5
2. Kavelprijzen 6
3. Selectie, loting en koopproces 7
4. Bouwplan 9
5. Duurzaamheid 11
6. Randvoorwaarden openbare ruimte 12

Bijlagen

Bijlage 1: Plankaart Vrije Kavels Tuinen van Luna

Bijlage 2: Kavelpaspoorten Vrije Kavels Tuinen van Luna

Bijlage 3: Stedenbouwkundigplan en Beeldkwaliteitsplan ‘ Tuinen van Luna’ d.d. 9 september 2021

Bijlage 4: Stappenplan en tijdschema

De bijlagen staan apart op de website vermeld en maken integraal onderdeel uit van deze verkoopbrochure.

1. Inleiding en contactgegevens

De Tuinen van Luna is de laatste te ontwikkelen woningbouwlocatie in Heerhugowaard-Zuid. De locatie is gelegen tussen de wijken Butterhuizen, Stad van de Zon en het Park van Luna.

In het plangebied Tuinen van Luna worden totaal 179 woningen gerealiseerd. Er komen 6 gemeentelijke vrije kavels, 20 sociale huurappartementen (categorie 1 en 2) en er worden 153 projectmatige woningen door projectontwikkelaar Hallokaties II CV op de markt gebracht.

In deze verkoopbrochure wordt u geïnformeerd over wat er bij de aankoop van een kavel komt kijken en welke randvoorwaarden de gemeente stelt. In bijlage 2, Kavelpaspoorten Vrije Kavels Tuinen van Luna, staan de stedenbouwkundige voorschriften, bouwmogelijkheden en randvoorwaarden voor de vrije kavels vermeld. Er wordt onderscheid gemaakt in 2 typen kavels:

1. **Vrije kavel**
   Op een vrije kavel kunnen bewoners hun eigen woning bouwen, echter wel binnen de regels die gelden ten aanzien van het beeldkwaliteit (zoals beschreven in het Beeldkwaliteitsplan Tuinen van Luna, bijgevoegd als bijlage 3) en de stedenbouwkundige eisen.

2. **Vrije kavel met accent**
   Op een vrije kavel met accent gelden dezelfde regels als bij een vrije kavel, echter aan een vrije kavel met accent worden extra regels verbonden vanwege de specifieke ligging van de kavel.

In deze verkoopbrochure hebben wij de basisinformatie betreffende deze kavels opgenomen. Als u daarnaast nog vragen heeft kunt u altijd contact opnemen met het Verkoopteam gemeentelijke vrije kavels van de gemeente Dijk en Waard.

Contactgegevens Verkoopteam Gemeentelijke vrije kavels Gemeente Dijk en Waard:

Gemeente Dijk en Waard
Bezoekadres: Parelhof 1, 1703 EZ Heerhugowaard
Postadres: Postbus 390, 1700 AJ Heerhugowaard
Telefoon: 14072
Internet: www.dijkenwaard.nl
Email: vrijekavels@dijkenwaard.nl

Overige contactgegevens:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Bezoekadres: Bevelandseweg 1, 1703 AZ Heerhugowaard
Postadres: Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard
Telefoon: 072-582 8282
Internet: www.hhnk.nl
Email: info@hhnk.nl

Centraal Meldpunt Aansluitingen
Postadres: Postbus 1090, 8200 BB Lelystad
Internet: www.aansluitingen.nl

2. Kavelprijzen

De koopsom van de vrije kavels varieert. Deze is niet alleen afhankelijk van de oppervlakte, maar ook van ligging en vorm. Hieronder treft u de diverse kavelprijzen aan:

Kavelnummer	**Type**	**Oppervlakte in m²**	**Grondprijs incl. 21% btw**
Vk93	Vrije Kavel met accent	563 m²	€ 275.600
Vk94	Vrije Kavel	531m²	€ 263.500
Vk95	Vrije Kavel met accent	507 m²	€ 260.200
Vk96	Vrije Kavel met accent	563M²	€ 272.600
Vk97	Vrije Kavel	611M²	€ 280.200
Vk98	Vrije Kavel met accent	586M²	€ 279.900

In bijlage 2 “Kavelpaspoorten Vrije Kavels Tuinen van Luna” vindt u meer informatie per kavelnummer.

De kavels worden vrij op naam geleverd. Dat betekent dat de verkopende partij, in dit geval de gemeente, de kosten draagt van de juridische levering (notariskosten) en de kadasterkosten. Ook de kosten voor sonderingen (nodig voor het bepalen van de lengte van heipalen) zijn bij de v.o.n.-prijs inbegrepen. De sondering gegevens kunt u opvragen bij de gemeente. De vermelde koopsommen zijn prijsvast tot 01-07-2024. De gemeente behoudt zich het recht voor om de koopsom per 01-07-2024 te herzien.

Naast de koopsom van de kavel brengt de gemeente bij u als koper de volgende kosten in rekening:

- een inschrijvingsbedrag van € 1.500,00, welk bedrag u vóór ondertekening van de optieovereenkomst aan de gemeente moet voldoen. Dit inschrijvingsbedrag vervalt aan de gemeente wanneer de koop, om welke reden dan ook, niet door gaat en is bedoeld ter dekking van door de gemeente gemaakte kosten. Als de koop wél doorgang vindt dan wordt bij juridische levering van de kavel bij de notaris het inschrijvingsbedrag verrekend met de koopsom (zie verder onder hoofdstuk 3);
- legeskosten bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. De hoogte hiervan is afhankelijk van de bouwkosten (zie verder onder 3.4);
- kosten van Aanvraag Rioolaansluiting ad € 742,30, incl. BTW (zie verder onder 3.5).

Als de realisatie van een woning voor u haalbaar is en als het schetsontwerp is goedgekeurd (zie 4.1) krijgt u een koopovereenkomst aangeboden. Het goedgekeurde schetsontwerp maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst.

3. Selectie, loting en koopproces

3.1 Toewijzing van de kavels

U kunt zich alleen via een webformulier (via uw DigiD) inschrijven voor de vrije kavels in Tuinen van Luna. Het webformulier komt pas op de website op het moment dat de verkoop start. Op de website zal de datum en tijd van de periode van inschrijving bekend gemaakt worden.
Na deze inschrijvingsperiode zal indien nodig een loting plaatsvinden bij de notaris. Daarna wordt binnen 48 uur de uitslag bekend gemaakt aan de inschrijvers.
De data voor inschrijving, loting en bekendmaken staan op het inschrijfformulier
https://site.dijkenwaard.nl/heerhugowaardzuid/woningaanbod/vrije-kavels

Het Tijdschema waarin de verschillende stappen in het proces zijn aangegeven is opgenomen in bijlage 5.

Als u een kavel krijgt toegewezen en u een optie wilt nemen op deze kavel dan wordt er een "optieovereenkomst" gesloten tussen u en de gemeente. Voorafgaande aan de ondertekening van deze optieovereenkomst moet u een inschrijvingsbedrag van € 1.500,00 aan de gemeente overmaken op bankrekeningnummer: NL86BNGH 0285 1837 53, ten name van de gemeente Dijk en Waard, onder vermelding van 'inschrijving vrije kavels Tuinen van Luna kavel VK..' . Na betaling van het inschrijvingsbedrag en de ondertekening van de optieovereenkomst zal de gemeente gedurende 6 maanden de kavel voor u in optie houden. Deze periode geeft u de gelegenheid om na te gaan of de aankoop van de kavel en de bouw van een woning voor u financieel haalbaar is.

Als de optieovereenkomst niet binnen de gestelde termijn wordt omgezet in een koopovereenkomst, vervalt het inschrijvingsbedrag aan de gemeente ter dekking van gemaakte en nog te maken kosten.

Tevens moet u, in samenwerking met uw architect, in deze periode een schetsontwerp opstellen. Voor een kavel met het predicaat "vrije kavel" geldt dat dit schetsontwerp door de CRK (Commissie ruimtelijke kwaliteit) wordt getoetst aan de eisen die gesteld zijn in het Beeldkwaliteitsplan 'Tuinen van Luna' en de stedenbouwkundige voorschriften en de randvoorwaarden zoals opgenomen in het kavelpaspoort van de betreffende kavel.

3.2 Koopsom en koopovereenkomst

Bij de koopovereenkomst zullen de onderstaande bijlagen worden gevoegd:

- Grondverkooptekening;
- Het goedgekeurde schetsontwerp;
- Het kavelpaspoort, zowel de tekening als de tekst;
- Brochure vrije kavels Tuinen van Luna;
- Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Dijk en Waard.

In de met u te sluiten koopovereenkomst zal de door u verschuldigde koopsom worden vermeld inclusief de verschuldigde omzetbelasting. De gemeente behoudt zich het recht voor om de koopsom per 01-06-2024 te herzien.

Nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is kan de feitelijke overdracht van de door u aangekochte kavel plaatsvinden bij de notaris (notariële overdracht). Op dat moment wordt u eigenaar van de kavel. Bij deze notariële overdracht vindt eveneens de financiële afwikkeling plaats.

Gegevens notaris:

Actus Notarissen Heerhugowaard
W.M. Dudokweg 39
1703 DA Heerhugowaard
tel: 072-5718016
hhw@actusnotarissen.nl

U wordt geacht om uiterlijk binnen 3 maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is voor uw woning de notariële overdracht te laten plaats vinden. Als de notariële overdracht niet heeft plaats gevonden binnen de genoemde periode van 3 maanden, dan kan de koopovereenkomst door de gemeente worden ontbonden. Dit is vastgelegd in de koopovereenkomst.

Voorafgaand aan de notariële overdracht zult u een nota van de notaris ontvangen waarop de door u verschuldigde koopsom en de verschuldigde omzetbelasting is vermeld.

Een integriteitsscreening volgens de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Bibob) kan onderdeel uitmaken van de verkoopprocedure. Dit is ter beoordeling aan de gemeente.

3.3 Waarborgsom tot zekerheid van betaling van schade aan gemeentelijke eigendommen

Wanneer de bouw van uw woning gereed is vindt er een afschouw plaats door de afdeling VTH van de gemeente. Mocht er door de bouw schade aan de openbare ruimte zijn ontstaan dan zal de gemeente dit bij u in rekening brengen.

3.4 Leges omgevingsvergunning

Aan het in behandeling nemen van het schetsontwerp en van de omgevingsvergunningaanvraag zijn kosten verbonden. Dit zijn de zogenaamde leges. Deze worden apart in rekening gebracht.
De hoogte van de leges is afhankelijk van de hoogte van de bouwkosten. De legeskosten voor uw bouwplan kunt u nagaan op onze website:
https://www.dijkenwaard.nl/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/bouwvergunning/kosten of opvragen bij de afdeling VTH van de gemeente.

3.5 Aansluitkosten riolering

Aan de hand van een door u ingediende aanvraag zal de aansluiting op de riolering in uitvoering worden genomen. Voor de betaling van de aansluitkosten op de riolering krijgt u van de gemeente een factuur ad € 742,30 (incl. BTW).

4. Bouwplan

4.1 Start: het schetsontwerp

Om de beoogde kwaliteit van het ontwerp van de woningen in Tuinen van Luna te garanderen stelt de gemeente als verplichting dat uw woning ontworpen wordt door een architect die geregistreerd is in het architectenregister (www.architectenregister.nl). Daarnaast stelt de gemeente eisen op het gebied van duurzaamheid van uw woning. In hoofdstuk 5 kunt u meer hierover lezen.

Toetsing voor "vrije kavels"

Nadat de gemeente het schetsontwerp van uw architect heeft ontvangen zal dit worden beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Er wordt gekeken of er voldaan wordt aan het Beeldkwaliteitsplan 'Tuinen van Luna' (bijlage 3), de stedenbouwkundige voorschriften en de randvoorwaarden van de gemeente (toetsingsmoment 1).

Als er opmerkingen zijn wordt u nog tweemaal, binnen de looptijd van de afgesloten optieovereenkomst (maximaal 6 maanden), in de gelegenheid gesteld uw schetsontwerp aan te passen aan de opmerkingen. Als uw schetsontwerp na twee aanpassingen nog niet voldoet aan de voorschriften en/of nog niet akkoord is bevonden door de CRK, komt uw optie op de kavel te vervallen en zal een andere kandidaat van de reservelijst worden benaderd. Wij gaan ervan uit dat drie beoordelingsronden voldoende moeten zijn om samen met uw architect tot een goedgekeurd bouwplan te komen. De architectenkosten die deze stappen vergen zijn geheel voor uw rekening en kunnen na eventuele afkeuring van het ontwerp niet worden verhaald op de gemeente.

Nadat uw schetsontwerp goedgekeurd is door de CRK en als de kavelaankoop en bouw van de woning voor u financieel haalbaar blijken te zijn, kan de gemeente de koopovereenkomst met u sluiten. De koopovereenkomst betreft de koop van de kavel (grond). Onderdeel van de koopovereenkomst zijn de regels en het tijdschema waaraan u zich moet houden met betrekking tot de toetsing van het bouwplan (zie verder onder punt 4.2).

4.2 Regels en tijdschema met betrekking tot de toetsing van het ontwerp

De reden dat de gemeente de regels en het tijdschema met betrekking tot de toetsing van het bouwplan met u wil vastleggen is om heldere afspraken te maken over het te volgen bouwproces.

De belangrijkste punten ten aanzien van deze regels zijn:

- Het proces start met een gesprek tussen u en het verkoopteam, waarin het proces wordt uitgelegd, het kavelpaspoort en het Beeldkwaliteitsplan wordt toegelicht.
- Als de eerste verkenning positief is, wordt een optieovereenkomst afgesloten. Uw architect maakt op basis van het kavelpaspoort een Voorlopig Ontwerp (VO) dat wordt getoetst door de medewerker verkoopteam en de begeleider Omgevingsvergunning (toetsingsmoment 1). Als het ontwerp besproken wordt in de CRK, zijn u en uw architect verplicht bij de behandeling in de CRK aanwezig te zijn;
- Eventuele op- en aanmerkingen moeten worden verwerkt in het VO en worden dan nogmaals getoetst door de medewerker verkoopteam (toetsingsmoment 2);
- Nadat het ontwerp is goedgekeurd door de CRK kan de koopovereenkomst worden ondertekend en kan vervolgens de omgevingsvergunning worden aangevraagd. (toetsingsmoment 3).

4.3 De Omgevingsvergunning

Als het Definitieve Ontwerp voor uw woning door de CRK is goedgekeurd krijgt u de koopovereenkomst toegezonden en wordt u uitgenodigd deze in het gemeentehuis te komen ondertekenen. Na het ondertekenen van de koopovereenkomst kunt u de aanvraag omgevingsvergunning indienen. Als u een omgevingsvergunningaanvraag heeft ingediend, zal de afdeling VTH uw definitieve aanvraag toetsen aan de Bouwverordening, het Bouwbesluit, het Bestemmingsplan en het door u ingediende schetsontwerp op basis waarvan de kavel aan u is verkocht. Dit zal normaal gesproken maximaal 8 weken in beslag nemen. De begeleider van de afdeling VTH begeleidt u en uw architect tijdens dit proces.

Nadat de omgevingsvergunning is verleend wordt deze gepubliceerd. Dit betekent dat er door derden, gedurende 6 weken, bezwaar gemaakt kan worden tegen uw plan. Is dit niet het geval, dan is uw vergunning daarna onherroepelijk. Is dit wel het geval, dan wordt de wettelijke bezwarenprocedure gevolgd.

4.4 Juridische levering van de kavel: u wordt eigenaar van de grond

Nadat de omgevingsvergunning aan u is verleend en onherroepelijk is (dat wil zeggen dat de 6 weken bezwaartermijn is verlopen), zal binnen 3 maanden de kavel grond juridisch aan u geleverd worden. Door deze levering wordt u eigenaar van de grond.
De grondlevering vindt plaats bij een door de gemeente aangewezen notaris. De notaris maakt de akte van levering op. U ondertekent de akte van levering bij de notaris. Deze akte wordt vervolgens ingeschreven in de openbare registers voor onroerende zaken (het Kadaster). Op het moment van ondertekening van de akte van levering moet u ook de koopsom voor de kavel betalen, waarbij het eerder door u betaalde inschrijvingsbedrag van € 1.500,00 zal worden verrekend. Voorafgaand aan de notariële overdracht krijgt u een nota van de notaris, waarop de door u verschuldigde koopsom en de verschuldigde omzetbelasting is vermeld.

4.5 Start bouwactiviteiten

Na overdracht bij de notaris kan worden gestart met de bouw van uw woning. Er wordt als eerste een startbespreking gehouden met u, uw aannemer en de inspecteur van de afdeling VTH van de gemeente om afspraken en verantwoordelijkheden tijdens de bouw vast te leggen. U moet hiervoor een afspraak maken met de inspecteur van de afdeling VTH van de gemeente Dijk en Waard (zie ook 6.1.3).

Uw kavel zal bouwrijp geleverd worden. De randvoorwaarden waaronder de kavel aan u wordt geleverd en de randvoorwaarden ten aanzien van de openbare ruimte, zijn beschreven in hoofdstuk 6. Uiterlijk 6 maanden nadat u eigenaar bent geworden van uw kavel (dit is de datum van eigendomsoverdracht) moet u starten met het bebouwen van uw perceel. Dit staat ook opgenomen in uw koopovereenkomst met de gemeente. Nadat de bouw is begonnen moet het project in een continu bouwproces worden afgerond.

4.6 Bouwketen, bouwmaterialen

De door u gebruikte bouwketen en bouwmaterialen moeten op uw eigen terrein worden geplaatst.

5. Duurzaamheid

Ook op het gebied van duurzaamheid zijn er voor uw nieuwe woning meer keuzes te maken dan u vooraf wellicht denkt. Er zijn een aantal wettelijke eisen: zo wordt een nieuw huis uiteraard niet meer met aardgas verwarmd, maar met een duurzamer systeem, zoals een warmtepomp of aansluiting op het warmtenet. Maar welke verschillende systemen zijn er? Wat zijn de voor- en nadelen, wat voor gevolgen hebben keuzes voor goede ventilatie en comfort, waar in de woning kun je het beste de technische installatie onderbrengen?

Ook zijn er mogelijkheden om de woning natuurvriendelijk te bouwen en te kiezen voor materialen die het milieu zo min mogelijk belasten. Het advies: ga goed geïnformeerd het gesprek met aannemer of architect aan. En vraag bij het verkoopgesprek naar de mogelijkheden voor aansluiting op het warmtenet.

De informatiepagina van Duurzaam Bouwloket over nieuwbouw helpt u op weg: https://www.duurzaambouwloket.nl/thema/nieuwbouw. Duurzaam Bouwloket is het energieloket dat in opdracht van de gemeente werkt. Op de informatiepagina vindt u een stappenplan om tot een aardgasloze, gezonde, comfortabele en energie-efficiënte woning te komen. Ook kunt u via deze pagina uw vragen stellen.

Het gemeentelijk beleidsplan klimaatadaptatie Dijk en Waard is op 23 augustus 2023 vastgesteld door gemeenteraad. Deze is te vinden op de gemeentelijke website:
https://www.dijkenwaard.nl/wonen-en-leven/duurzaamheid/klimaat
Hier vindt u ook tips om zelf uw huis en tuin klimaatbestendig te maken.

6. Randvoorwaarden openbare ruimte

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden van de openbare ruimte op een rij gezet. De gemeente legt de openbare ruimte aan (openbare plantsoenen, openbare wegen, speeltuintjes, straatmeubilair, etc.).

He6.1 Landmeetkundige aspecten

6.1.1 Hoogtes

De terreinhoogtes en vloerpeilen in het plan zijn bepaald aan de hand van bodemonderzoek en geohydrologische modellen.

De hoogtes in meters zijn als volgt:

Rijbaan	2,40 - N.A.P.
Waterpeil sloten	3,90 - N.A.P.
Vloerpeil woning	2,20 - N.A.P.

Ten behoeve van de hoogtebepaling van de woning wordt in de omgeving door de gemeente een bekende hoogte afgegeven van een vast referentiepunt (vaak een hoogtebout). De kaveleigenaar moet zorg dragen voor het overnemen van de afgegeven hoogte naar de kavel.

6.1.2 Situatie

De kavel wordt eenmalig uitgezet door de gemeente. De gemeente zet uitsluitend de hoekpunten van de kavel uit. De kaveleigenaar moet zorg dragen dat de woning binnen de kavel op de juiste plek komt (binnen het bouwvlak en achter de eventueel aangegeven rooilijn). De gemeente zet geen gevellijnen of bouwvlakken uit.

6.1.3 Procedure

Voor de start van de bouw neemt de kaveleigenaar contact op met de inspecteur Bouw- en Woningtoezicht van de afdeling VTH. Hierna vindt er een startoverleg plaats tussen beiden en aannemer. Hierin worden verschillende aspecten die van belang zijn voor de bouw van de woning doorgesproken. Op aangeven van de inspecteur Bouw- en Woningtoezicht zal vervolgens een landmeter van de gemeente de kavel binnen twee weken na het hiervoor gedane verzoek uitzetten en een referentiehoogte afgeven. De kaveleigenaar hoeft hiervoor zelf geen contact te zoeken met de landmeter.

Het is de verantwoordelijkheid van de kaveleigenaar om te zorgen dat de woning op de juiste plaats en hoogte wordt gebouwd. Als dit niet het geval is kunnen er in de toekomst problemen ontstaan. Voorbeelden hiervan zijn woningen die te dicht bij een naastgelegen kavel worden gebouwd (dak overstek) of woningen die te kampen hebben met een slechte afwatering van het terrein. De gemeente adviseert om de landmeetkundige aspecten onder te brengen bij een hiermee bekende aannemer of landmeetkundig bedrijf. Aanwezigheid van de aannemer bij het startoverleg met de inspecteur Bouw- en Woningtoezicht is verplicht.

6.2 Bodem

6.2.1 Fysische bodemeigenschappen

Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie is het terrein in het verleden met ca. 0,5 meter opgehoogd met zand, zandige en ziltige klei. De oorspronkelijke bovengrond bestaat uit matig humeuze ziltige klei. Tot de diepte van 2,5 à 3,5 meter hebben we te maken met ziltige en zandige klei. Daaronder ligt een laag van fijn zand. Uit sonderingen is op te maken dat de diepere ondergrond uit sterk gelaagd pakket (klei en zand) is opgebouwd. De vaste zandondergrond bevindt zich op 22 à 23 meter onder het maaiveld.

Het bestaande maaiveld wordt nog ca. 0,4 meter opgehoogd tijdens het bouwrijp maken. De grond zal uit de nog te graven watergangen binnen het plangebied komen.

Op elke kavel heeft de gemeente een sondering laten verrichten. Een sondering geeft inzicht in de draagkracht van de ondergrond en wordt door de constructeur gebruikt om de fundering van de woning te berekenen. Een funderingsberekening is een verplicht onderdeel bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning. De kosten van de sondering zijn inbegrepen in de kavelprijs.

6.2.2 Milieukundige bodemeigenschappen

Naar aanleiding van de uitgevoerde bodemonderzoeken is vastgesteld dat de bodem voldoet aan de eisen voor de categorie Wonen.

6.2.3 Grond

Bij de levering heeft de gemeente kavels op een bepaalde hoogte afgewerkt. Deze hoogte is zo gekozen dat met de grond die vrijkomt uit de bouwput de rest van de kavel op hoogte kan worden gebracht. De gekozen hoogte is een gemiddelde hoogte. Het uitgangspunt is dat de kavel met deze hoogte goed aan toekomstige bestrating kan aansluiten. Afhankelijk van de omvang van de bebouwing kan het voorkomen dat er te veel of te weinig grond vrijkomt uit de bouwput.

Bij een overschot aan grond moet de eigenaar zelf voor het afvoeren zorgen. De kosten zijn voor de rekening van de kaveleigenaar.

De kaveleigenaar moet tekort komende grond zelf kopen. De kaveleigenaar zorgt dat geleverde grond voorzien is van een certificaat waaruit blijkt dat de grond aan de eisen voor categorie ‘Wonen’ conform het Besluit Bodemkwaliteit voldoet. Op deze manier verkrijgen de kaveleigenaar en de gemeente zekerheid dat de grond vrij is van vervuilende stoffen. Een kopie van de bewijsstukken moet u aan de inspecteur Bouw- en Woningtoezicht overleggen. De gemeente zal ook door middel van steekproeven controleren of de aangevoerde grond voldoet aan deze eisen.

6.2.4 Grondwater

De grondwaterstand ligt gemiddeld ca. 1,40 meter onder het maaiveld na bouwrijp maken. Dit is ca. 3,60 meter - N.A.P. De hoogte van het terrein en vloerpeilen van de woningen zijn gerelateerd aan de grondwaterstand. Bij het bepalen van de vloerpeilen van de woningen is als voorwaarde gesteld dat de kruipruimte doorgaans droog moet zijn. Slechts incidenteel, bij heftige regenbuien, mag er water in de kruipruimte blijven staan. Bij de bouw van de woning (bijvoorbeeld bij het realiseren van een kelder) kan het noodzakelijk zijn om de grondwaterstand door middel van bronnering (bemaling) te verlagen. In dat geval wordt er water aan de bodem onttrokken. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning (watervergunning) van het Hoogheemraadschap Hollands

Noorderkwartier nodig.
Het vrijkomende water zal vervolgens geloosd moeten worden. De voorkeur gaat hierbij uit naar lozen op het oppervlaktewater. Ook hiervoor moet u een vergunning aanvragen bij het Hoogheemraadschap. De aanvraag van de vergunning bevat ook een vraag over de grondwaterkwaliteit. Deze gegevens zijn door de gemeente reeds aangeleverd aan het Hoogheemraadschap.

Op de site van het Hoogheemraadschap zijn de exacte bepalingen terug te vinden (www.hhnk.nl onder: *Digitale balie > Inwoners > Vergunningen, Ontheffingen en Meldingen*).

Het lozen van grote hoeveelheden grondwater op gemeentelijke regenwaterafvoer is niet wenselijk. Dit omdat het hemelwaterriool ook een functie als transportdrainageleiding heeft.

6.3 Oppervlaktewater en oever

Als de kavel grenst aan oppervlaktewater zal de oever door de gemeente worden afgewerkt met een plant-rol (aquaflora rol). Dit is een gevlochten rol met daarin vooraf aangebrachte planten die zullen uitgroeien tot een riet/planten-kraag. Deze rol is gesitueerd op gemeentegrond. Het onderhoud van deze rol zal door de gemeente worden gedaan. Het is niet toegestaan deze rol te verwijderen, verplaatsen, snoeien, bewerken etc.

Het water wordt beheerd door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Waar de kavel aan water grenst, gelden dan ook aanvullende regels van het Hoogheemraadschap. Deze regels zijn vastgelegd in de Keur. Voor werkzaamheden in, op, onder of naast het water afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, moet u een melding doen of moet u een vergunning aanvragen. Op deze manier voorkomt het Hoogheemraadschap dat oevers van waterlopen beschadigen, waterlopen verstopt raken en kunnen overstromen of er een slechte waterkwaliteit ontstaat.

Enkele voorbeelden van werkzaamheden waarbij contact moet worden opgenomen met het Hoogheemraadschap:

- Het realiseren van vlonders, steigers of andere bouwsels grenzend aan of boven het water (ook gemeente in verband met eigendom grond).
- Het verwijderen, aanbrengen en vernieuwen van beschoeiingen of damwanden.
- Lozen op en onttrekken van oppervlaktewater (bij een bepaalde hoeveelheid).
- Planten van bomen of realiseren van bebouwing (schuurtjes) op minder dan 1,50 m vanaf de insteek van het talud (dit is het punt waar de oever schuin afloopt).

Op de site van het Hoogheemraadschap zijn de exacte bepalingen terug te vinden (www.hhnk.nl onder: *Digitale balie > Inwoners > Vergunningen, Ontheffingen en Meldingen*).

6.4 Riolering en drainage

De gemeente legt een gescheiden rioolstelsel aan. Dit betekent dat regenwater en afvalwater (vuilwater) apart worden ingezameld en afgevoerd. Onder de wegen komen de gemeentelijke verzamelleidingen te liggen; een leiding voor de afvoer van regen- en grondwater en een leiding voor de afvoer van vuilwater. Hemelwater in openbare delen zal zo veel mogelijk worden opgevangen en vertraagd worden afgevoerd naar het oppervlaktewater conform het gemeentelijk klimaatbeleid.

6.4.1 Regenwater

Regenwater van verharde oppervlakken, zoals wegen en daken van woningen, wordt uiteindelijk geloosd op het oppervlaktewater. Woningen die aan het water liggen moeten het regenwater zelf met een afvoerleiding lozen op het oppervlaktewater.

Het gemeentelijk regenwaterriool wordt uitgevoerd als transportdrainageriool. Dit betekent dat het riool een dubbele functie heeft: het afvoeren van het regenwater en het op peil houden van het grondwater. Het gemeentelijke regenwaterriool staat in verbinding met het oppervlaktewater.

Om de wijk klimaatbestendig te maken zal de gemeente een aantal maatregelen toepassen om het regenwater vertraagd naar het oppervlaktewater af te voeren. Dit zal u na de woonrijpfase o.a. in straatprofielen merken. Wij zijn voornemens om de hoeveelheid straatkolken te beperken. Echter is het nog steeds zo dat de straatkolken ook op het regenwaterriool worden aangesloten. Alles wat in de kolk terecht komt, komt dus uiteindelijk ook in het oppervlaktewater terecht. Het is dan ook niet toegestaan om afvalwater (sopje, water van het wassen van de auto) via de kolken weg te spoelen. Dit water bevat veel stoffen die de kwaliteit van het oppervlaktewater negatief beïnvloeden. Dergelijk afvalwater kan het beste worden weggespoeld via de gootsteen of het toilet.

6.4.2 Vuilwater

Afvalwater (vuilwater) moet eveneens met een verzamelleiding op de erfgrens worden aangeboden zodat een aansluiting kan worden gemaakt op de gemeentelijke vuilwaterriolering. Het leidingwerk voor deze aansluiting moet worden uitgevoerd in de kleur rood-bruin (dit is de kleur voor vuilwater). Voor aansluiting op het gemeentelijke riool moet u een ‘Aanvraag Rioolaansluiting’ bij de gemeente doen (zie tevens paragraaf 6.4.4). Het vuilwater uit het gemeentelijke vuilwaterriool komt uiteindelijk terecht bij de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) van het Hoogheemraadschap.

6.4.3 Drainage

De terreinhoogtes en vloerpeilen van woningen zijn mede bepaald op basis van de grondwaterstand. Elke kavel moet een bouwdrain aanleggen, die aangesloten kan worden op de riolering in de weg of op open water kan uitstromen. Als de kaveleigenaar toch besluit om definitieve drainage aan te leggen, geldt voor woningen die grenzen aan het water dat de drainageleiding direct op het oppervlaktewater aangesloten wordt. Woningen die niet aan het water grenzen moeten het grondwater met een verzamelleiding aanbieden op de erfgrens. Deze leidingen zullen op de gemeentelijke transportdrainageleiding aangesloten worden. Het leidingwerk voor deze aansluiting moet worden uitgevoerd in de kleur grijs-blauw (dit is de kleur voor grondwater). Voor aansluiting op het gemeentelijke riool moet u een ‘Aanvraag Rioolaansluiting’ bij de gemeente doen (zie tevens paragraaf 6.4.4).

6.4.4 Procedure riool- en/of drainageaansluiting

De gemeente sluit de riolering of drainage van de kavel op het gemeenteriool of drainage aan nadat de kaveleigenaar een ‘Aanvraag Rioolaansluiting’ bij Team Buitenruimte -Beheer van de gemeente heeft ingediend. Het formulier voor deze aanvraag is te vinden op de gemeentelijke website https://www.dijkenwaard.nl/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/rioolaansluiting-aanvragen en bevat tevens aanvullende voorwaarden waaraan de aansluiting moet voldoen. Aan de aanvraag zijn kosten verbonden. Deze bedragen € 742,30 (incl. BTW, prijspeil 2018) per woning. Voor dit bedrag maakt de gemeente de aansluiting op het gemeenteriool of drainage. De leidingen van de woningen, die zich tot aan de erfgrens bevinden, worden hierbij door de gemeente doorgetrokken tot aan het

gemeenteriool. Op uw kavel, ca. 1 meter vanaf de erfgrens, plaatst de gemeente een ontstoppingsputje. Dit putje wordt gebruikt voor het ontstoppen van de leiding. Wij adviseren aan de kaveleigenaar om zelf, ter plaatse van de gevel, nog een ontstoppingsputje te maken.

Het volledig ingevulde aanvraagformulier 'Aanvraag Rioolaansluiting' met benodigde bijlagen moet u minimaal 4 weken voor de aansluitdatum indienen. Alvorens er tot aansluiting op het gemeenteriool wordt overgegaan moet de kap op het pand zitten en de hemelwaterafvoeren (regenpijpen) op de grondleidingen zijn aangesloten.

6.5 Nuts- en telecomvoorzieningen

In de wijk worden geen gasleidingen aangelegd. De nuts- en telecomvoorzieningen die wel aangelegd worden zijn water, elektriciteit, kabeltelevisie, internet en telefoon. Voor aansluiting op deze voorzieningen, ook de voorzieningen die tijdens de bouw benodigd zijn, moet de kaveleigenaar een aansluiting aanvragen (huisaansluiting) bij het Centraal Meldpunt Aansluitingen. Deze aanvraag loopt buiten de gemeente om. De aanvraag is te doen via de website: www.aansluitingen.nl.

6.6 Parkeren

U moet minimaal 2 parkeerplaatsen naast elkaar voor auto's op eigen erf realiseren. Deze parkeerplaatsen moet u ook in stand houden. De gemeente zal hierop toezicht houden. De garage telt niet mee in het aantal parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden ontsloten via de gemeentelijke inrit.

6.7 Inritten

De parkeerplaats op de kavel zal worden ontsloten met een inrit. De plaats en de breedte van de inrit is door de gemeente bepaald en is vastgelegd in het Stedenbouwkundig plan. Dit betekent dat de locatie van het parkeren op de kavel zo gesitueerd moet worden dat op een normale manier gebruik kan worden gemaakt van de inrit.

De inrit wordt tot aan de erfgrens aangelegd door de gemeente. Doordat de inrit is opgenomen in het Stedenbouwkundige plan hoeft u hiervoor geen melding te doen.

Nieuwe inritten of wijzigingen aan bestaande inritten zijn daarentegen wel meldingsplichtig. Het formulier voor de melding is te vinden op de gemeentelijke website. Doordat er sprake is van een nieuwe wijk zal de gemeente echter zo veel mogelijk vasthouden aan het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan.

De inritten worden gerealiseerd na gereed komen van de woning, bij het woonrijp maken. Bij de bouw van de woning zijn doorgaans slechts de bouwwegen aanwezig. Tijdelijke aansluiting van de kavel op de wegen geschiedt door de kaveleigenaar.

6.8 Aanvullende informatie openbare ruimte

In deze paragraaf geven wij een toelichting op de volgorde van ontwikkelen van de openbare ruimte. In de meeste gevallen is dit de volgorde van de werkzaamheden. Soms kan het nodig zijn om hiervan af te wijken.

1. Bouwrijp maken door de gemeente:
   a. Uitvoeren van groot grondverzet (graven en dempen van sloten, ophogen van het terrein, maken zandbanen t.b.v. wegen, grondverzet t.b.v. riolering)
   b. Inrichten van het watersysteem: maken beschoeiingen, dammen, duikers etc.
   c. Aanbrengen hoofdriool en drainagevoorzieningen.
   d. Aanbrengen bouwstraten (tijdelijke verharding van oude betonstraatstenen).
   e. Aanbrengen nuts- en telecomvoorzieningen (door nutsbedrijven)

2. Bouw woningen door derden, maken aansluitingen woningen op de hoofdriolering door de gemeente, maken aansluitingen nutsvoorzieningen door nutsbedrijven.

3. Woonrijp maken door de gemeente:
   a. Uitvoeren van klein grondverzet (maken zandbanen t.b.v. voetpaden en parkeerplaatsen, maken groenstroken).
   b. Aanbrengen definitieve verhardingen van voetpaden, fietspaden en wegen.
   c. Aanbrengen beplantingen, openbare verlichting en straatmeubilair.

Speelvoorzieningen zullen tijdens het woonrijp maken of nadien worden aangebracht. De speelvoorzieningen beheerder zal een apart traject hiervoor opstarten.

6.9 Algemene aanvullende aandachtspunten ten aanzien van de omgeving

Hieronder is een opsomming gegeven van de belangrijkste aandachtspunten met betrekking tot de openbare ruimte waarmee u als kaveleigenaar rekening moet houden:

1. Algemeen
   a. Bij het transporteren van materialen (grond!) en materieel moet u de openbare ruimte schoonhouden.
   b. De kaveleigenaar moet zelf tekort komende grond kopen en aanvoeren. Het is niet toegestaan om zelf grond te ontgraven of laten ontgraven uit het terrein of depots.
   c. De hoogte van de kavels is zodanig bepaald dat er geen grond overschot bij de bouw van de woning hoeft voor te komen. Mocht de kaveleigenaar toch grond willen afvoeren dan gebeurt het in beheer en op kosten van de kaveleigenaar.
   d. Voorkom dat er schades aan de openbare ruimte zullen ontstaan. Als er schade is ontstaan aan verhardingen, groen, riolering, verlichting enz. meld dit direct bij de handhaver van de afdeling VTH.
   e. Het plaatsen van materiaal en materieel geschiedt uitsluitend op de eigen kavel! U zorgt ervoor dat de in de openbare ruimte geloste materialen nog dezelfde dag op uw kavel zijn geplaatst.
   f. De kaveleigenaar treft maatregelen om voertuigen t.b.v. de bouw op de eigen kavel te kunnen parkeren.

g. De kaveleigenaar treft maatregelen om de hinder aan omgeving en omwonenden tot een minimum te beperken.
h. De kaveleigenaar waarborgt de bereikbaarheid van zijn kavel voor hulpdiensten.
i. De kaveleigenaar waarborgt de bereikbaarheid van de openbare ruimte voor hulpdiensten en anderen weggebruikers. Het is in geen geval toegestaan de rijbaan te stremmen voor het verkeer. Let op, hulpdiensten hebben een minimale doorrijdbreedte nodig van 3,50 m.

2. Ontwikkeling na bouwrijp maken

In de bouwrijpe situatie zijn slechts de bouwwegen aanwezig. Aansluiting van de kavel op de bouwwegen geschiedt door de kaveleigenaar.

3. Ontwikkeling na woonrijp maken

Het streven is om de woning op de kavel na het bouwrijp maken te realiseren. Er kan zich een situatie voordoen dat de woning na het woonrijp maken wordt gebouwd. In deze situatie zorgt de kaveleigenaar ervoor, dat tijdens de werkzaamheden geen schades aan de nieuwe openbare ruimte ontstaan. Als er toch een schade aan verhardingen, groen, riolering, verlichting etc. door de bouwwerkzaamheden op de kavel wordt veroorzaakt, wordt deze schade verhaald op de kaveleigenaar. In veel gevallen zal de gemeente voor de start van de woningbouw op de kavel een vooropname van de openbare ruimte doen.

Bijlagen

De bijlagen staan apart op de website vermeld en maken integraal onderdeel uit van deze verkoopbrochure.

1 Plankaart Vrije Kavels Tuinen van Luna
1. Kavelpaspoorten Vrije Kavels Tuinen van Luna
2. Stedenbouwkundigplan en Beeldkwaliteitsplan 'Tuinen van Luna', 9 September 2021"
3. Stappenplan en tijdschema

Aandachtspunt

Deze brochure is bedoeld om inzicht te geven in de gewenste ontwikkeling van de woonwijk Tuinen van Luna. Het geeft richting aan de beoogde bebouwing. Als u voldoet aan de regels die beschreven zijn in het kavelpaspoort is de kans op een vlot verloop van de vergunningverlening het grootst. Er is ook wetgeving waardoor soms meer en/of op andere plekken op de kavel vergunningsvrij kan worden aangebouwd, bijgebouwd, etc. Deze landelijke regels kunnen voor u en/of uw buren gevolgen hebben.

Bijlage 1

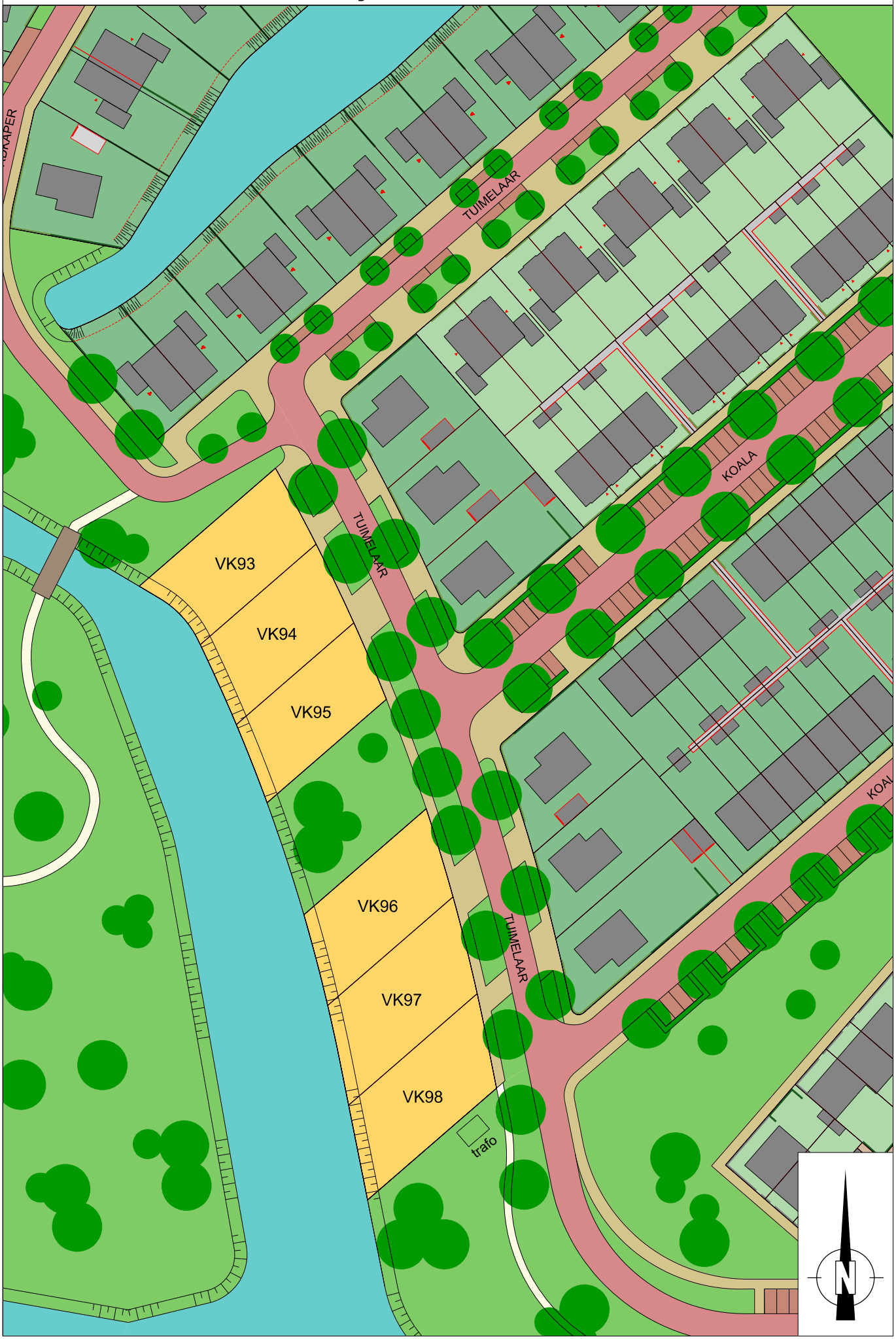
PLANKAART

Kavels Tuinen van Luna

November 2023

Plankaart Vrije Kavels Tuinen van Luna

NB Aan de omgeving kunnen geen rechten worden ontleend



Bijlage 2

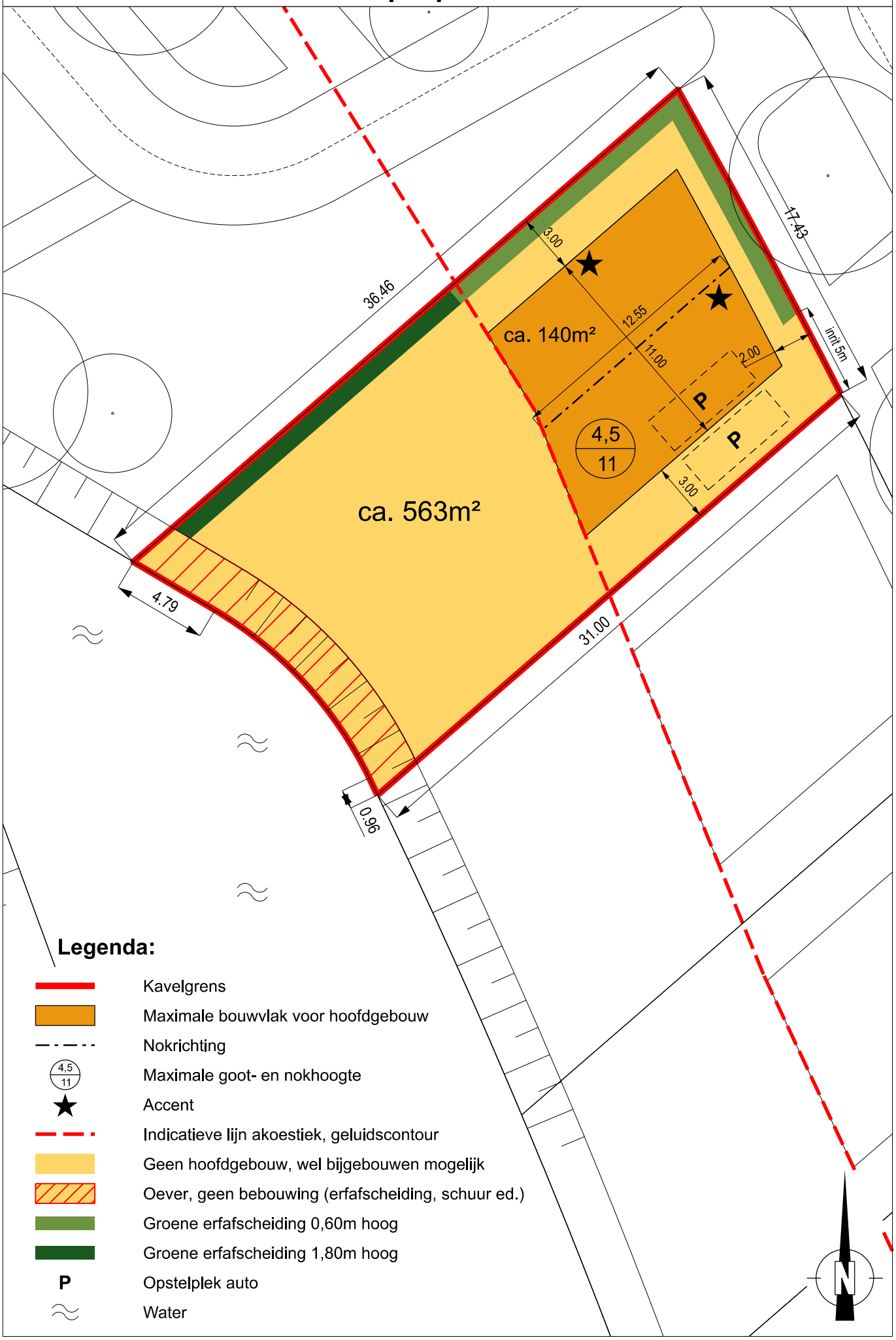
KAVELPASPOORTEN

Kavels Tuinen van Luna

November 2023

Kavelpaspoort VK93

NB Alle m2 en maten zijn bij benadering en aan de omgeving kunnen geen rechten worden ontleend



Datum: 30-10-2023

KAVELPASPOORT vk 93

- Vrije kavel met accent

Dit kavelpaspoort is onderdeel van de ontwikkeling Tuinen van Luna en moet daarvoor het betreffend beeldkwaliteitsplan volgen. Voor aanvullende regels wordt u verwezen naar de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard 2022

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- maximale oppervlakte van het grondvlak van het hoofdgebouw is 140 m²
- realiseren binnen het aangegeven vlak met de aanduiding: “bouwvlak hoofdgebouw”
- als hoofdgebouw mag uitsluitend een woning worden gebouwd
- voor eengezinswoningen mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 11,00 m en de goothoogte niet meer dan 4,5 m
- om de architectonische kwaliteit van de woning te vergroten kan aan de zijgevel die niet richting openbaar gebied is gericht worden afgeweken van de maximale goothoogte tot een hoogte van maximaal 6 meter.
- om de dubbele oriëntatie van de kavels met accent te benadrukken kan aan de zijgevel die richting openbaar gebied is gericht over een lengte van maximaal 50% van de zijgevel worden afgeweken tot een hoogte van maximaal 6 meter
- goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het vlak met de aanduiding “bouwvlak hoofdgebouw” worden gebouwd, met uitzondering van het vlak met de aanduiding “zone onbebouwd, talud”
- voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak geldt dat:
    - de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak en binnen het bestemmingsvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²
    - voor zover de gronden buiten het bouwvlak een oppervlakte hebben van meer dan 120 m²; 10% van het oppervlak meer dan 120 m² mag worden bebouwd tot een oppervlak van ten hoogste 20 m². Dit bovenop het genoemde maximum van 40 m²
    - bijgebouwen dienen op een afstand van niet minder dan 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan, te worden gebouwd;
- bijbehorende bouwwerken mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- voor aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat:
    - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 m.
    - de goothoogte niet hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructief en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is
- voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt dat:
    - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,00 m.
    - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 m.

Welstandsregels/Beeldkwaliteitsplan

- Orientatie aan de Tuimelaar en extra accent op bijzondere hoeken/zichtlijnen (als aangegeven)
- Nokrichting haaks op de Tuimelaar
- motto : eenheid in kleurgebruik, variatie in hoofdvormen
- kleurgebruik gevels: binnen het gegeven kleurenpalet van het beeldkwaliteitplan
- gevels van een woning hebben één duidelijke hoofdkleur
- kapvorm: geen platte daken (hoofdgebouw)
- kleurgebruik dak: donkere kleur, niet glanzend
- bijgebouwen zoals losse bergingen vormen onderdeel van de architectuuropgave en worden mee ontworpen
- dakkapellen en zonnecollectoren zorgvuldig inpassen in het woningontwerp
- geen grote contrasten in kleur van aftimmeringen, kozijnen, ramen en deuren

KAVELPASPOORT vk 93

Aanvullende beeldkwaliteitsregels

- hoektype + zichtlocatie, accent hoek / zijgevel, oriëntatie op de weg
- accent houdt in dat de woning vanwege de dubbele oriëntatie wordt voorzien van zowel een voorgevel als een representatieve zijgevel.

Erfafscheidingen openbaar – privé

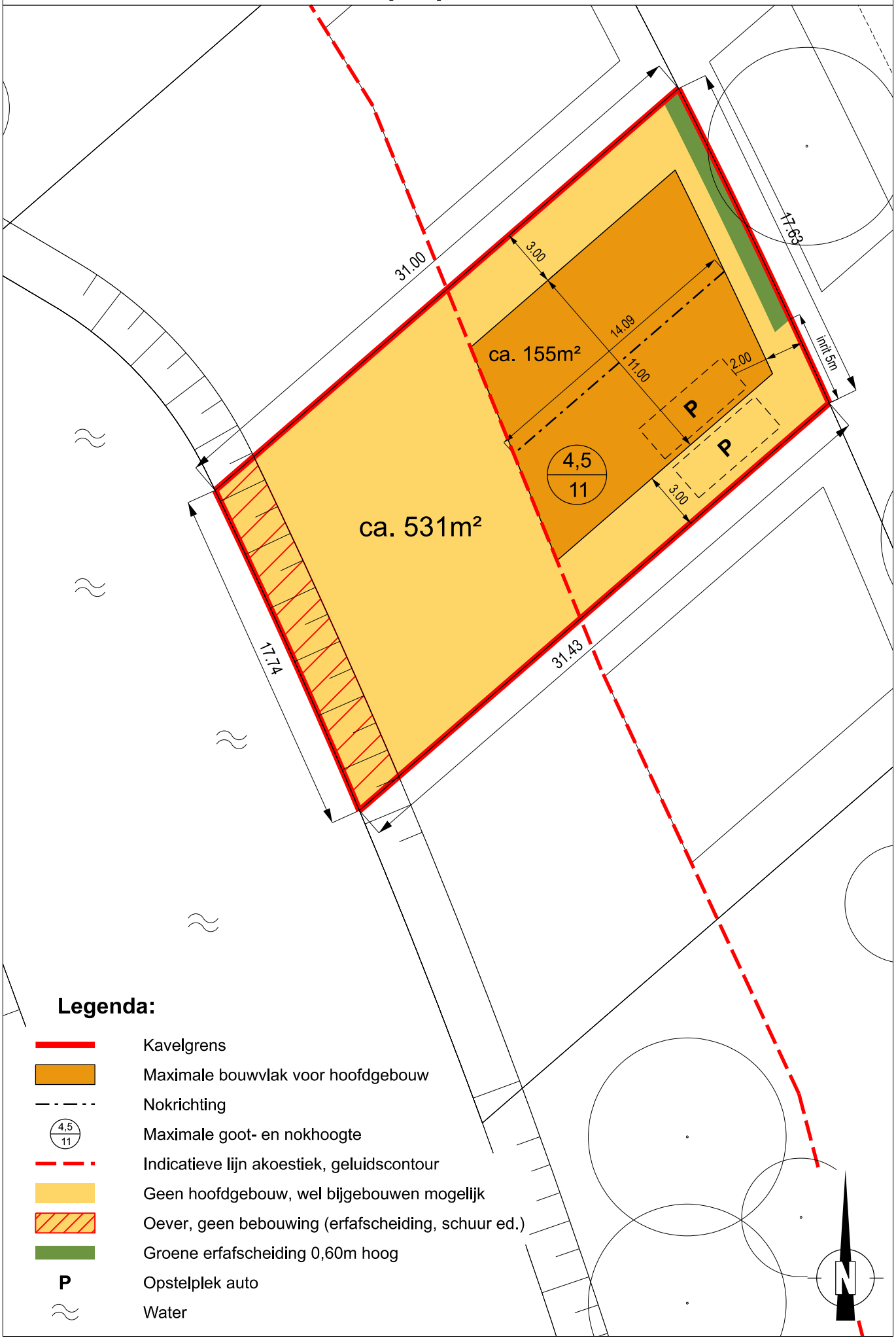
- erfscheidingen met een natuurlijke en groene uitstraling zijn een verplicht onderdeel. Aan de voorzijde een lage haag met een hoogte van 0,60 m., overgaand in een hoge haag of een begroeid scherm met een hoogte van 1.80m. ter hoogte van de achtergevel.

Parkeren

- minimaal 2 parkeerplaatsen (exclusief garages), naast elkaar op eigen terrein
- maximaal 1 inrit per kavel met een breedte van maximaal 5,00 m.

Kavelpaspoort VK94

NB Alle m2 en maten zijn bij benadering en aan de omgeving kunnen geen rechten worden ontleend



Datum: 30-10-2023

KAVELPASPOORT vk 94

- Vrije kavel

Dit kavelpaspoort is onderdeel van de ontwikkeling Tuinen van Luna en moet daarvoor het betreffend beeldkwaliteitsplan volgen. Voor aanvullende regels wordt u verwezen naar de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard 2022

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- maximale oppervlakte van het grondvlak van het hoofdgebouw is 155 m²
- realiseren binnen het aangegeven vlak met de aanduiding: “bouwvlak hoofdgebouw”
- als hoofdgebouw mag uitsluitend een woning worden gebouwd
- voor eengezinswoningen mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 11,00 m en de goothoogte niet meer dan 4,5 m
- om de architectonische kwaliteit van de woning te vergroten kan aan de zijgevel die niet richting openbaar gebied is gericht worden afgeweken van de maximale goothoogte tot een hoogte van maximaal 6 meter.
- goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het vlak met de aanduiding “bouwvlak hoofdgebouw” worden gebouwd, met uitzondering van het vlak met de aanduiding “zone onbebouwd, talud”
- voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak geldt dat:
    - de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak en binnen het bestemmingsvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²
    - voor zover de gronden buiten het bouwvlak een oppervlakte hebben van meer dan 120 m²; 10% van het oppervlak meer dan 120 m² mag worden bebouwd tot een oppervlak van ten hoogste 20 m². Dit bovenop het genoemde maximum van 40 m²
    - bijgebouwen dienen op een afstand van niet minder dan 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan, te worden gebouwd;
- bijbehorende bouwwerken mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- voor aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat:
    - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 m.
    - de goothoogte niet hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructief en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is
- voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt dat:
    - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,00 m.
    - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 m.

Welstandsregels/Beeldkwaliteitsplan

- Orientatie aan de Tuimelaar en extra accent op bijzondere hoeken/zichtlijnen (als aangegeven)
- Nokrichting haaks op de Tuimelaar
- motto : eenheid in kleurgebruik, variatie in hoofdvormen
- kleurgebruik gevels: binnen het gegeven kleurenpalet van het beeldkwaliteitplan
- gevels van een woning hebben één duidelijke hoofdkleur
- kapvorm: geen platte daken (hoofdgebouw)
- kleurgebruik dak: donkere kleur, niet glanzend
- bijgebouwen zoals losse bergingen vormen onderdeel van de architectuuropgave en worden mee ontworpen
- dakkapellen en zonnecollectoren zorgvuldig inpassen in het woningontwerp
- geen grote contrasten in kleur van aftimmeringen, kozijnen, ramen en deuren

KAVELPASPOORT vk 94

Erfafscheidingen openbaar – privé

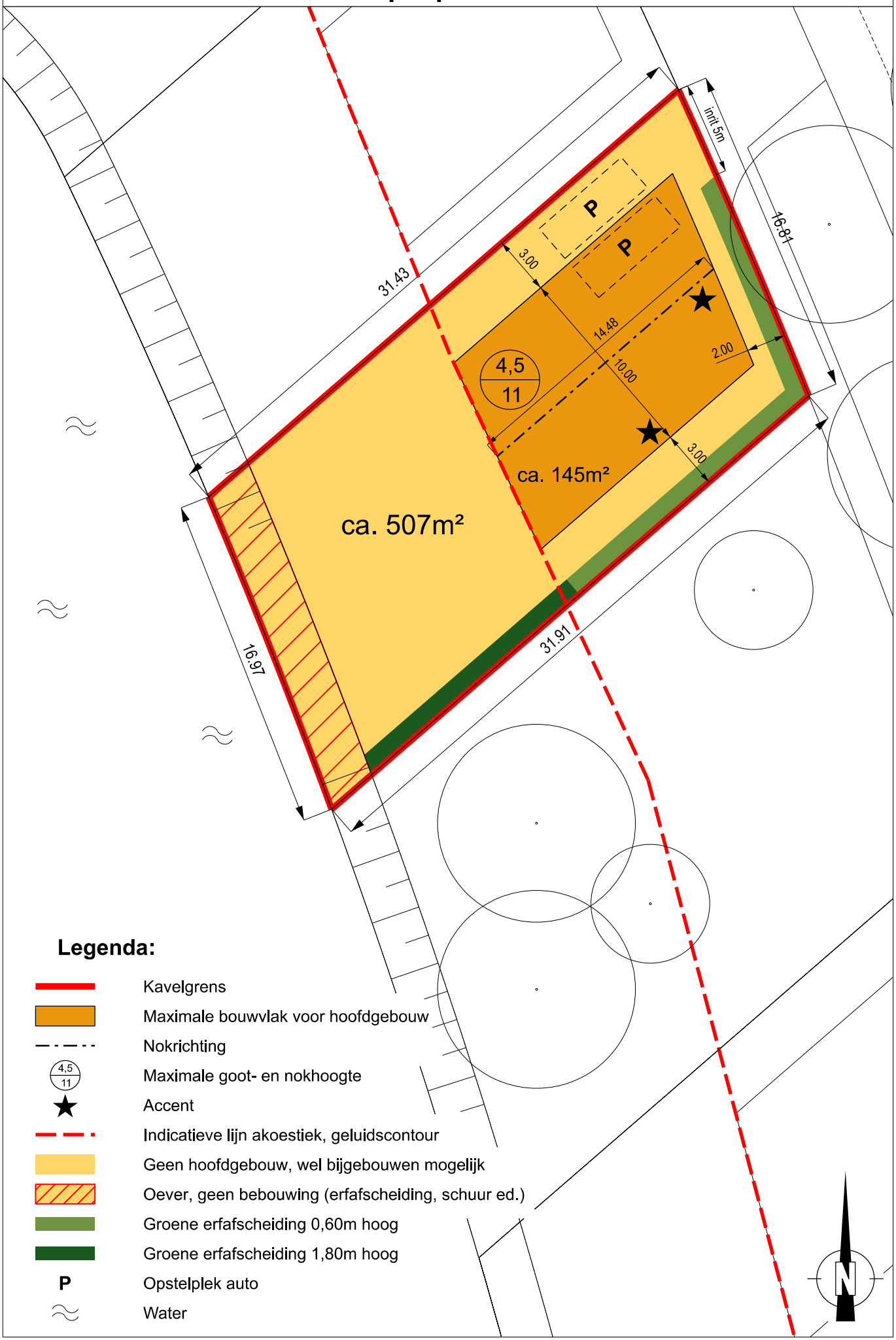
- erfscheidingen met een natuurlijke en groene uitstraling zijn een verplicht onderdeel. Aan de voorzijde een lage haag met een hoogte van 0,60 m., overgaand in een hoge haag of een begroeid scherm met een hoogte van 1.80m. ter hoogte van de achtergevel.

Parkeren

- minimaal 2 parkeerplaatsen (exclusief garages), naast elkaar op eigen terrein
- maximaal 1 inrit per kavel met een breedte van maximaal 5,00 m.

Kavelpaspoort VK95

NB Alle m2 en maten zijn bij benadering en aan de omgeving kunnen geen rechten worden ontleend



Datum: 30-10-2023

KAVELPASPOORT vk 95

- Vrije kavel met accent

Dit kavelpaspoort is onderdeel van de ontwikkeling Tuinen van Luna en moet daarvoor het betreffend beeldkwaliteitsplan volgen. Voor aanvullende regels wordt u verwezen naar de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard 2022

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- maximale oppervlakte van het grondvlak van het hoofdgebouw is 145 m²
- realiseren binnen het aangegeven vlak met de aanduiding: “bouwvlak hoofdgebouw”
- als hoofdgebouw mag uitsluitend een woning worden gebouwd
- voor eengezinswoningen mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 11,00 m en de goothoogte niet meer dan 4,5 m
- om de architectonische kwaliteit van de woning te vergroten kan aan de zijgevel die niet richting openbaar gebied is gericht worden afgeweken van de maximale goothoogte tot een hoogte van maximaal 6 meter.
- om de dubbele oriëntatie van de kavels met accent te benadrukken kan aan de zijgevel die richting openbaar gebied is gericht over een lengte van maximaal 50% van de zijgevel worden afgeweken tot een hoogte van maximaal 6 meter
- goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het vlak met de aanduiding “bouwvlak hoofdgebouw” worden gebouwd, met uitzondering van het vlak met de aanduiding “zone onbebouwd, talud”
- voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak geldt dat:
    - de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak en binnen het bestemmingsvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²
    - voor zover de gronden buiten het bouwvlak een oppervlakte hebben van meer dan 120 m²; 10% van het oppervlak meer dan 120 m² mag worden bebouwd tot een oppervlak van ten hoogste 20 m². Dit bovenop het genoemde maximum van 40 m²
    - bijgebouwen dienen op een afstand van niet minder dan 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan, te worden gebouwd;
- bijbehorende bouwwerken mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- voor aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat:
    - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 m.
    - de goothoogte niet hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructief en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is
- voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt dat:
    - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,00 m.
    - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 m.

Welstandsregels/Beeldkwaliteitsplan

- Orientatie aan de Tuimelaar en extra accent op bijzondere hoeken/zichtlijnen (als aangegeven)
- Nokrichting haaks op de Tuimelaar
- motto : eenheid in kleurgebruik, variatie in hoofdvormen
- kleurgebruik gevels: binnen het gegeven kleurenpalet van het beeldkwaliteitplan
- gevels van een woning hebben één duidelijke hoofdkleur
- kapvorm: geen platte daken (hoofdgebouw)
- kleurgebruik dak: donkere kleur, niet glanzend
- bijgebouwen zoals losse bergingen vormen onderdeel van de architectuuropgave en worden mee ontworpen
- dakkapellen en zonnecollectoren zorgvuldig inpassen in het woningontwerp
- geen grote contrasten in kleur van aftimmeringen, kozijnen, ramen en deuren

KAVELPASPOORT vk 95

Aanvullende beeldkwaliteitsregels

- hoektype + zichtlocatie, accent hoek / zijgevel, oriëntatie op de weg
- accent houdt in dat de woning vanwege de dubbele oriëntatie wordt voorzien van zowel een voorgevel als een representatieve zijgevel.

Erfafscheidingen openbaar – privé

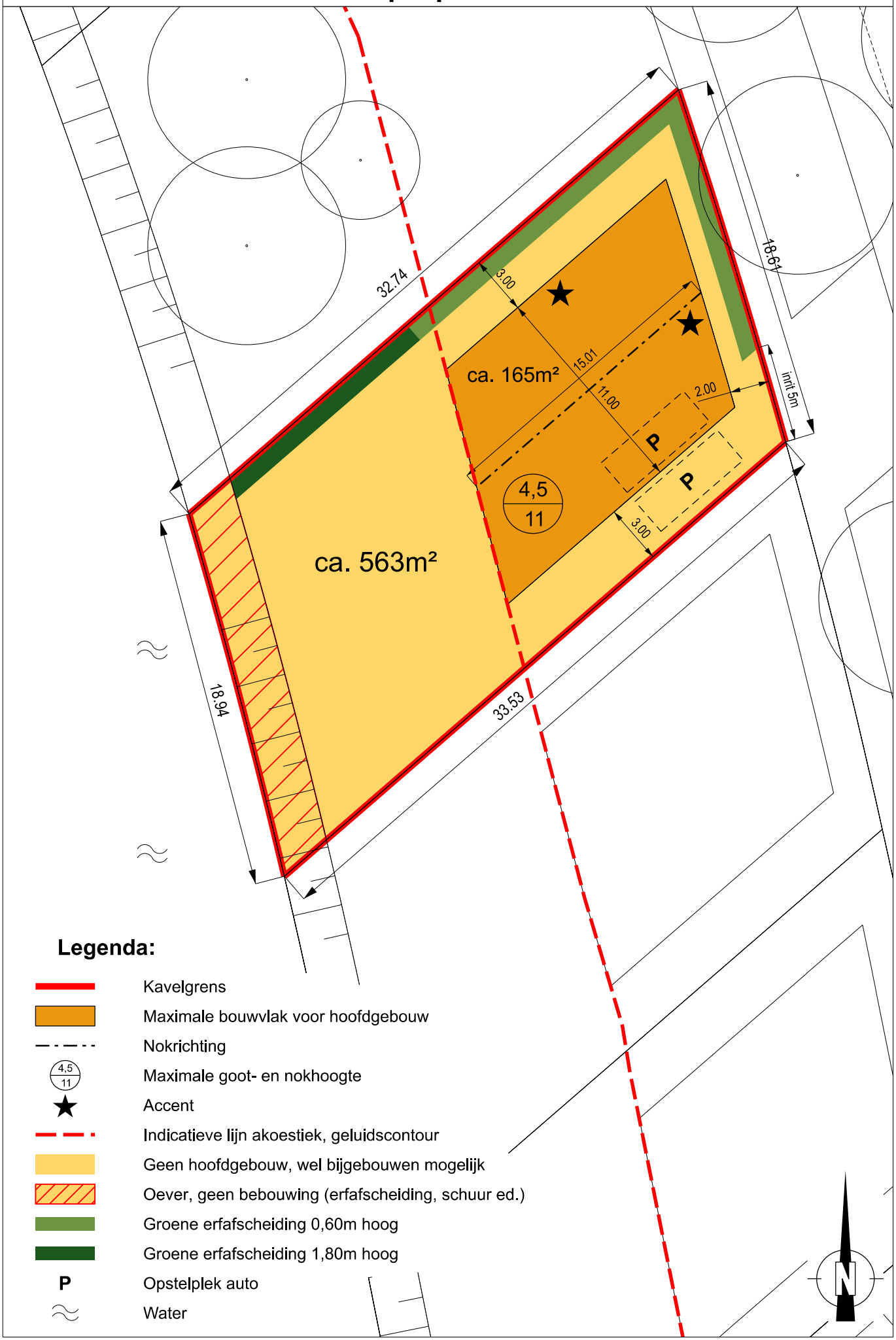
- erfscheidingen met een natuurlijke en groene uitstraling zijn een verplicht onderdeel. Aan de voorzijde een lage haag met een hoogte van 0,60 m., overgaand in een hoge haag of een begroeid scherm met een hoogte van 1.80m. ter hoogte van de achtergevel.

Parkeren

- minimaal 2 parkeerplaatsen (exclusief garages), naast elkaar op eigen terrein
- maximaal 1 inrit per kavel met een breedte van maximaal 5,00 m.

Kavelpaspoort VK96

NB Alle m2 en maten zijn bij benadering en aan de omgeving kunnen geen rechten worden ontleend



Legenda:

- Kavelgrens
- Maximale bouwvlak voor hoofdgebouw
- Nokrichting
- 4,5/11 Maximale goot- en nokhoogte
- ★ Accent
- Indicatieve lijn akoestiek, geluidscontour
- Geen hoofdgebouw, wel bijgebouwen mogelijk
- Oever, geen bebouwing (erfafscheiding, schuur ed.)
- Groene erfafscheiding 0,60m hoog
- Groene erfafscheiding 1,80m hoog
- P Opstelplek auto
- Water

Datum: 30-10-2023

KAVELPASPOORT vk 96

- Vrije kavel met accent

Dit kavelpaspoort is onderdeel van de ontwikkeling Tuinen van Luna en moet daarvoor het betreffend beeldkwaliteitsplan volgen. Voor aanvullende regels wordt u verwezen naar de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard 2022

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- maximale oppervlakte van het grondvlak van het hoofdgebouw is 145 m²
- realiseren binnen het aangegeven vlak met de aanduiding: “bouwvlak hoofdgebouw”
- als hoofdgebouw mag uitsluitend een woning worden gebouwd
- voor eengezinswoningen mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 11,00 m en de goothoogte niet meer dan 4,5 m
- om de architectonische kwaliteit van de woning te vergroten kan aan de zijgevel die niet richting openbaar gebied is gericht worden afgeweken van de maximale goothoogte tot een hoogte van maximaal 6 meter.
- om de dubbele oriëntatie van de kavels met accent te benadrukken kan aan de zijgevel die richting openbaar gebied is gericht over een lengte van maximaal 50% van de zijgevel worden afgeweken tot een hoogte van maximaal 6 meter
- goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het vlak met de aanduiding “bouwvlak hoofdgebouw” worden gebouwd, met uitzondering van het vlak met de aanduiding “zone onbebouwd, talud”
- voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak geldt dat:
    - de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak en binnen het bestemmingsvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²
    - voor zover de gronden buiten het bouwvlak een oppervlakte hebben van meer dan 120 m²; 10% van het oppervlak meer dan 120 m² mag worden bebouwd tot een oppervlak van ten hoogste 20 m². Dit bovenop het genoemde maximum van 40 m²
    - bijgebouwen dienen op een afstand van niet minder dan 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan, te worden gebouwd;
- bijbehorende bouwwerken mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- voor aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat:
    - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 m.
    - de goothoogte niet hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructief en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is
- voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt dat:
    - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,00 m.
    - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 m.

Welstandsregels/Beeldkwaliteitsplan

- Orientatie aan de Tuimelaar en extra accent op bijzondere hoeken/zichtlijnen (als aangegeven)
- Nokrichting haaks op de Tuimelaar
- motto : eenheid in kleurgebruik, variatie in hoofdvormen
- kleurgebruik gevels: binnen het gegeven kleurenpalet van het beeldkwaliteitplan
- gevels van een woning hebben één duidelijke hoofdkleur
- kapvorm: geen platte daken (hoofdgebouw)
- kleurgebruik dak: donkere kleur, niet glanzend
- bijgebouwen zoals losse bergingen vormen onderdeel van de architectuuropgave en worden mee ontworpen
- dakkapellen en zonnecollectoren zorgvuldig inpassen in het woningontwerp
- geen grote contrasten in kleur van aftimmeringen, kozijnen, ramen en deuren

KAVELPASPOORT vk 96

Aanvullende beeldkwaliteitsregels

- hoektype + zichtlocatie, accent hoek / zijgevel, oriëntatie op de weg
- accent houdt in dat de woning vanwege de dubbele oriëntatie wordt voorzien van zowel een voorgevel als een representatieve zijgevel.

Erfafscheidingen openbaar – privé

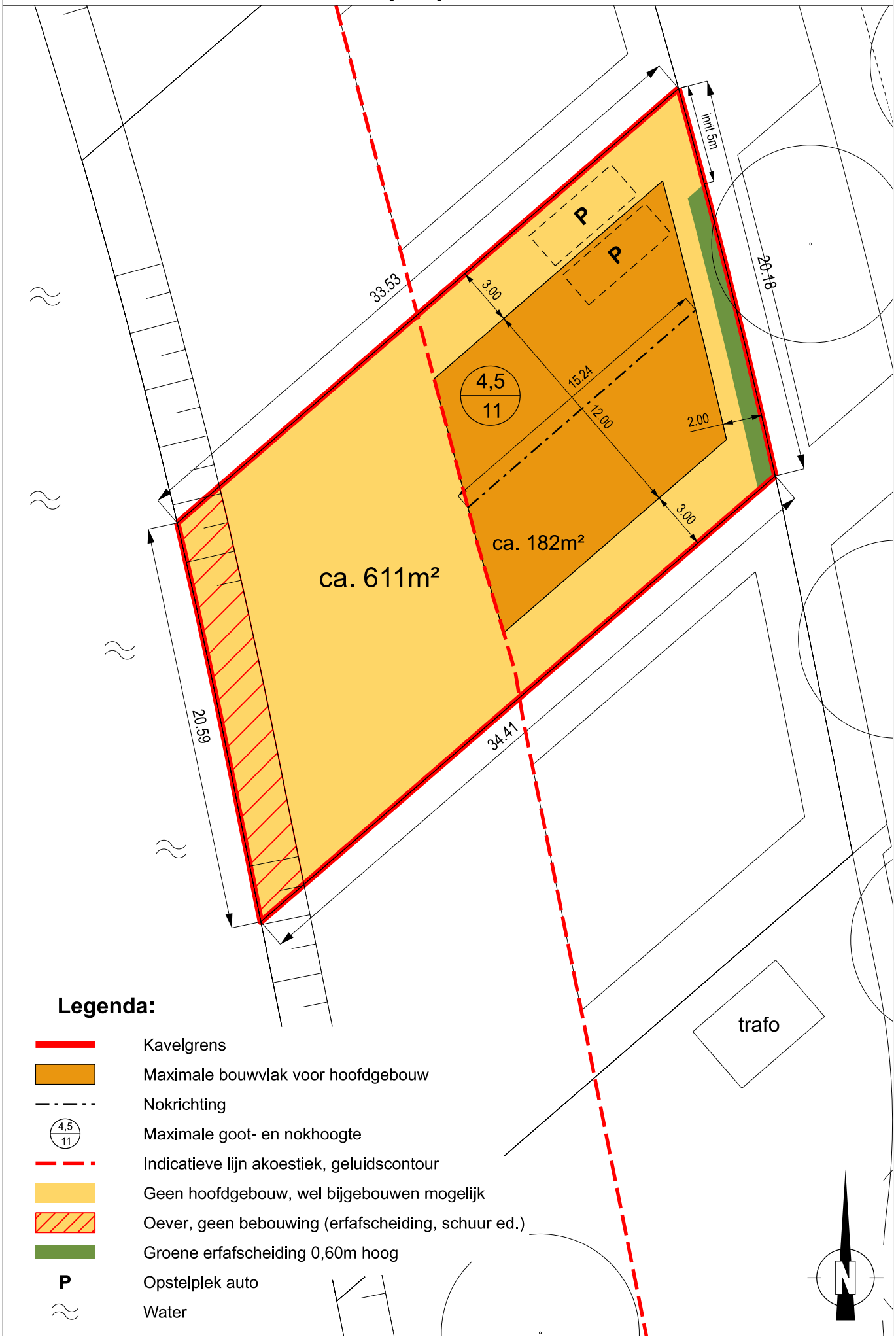
- erfscheidingen met een natuurlijke en groene uitstraling zijn een verplicht onderdeel. Aan de voorzijde een lage haag met een hoogte van 0,60 m., overgaand in een hoge haag of een begroeid scherm met een hoogte van 1.80m. ter hoogte van de achtergevel.

Parkeren

- minimaal 2 parkeerplaatsen (exclusief garages), naast elkaar op eigen terrein
- maximaal 1 inrit per kavel met een breedte van maximaal 5,00 m.

Kavelpaspoort VK97

NB Alle m2 en maten zijn bij benadering en aan de omgeving kunnen geen rechten worden ontleend



Datum: 30-10-2023

KAVELPASPOORT vk 97

- Vrije kavel

Dit kavelpaspoort is onderdeel van de ontwikkeling Tuinen van Luna en moet daarvoor het betreffend beeldkwaliteitsplan volgen. Voor aanvullende regels wordt u verwezen naar de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard 2022

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- maximale oppervlakte van het grondvlak van het hoofdgebouw is 155 m²
- realiseren binnen het aangegeven vlak met de aanduiding: “bouwvlak hoofdgebouw”
- als hoofdgebouw mag uitsluitend een woning worden gebouwd
- voor eengezinswoningen mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 11,00 m en de goothoogte niet meer dan 4,5 m
- om de architectonische kwaliteit van de woning te vergroten kan aan de zijgevel die niet richting openbaar gebied is gericht worden afgeweken van de maximale goothoogte tot een hoogte van maximaal 6 meter.
- goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het vlak met de aanduiding “bouwvlak hoofdgebouw” worden gebouwd, met uitzondering van het vlak met de aanduiding “zone onbebouwd, talud”
- voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak geldt dat:
    - de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak en binnen het bestemmingsvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²
    - voor zover de gronden buiten het bouwvlak een oppervlakte hebben van meer dan 120 m²; 10% van het oppervlak meer dan 120 m² mag worden bebouwd tot een oppervlak van ten hoogste 20 m². Dit bovenop het genoemde maximum van 40 m²
    - bijgebouwen dienen op een afstand van niet minder dan 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan, te worden gebouwd;
- bijbehorende bouwwerken mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- voor aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat:
    - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 m.
    - de goothoogte niet hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructief en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is
- voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt dat:
    - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,00 m.
    - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 m.

Welstandsregels/Beeldkwaliteitsplan

- Orientatie aan de Tuimelaar en extra accent op bijzondere hoeken/zichtlijnen (als aangegeven)
- Nokrichting haaks op de Tuimelaar
- motto : eenheid in kleurgebruik, variatie in hoofdvormen
- kleurgebruik gevels: binnen het gegeven kleurenpalet van het beeldkwaliteitplan
- gevels van een woning hebben één duidelijke hoofdkleur
- kapvorm: geen platte daken (hoofdgebouw)
- kleurgebruik dak: donkere kleur, niet glanzend
- bijgebouwen zoals losse bergingen vormen onderdeel van de architectuuropgave en worden mee ontworpen
- dakkapellen en zonnecollectoren zorgvuldig inpassen in het woningontwerp
- geen grote contrasten in kleur van aftimmeringen, kozijnen, ramen en deuren

KAVELPASPOORT vk 97

Erfafscheidingen openbaar – privé

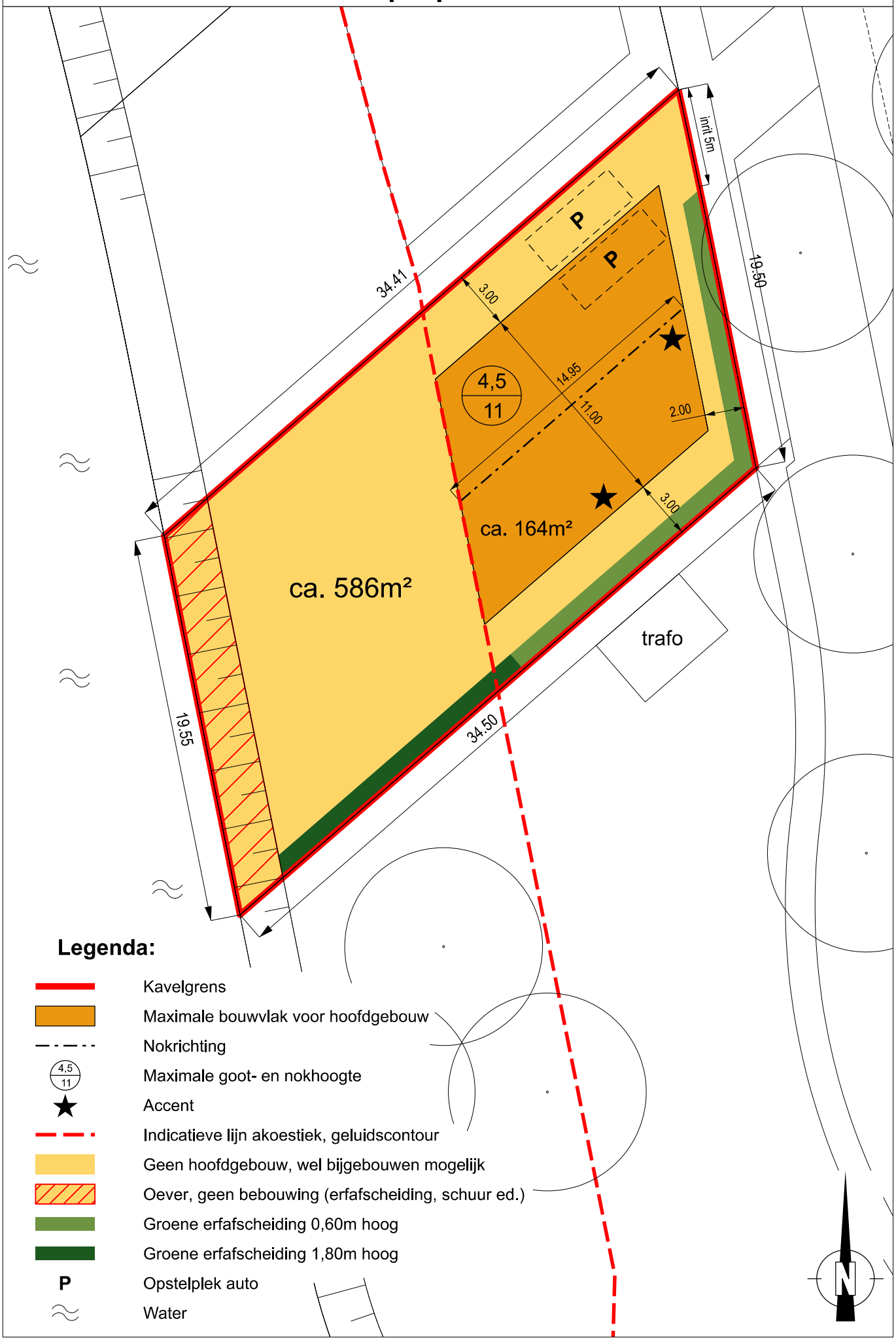
- erfscheidingen met een natuurlijke en groene uitstraling zijn een verplicht onderdeel. Aan de voorzijde een lage haag met een hoogte van 0,60 m., overgaand in een hoge haag of een begroeid scherm met een hoogte van 1.80m. ter hoogte van de achtergevel.

Parkeren

- minimaal 2 parkeerplaatsen (exclusief garages), naast elkaar op eigen terrein
- maximaal 1 inrit per kavel met een breedte van maximaal 5,00 m.

Kavelpaspoort VK98

NB Alle m2 en maten zijn bij benadering en aan de omgeving kunnen geen rechten worden ontleend



Datum: 30-10-2023

KAVELPASPOORT vk 98

- Vrije kavel met accent

Dit kavelpaspoort is onderdeel van de ontwikkeling Tuinen van Luna en moet daarvoor het betreffend beeldkwaliteitsplan volgen. Voor aanvullende regels wordt u verwezen naar de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard 2022

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- maximale oppervlakte van het grondvlak van het hoofdgebouw is 145 m²
- realiseren binnen het aangegeven vlak met de aanduiding: “bouwvlak hoofdgebouw”
- als hoofdgebouw mag uitsluitend een woning worden gebouwd
- voor eengezinswoningen mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 11,00 m en de goothoogte niet meer dan 4,5 m
- om de architectonische kwaliteit van de woning te vergroten kan aan de zijgevel die niet richting openbaar gebied is gericht worden afgeweken van de maximale goothoogte tot een hoogte van maximaal 6 meter.
- om de dubbele oriëntatie van de kavels met accent te benadrukken kan aan de zijgevel die richting openbaar gebied is gericht over een lengte van maximaal 50% van de zijgevel worden afgeweken tot een hoogte van maximaal 6 meter
- goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het vlak met de aanduiding “bouwvlak hoofdgebouw” worden gebouwd, met uitzondering van het vlak met de aanduiding “zone onbebouwd, talud”
- voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak geldt dat:
    - de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak en binnen het bestemmingsvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²
    - voor zover de gronden buiten het bouwvlak een oppervlakte hebben van meer dan 120 m²; 10% van het oppervlak meer dan 120 m² mag worden bebouwd tot een oppervlak van ten hoogste 20 m². Dit bovenop het genoemde maximum van 40 m²
    - bijgebouwen dienen op een afstand van niet minder dan 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan, te worden gebouwd;
- bijbehorende bouwwerken mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- voor aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat:
    - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 m.
    - de goothoogte niet hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructief en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is
- voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt dat:
    - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,00 m.
    - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 m.

Welstandsregels/Beeldkwaliteitsplan

- Orientatie aan de Tuimelaar en extra accent op bijzondere hoeken/zichtlijnen (als aangegeven)
- Nokrichting haaks op de Tuimelaar
- motto : eenheid in kleurgebruik, variatie in hoofdvormen
- kleurgebruik gevels: binnen het gegeven kleurenpalet van het beeldkwaliteitplan
- gevels van een woning hebben één duidelijke hoofdkleur
- kapvorm: geen platte daken (hoofdgebouw)
- kleurgebruik dak: donkere kleur, niet glanzend
- bijgebouwen zoals losse bergingen vormen onderdeel van de architectuuropgave en worden mee ontworpen
- dakkapellen en zonnecollectoren zorgvuldig inpassen in het woningontwerp
- geen grote contrasten in kleur van aftimmeringen, kozijnen, ramen en deuren

KAVELPASPOORT vk 98

Aanvullende beeldkwaliteitsregels

- hoektype + zichtlocatie, accent hoek / zijgevel, oriëntatie op de weg
- accent houdt in dat de woning vanwege de dubbele oriëntatie wordt voorzien van zowel een voorgevel als een representatieve zijgevel.

Erfafscheidingen openbaar – privé

- erfscheidingen met een natuurlijke en groene uitstraling zijn een verplicht onderdeel. Aan de voorzijde een lage haag met een hoogte van 0,60 m., overgaand in een hoge haag of een begroeid scherm met een hoogte van 1.80m. ter hoogte van de achtergevel.

Parkeren

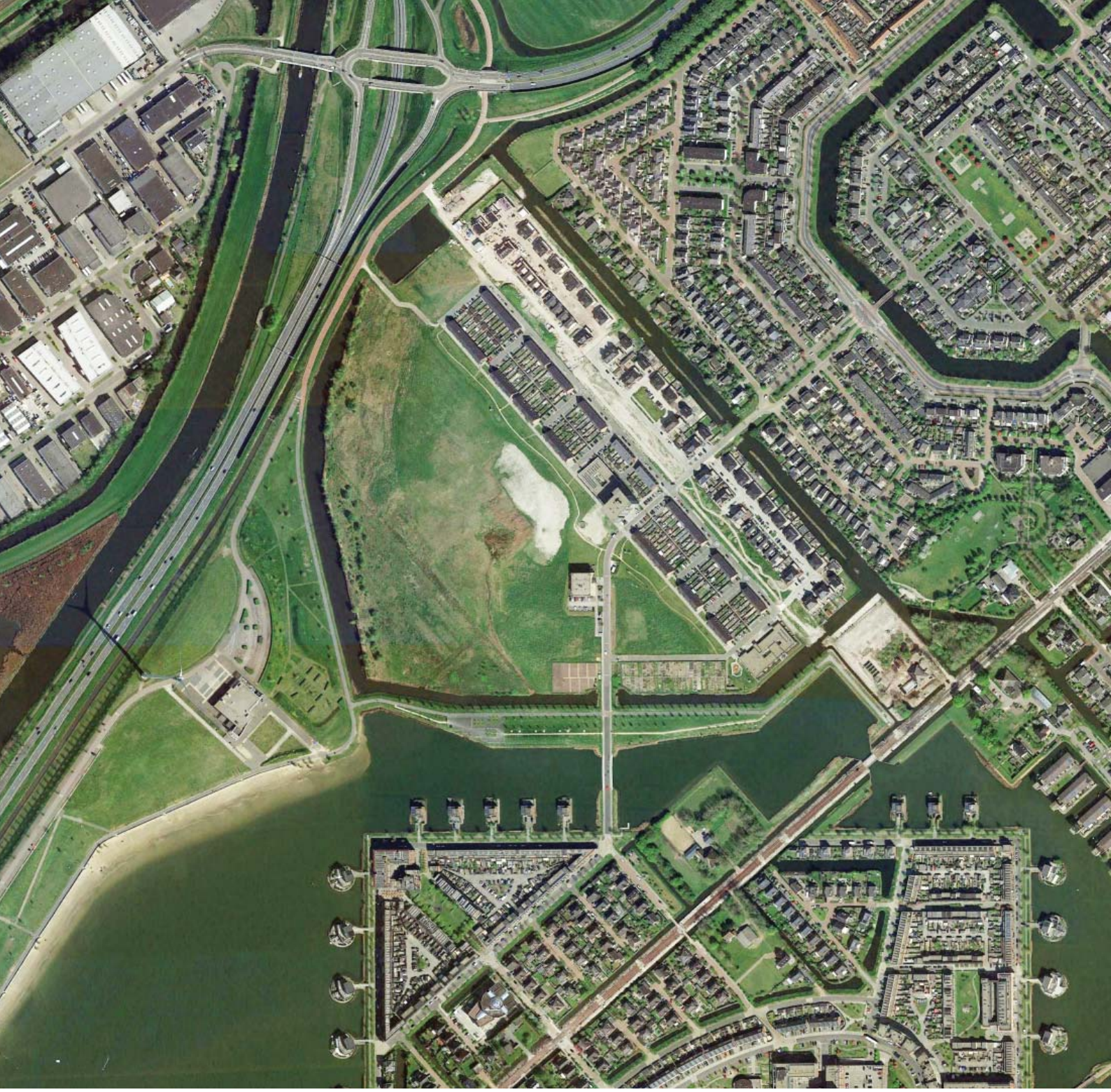
- minimaal 2 parkeerplaatsen (exclusief garages), naast elkaar op eigen terrein
- maximaal 1 inrit per kavel met een breedte van maximaal 5,00 m.

Bijlage 3

Stedenbouwkundigplan en Beeldkwaliteitsplan ‘ Tuinen van Luna’

Kavels Tuinen van Luna

November 2023



STEDENBOUWKUNDIGPLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN

TUINEN VAN LUNA

3/12/2021

RRog
stedenbouw en landschap

COLOFON

Beeldkwaliteitplan Tuinen van Luna
Dit document is niet bestemd voor publicatie.
02/09/2021

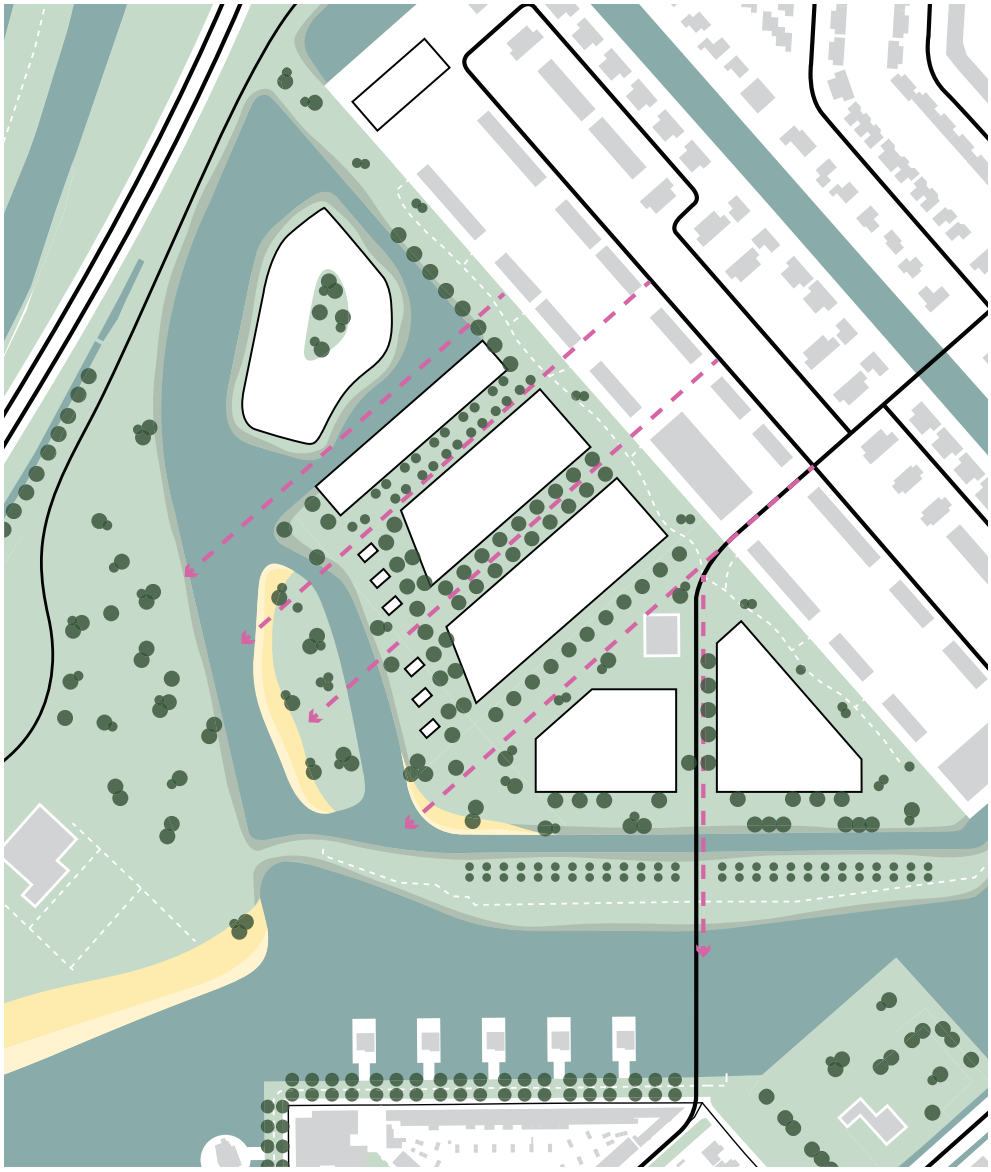
OPDRACHTGEVER

Gemeente Heerhugowaard
Parelhof 1
1703 EZ Heerhugowaard
www.heerhugowaard.nl

PARTNERS

Pilotenstraat 6a
1059 CJ Amsterdam
020 - 676 55 03
www.rrog.nl

© 2021
RRog stedenbouw en landschap



Concept ontwerp

STEDENBOUWKUNDIGPLAN

PLANCONCEPT

Het plangebied ligt op de overgang van het recreatiegebied en de bestaande woonwijken. Het is een open gebied met zicht op het water vele uitzichten en doorzichten.
Aan de overzijde van het water ligt de Stad van de Zon en aan de zijde van de N242 ligt het Strand van Luna nabij. De randen van het gebied kenmerken zich door een groene skyline met veel spontane beplantingen van met name windbestendige bomen zoals wilg, es en iep. Door het gebied loopt een geluidscontour van de nabijgelegen windmolen en de N242. Deze zone blijft onbebouwd en krijgt een groene landschappelijke invulling met een natuur-eiland . De wijk wordt voor autoverkeer aangesloten op de bestaande Gibbon, een verbinding door het gebied naar de Stad van Zon.

Op de overgang tussen wonen, natuur en recreëren vormt het nieuwe woongebied Tuinen van Luna een schakel tussen het woongebied en het parklandschap. Het idee achter de stedenbouwkundige opzet voor dit deelgebied is de verbinding te leggen tussen het wonen en het open recreatielandschap ten zuiden van het gebied. Het samenhangende beeld op het niveau van het plangebied is georiënteerd op de omgeving en uitgewerkt in drie woonbuurten met daartussen open zones. Voor een optimale oriëntatie op het landschap is bewust gekozen het stratenpatroon en de open ruimte loodrecht op de aanwezige strip te plaatsen.

De open zones tussen de buurten leggen de verbinding naar het open landschap. De openheid wordt vooral ervaren doordat er zicht is vanaf de Gibbon, Damhert en Bruinvis op het landschap. Het doel is om de nabijheid van natuur en water in het nieuwe woongebied voelbaar en beleefbaar te maken. De nabijheid van het water en het Strand van Luna is de aanleiding voor de gekozen beeldthematiek in dit gebied en wordt zichtbaar in architectuur, materiaal en kleurgebruik en in de inrichting van de openbare buitenruimte.
De tussenzones sluiten aan op het landschap en worden met natuurlijk groen ingericht. Met name aan de oevers en de bredere parkzone worden ingericht voor verblijf. Ontmoeten, spelen, recreëren versterkt het buurtgevoel.

Stedenbouwkundig ontwerp

STEDENBOUWKUNDIG VERKAVELINGSPLAN

Het voorlopig stedenbouwkundig verkavelingsplan bestaat uit drie buurten en één locatie met een appartementengebouw. Het appartementengebouw vormt het sluitstuk van de strip en heeft om die reden een bijzondere positie in dit document. De drie buurten vormen samen de Tuinen van Luna maar hebben ook een eigen identiteit die samenhangt met de specifieke plek in het plangebied.

Appartementen
Het eiland
De binnenbuurt
De driehoeken
54_00_dB(A)

De buurten

DE BUURTEN ZIJN:

“De Driehoeken” twee wooncluster met een kenmerkende vorm bij de zuidelijke entree van het woongebied en aan weerzijden van de Gibbon,

“De Binnenbuurt” een tussenliggende buurt omgeven door groen en water. Vanuit de openbare ruimte is er sprake van een sterke oriëntatie op het recreatiegebied.

“Het Eiland”. Ontspannen wooneiland met een groen karakter omgeven door water.

De buurt De Driehoeken bestaat uit twee delen; één deel ten westen en één deel ten oosten van de Gibbon, een markante plek in het gebied. Het zijn twee driehoekige bouwdelen die samen één buurt vormen. De buurt De Driehoeken vormt het front naar het water en de Stad van de Zon. De beide driehoekvormige delen zijn gesloten bouwvormen en worden bebouwd met zo veel mogelijk aaneengesloten woningen. De woningen zijn rondom met voorkanten naar de omgeving gericht. Aan de binnenzijde van de twee bouwdelen liggen ruimten waar kan worden geparkeerd. De parkeerhoven zijn openbaar toegankelijk. De bebouwing bestaat uit rijwoningen en levensloopbestendige woningen.

De Binnenbuurt is een woonbuurt met meer traditionele woonstraten die gericht zijn op het zuidelijk gelegen recreatiegebied en loodrecht staan ten opzichte van de Damhert. Met de keuze de straten te richten op het water en ruimte rond deze buurt te creëren ontstaat er zicht op het ten zuiden gelegen open recreatielandschap. Komende vanaf de Gibbon en langs de Damhert en Bruinvis is open zicht op het landschap en het water. De straten krijgen ieder een landschappelijk thema bij de openbare inrichting. In de Binnenbuurt is gekozen voor een gemengd woningbouwprogramma met rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen langs de woonstraten en het water.

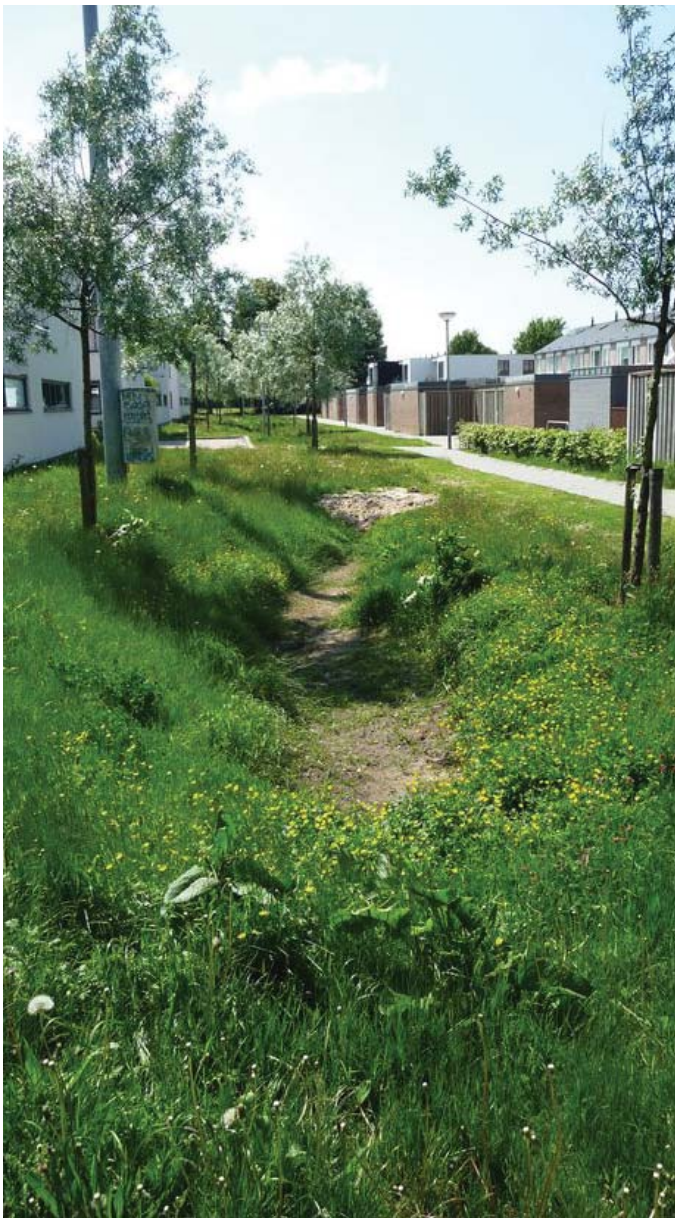
Het Eiland bestaat uit woningen gesitueerd in een ovale vorm gericht op elkaar met tuinen aan het water, met vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De woningen staan rond een omsloten groen binnengebied en hebben relatief grote kavels en parkeren op eigen terrein. Door dit verschil met de rest van de woonwijk krijgt Het Eiland een eigen expressie.

Het appartementengebouw komt op de kop van de bouwstrip Gibbon / Velduil te staan. Het gebouw staat aan de zijde van de N242 en ligt daardoor los van de drie woonbuurten. Ruimtelijk gezien het maakt onderdeel uit van de Strip als beëindiging hiervan.

Waterberging en vertraagde afvoer

Waterberging en vertraagde afvoer

Waterberging en vertraagde afvoer



Waterberging en vertraagde afvoer

DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE

De gemeente Heerhugowaard heeft de ambitie om in 2050 klimaatneutraal, klimaatbestendig te zijn. Deze transitie naar een duurzame samenleving heeft ingrijpende gevolgen voor hoe we woningen bouwen, hoe we onze steden samen inrichten en transformeren, en hoe we ons landschap gebruiken. Energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie en gezondheid worden leidend bij de transformatie van de bestaande stad en nieuwbouwontwikkelingen.

Deelplan 3, van de Tuinen van Luna wordt een plek die duurzaam genereus is voor het individu en de omgeving. Bewoners leven bewust gezond, ze kennen geen stress maar comfort. Ze worden hiertoe in hun fysieke omgeving gestimuleerd.

Veel bewegen, comfortabel wonen en met recycling bijdragen aan een gezonde buurt. Het energie en mobiliteit systeem is innovatief en zoveel mogelijk zelfvoorzienend. Met water, groen en afval wordt slim omgegaan. Met deze nieuwe buurt gaan we een gezonde toekomst tegemoet.

De woonbuurt ligt aan het water met mogelijkheden voor sporten en recreëren. In de buurt komen speelplekken voor kinderen van verschillende leeftijdsgroepen. Zo mogelijk komt er ook een speelplaats aan het water. Er zijn mogelijkheden om te fietsen. Nabij gelegen fietsroutes zorgen voor een verbinding met de hoofdgroenstructuur en het omliggende landschap. Gekeken wordt of het nodig is drinkwaterpunten te plaatsen op plekken waar wordt gespeeld of gesport.

Bij de inrichting van de openbare ruimte is klimaatadaptief inrichten het leidend thema. Waterberging, biodiversiteit en het voorkomen van hittestress zijn daarbij belangrijke onderdelen. De groeninrichting is mede gericht op het vasthouden van water en het vertraagd afvoeren van regenwater naar het open water. Dit wordt ook bereikt door delen van de openbare ruimte aan te leggen met een verlaagd maaiveld waar water kan worden opgevangen. De wegprofielen krijgen minimale maten om de hoeveelheid verharding en daarmee het op te vangen water zo veel mogelijk te reduceren. De wandelpaden in het groen zijn waterdoorlatend of halfverhard. Het straatmeubilair wordt gekozen in biobased materialen. Ook de waterkwaliteit is belangrijk. Er is aandacht voor de waterkwaliteit door het oppervlakte water en te lozen regenwater te zuiveren middels beplantingskeuzen.

In de wegprofielen liggen groenvakken. Deze groenvakken worden gebruikt om talrijke bomen te plaatsen langs de voetpaden. Het overschaduwen van de wandelpaden is uitgangspunt ter voorkoming van hittestress. Bomen mogen daarbij geen beperking vormen voor de zonnepanelen.

Bij inrichting van de openbare ruimte wordt ingezet op biodiversiteit. De beplantingen zijn divers en inheems. De overgangen openbaar-privé en ook zones waar private kavels aan het water liggen worden op een natuurlijke manier gemaakt. De natuurrol zorgt voor een impuls van de soortenrijkdom aan de waterkant. Daarnaast kunnen groene erfafscheidingen een rol spelen voor flora en fauna. Bij het ontwerpen van de verlichting wordt onderzocht of smart-verlichting een optie is zodat de natuur zo min mogelijk wordt verstoord.

Bij de woningontwerpen is eigenheid en natuur inclusief bouwen een aandachtspunt. Hierbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld nestkasten, vogelvides. Daarnaast wordt onderzocht hoe bomen in openbaar gebied kunnen bijdragen als natuurlijke zonwering bij de woning.

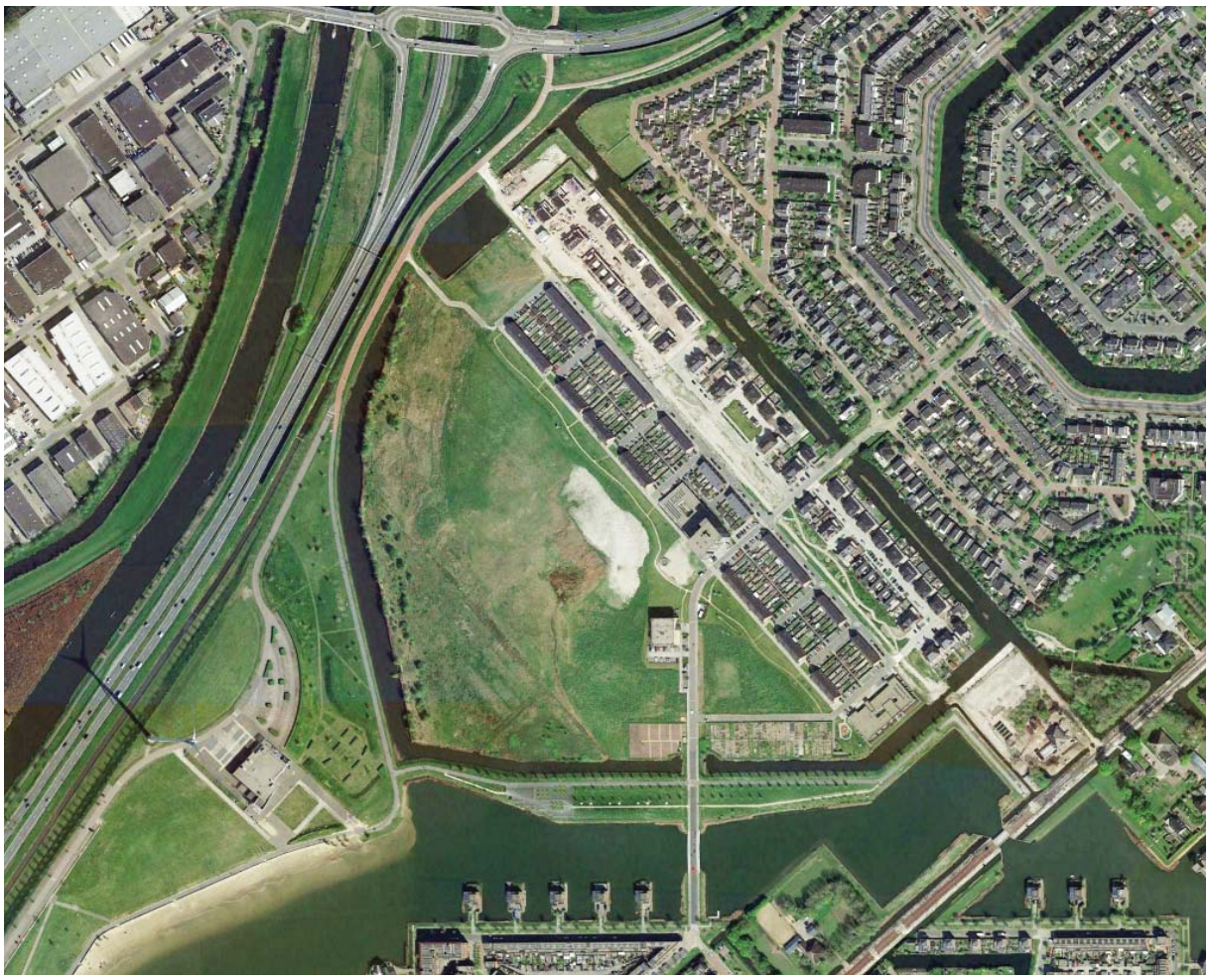
Het duurzaamheidsbeleid wordt in een ander kader vastgesteld. De definitieve maatregelen voor duurzaamheid in de openbare ruimte worden vastgesteld in het inrichtingsplan.

BEELDKWALITEITSPLAN

DOEL EN WERKING

Dit beeldkwaliteitplan geeft de beoogde identiteit en kwaliteit weer voor de nieuwe woonwijk de Tuinen van Luna. Het gaat in op de woningen zelf maar ook op de samenhang tussen het wonen en de inrichting van de openbare buitenruimte.

In dit document zijn de belangrijkste kenmerken van de wijk in tekst en beeld uitgewerkt. Naast de functie als communicatie- en inspiratiemiddel wordt dit beeldkwaliteitplan ook als toetsingsinstrument gebruikt. Begeleiding vindt plaats door een projectteam dat alle ontwerpen in eerste instantie met de architecten bespreekt. Na gezamenlijke behandeling in het projectteam worden de ontwerpen ter toetsing voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.



Luchtfoto

Recreatielandschap

Natuurlijke oevers

Strand

Glooingen en grassen

Natuurlijk spelen

Parkeren tussen de bomen

Bijzondere beplanting

Wilg/wind bestendig

Voetpaden met schelpen

Groene woonstraat

Grasbeplaning

Bijzondere beplanting

ALGEHELE BEELDKWALITEIT

Om de kwaliteit en herkenbaarheid van de drie woonbuurten als geheel te versterken is voor de woningen gekozen voor een algehele beeldkwaliteit naast specifieke beeldkwaliteit op onderdelen. De beeldkwaliteit van de openbare ruimte is gebaseerd op de ligging tussen de bestaande woongebieden en het open, recreatielandschap.
De drie woonbuurten liggen op de overgang van stad naar landschap met veel water en natuur. Het uitgangspunt is de nabijheid van het landschap voelbaar te maken in de ontwerpen voor de openbare ruimte en de woningen. Bij de inrichting van de openbare ruimte gaat het om een materiaalkeuze en beplantingen die aansluiten op de omgeving. Hierbij wordt ingezet op een natuurlijk groen beeld en de beleving van water in combinatie met strand- en zandtinten als aanknopingspunt voor het kleurgebruik. Het zand komt voort uit de nabijheid van het Strand van Luna

Bij de beplantingen wordt gekozen voor beplantingen die karakteristiek zijn voor de natuurbeleving en in het bijzonder de nabijheid van zand en stranden. Geen laantjes maar groepsgewijze beplanting met bijvoorbeeld pijnbomen, berken en wilgen die hier goed gedijen en bijzondere grasbeplantingen.
Verhardingen van voetpaden zijn zo gekozen dat het gevoel ontstaat dat het landschap doordringt tussen de woonbebouwing. Gedacht wordt om lichte glooiingen en hellingen in het terrein aan te brengen en paden uit te voeren in halfverharding of afgestrooid asfalt. Glooiingen en hellingen zijn afgestemd of komen voort uit het waterplan.
De waterkanten krijgen vorm met natuurlijke oevers en speelplekken bijvoorbeeld in de vorm van kleine zandstranden aan het water. Alles richt zich op een open wijkdeel met een ontspannen, natuurlijke sfeer.

Dakoverstek/open gevels

Natuur palet

Geleding in gevel

Referentie strand natuur

Sprong in de nok lijn

Licht metselwerk gemelleerd zand en natuur

Kozijnen in kleur

Bouwen in hout

Referentie strand natuur

Referentie strand natuur

Licht metselwerk, donker dak

Bestaand

Referentie strand natuur

ALGEMENE BEELDKWALITEIT VAN DE WONINGEN

De woningen kenmerken zich door een eigen signatuur die verwijst naar het thema natuur en strandbeleving. De woningen hebben sterke kapvormen met mogelijkheden voor samengestelde kappen. De gevels zijn zo transparant mogelijk met grote gevelopeningen, de ramen en kozijnen hebben neggen. Er is aandacht voor de relatie binnen-buiten. De daken hebben overstekken en de woningen kunnen op geschikte plaatsen veranda's krijgen.

Het uitgangspunt is de expressie van de woningen te laten aansluiten bij de gekozen insteek gebaseerd op de natuur en zand. Dit betekent dat gevels van de woningen bestaan uit gemêleerd metselwerk dat associeert met natuur en zand. Gemêleerd metselwerk in lichte tinten voor alle woningen is hierbij het uitgangspunt. Te bont metselwerk met grote kleurcontrasten, rood-getint metselwerk, effen metselwerk of metselwerk met een te strakke/ gladde steen past niet in het gewenste beeld. Toepassing van houten gevels of hout in delen van gevels is mogelijk mits passend binnen het kleurenpalet. Hoogwaardig houtachtig (houtvervangend) materiaal is toegestaan.

Passend bij het lichte metselwerk zijn de daken donker van kleur met zonnepanelen die op een nette manier worden ingepast in of op de dakvlakken. De PV-panelen maken onderdeel uit van de compositie van het dak waarbij rekening wordt gehouden met de mogelijke uitbreiding met dakkapellen.

De kleuren van de kozijnen, deuren en aanvullend houtwerk passen bij de uitdrukking van het metselwerk, waarbij grote kleurcontrasten niet zijn gewenst. De kozijnen, deuren en houtwerk hebben een duidelijke kleur afgestemd op het metselwerk. Voor het voegwerk geldt dat het aansluit bij de toon van het metselwerk.

Parkeerhof de driehoeken

Hoogwaardige inrichting parkeerhof

Hoogwaardige inrichting parkeerhof

SPECIFIEKE BEELDKWALITEIT DE DRIEHOEKEN

Deze buurt heeft een grote betekenis voor de beleving van het totale woongebied. De buurt ligt volledig in het zicht en speelt een rol als overgang naar de Stad van de Zon. De twee driehoekvormige bouwdelen bestaan ieder uit een mengeling van woningtypen. Ondanks dat dit verschillende woningentypen zijn in twee bouwdelen, dienen de twee bouwdelen als duidelijke eenheden te worden vormgegeven. Om tot gesloten bouwdelen te komen dienen de tussenruimte tussen de woningen te worden dicht gebouwd. De bouwdelen dienen rondom gesloten te zijn. De woningen zijn met de voorzijde op de omgeving gericht. Er is ook aandacht voor de beeldrelatie met het bestaande appartementengebouw. Een deel van het parkeren zit aan de binnenzijde van de bouwdelen. Deze parkeerplaatsen dienen zorgvuldig te worden mee-ontworpen.

SPECIFIEKE BEELDKWALITEIT VAN DE BINNENBUURT

De Binnenbuurt kent een meer traditionele opbouw met rechte straten. De woningen hebben een eigentijdse uitstraling met onder meer zadeldaken en overstekken. De woningen richten zich op de straat en versterken de stedenbouwkundige structuur met krachtige straatbeelden. Het gaat hier niet om de individuele woningen maar om de straatwand als totaalbeeld. De dakkapellen op de hoekwoningen aan de straatzijde worden direct meeverkocht en zijn de trendsetters voor de overige tussenliggende woningen die eventueel later een dakkapel willen plaatsen.

Uitbouw onder de kap

Landelijke dakvorm

Landelijke dakvorm

Doorlopen daklijn

Garage onder de kap

SPECIFIEKE BEELDKWALITEIT VAN HET EILAND

Het Eiland wordt een bijzondere buurt en sluit qua vormgeving en materialisering aan op het de specifieke landschappelijke ligging. Het maakt door de afzijdige ligging sterker onderdeel uit van het landschap. Het idee is om de woningen een landelijke uitstraling te geven. Dit gebeurt door de daken een landelijke dakvorm te geven. De tweekapwoningen hebben pannendaken die doorlopen boven de aangebouwde garages. Op deze manier eindigen de dakvlakken voor een deel op de eerste bouwlaag. Iedere woning heeft daardoor voor een deel een lage goot. Een aangebouwde berging/ garage maakt in verschijningsvorm onderdeel uit van het hoofdgebouw en ligt als het ware onder de dakkap van het hoofdgebouw. Het parkeren vindt plaats op het eigen erf. Indien gewenst kan een auto ook onder een verlaagde kap komen te staan (de kap heeft voor een deel een verlaagde goot).

Lichte balkons

Ritmiek en plastiek in de gevel

Balkons ogen rank

Gedetailieerd metselwerk

SPECIFIEKE BEELDKWALITEIT VAN DE APPARTEMENTEN

Onderdeel van de bouwopgave is het realiseren van een appartementengebouw. Het betreft hier sociale woningbouw. Gezien de bijzondere ligging is het uitgangspunt dat het gebouw een krachtige uitstraling krijgt met oog voor de bouwkundige details. Het gebouw maakt onderdeel uit van de Strip. De uitstraling van het gebouw past bij de reeds gerealiseerde woningen van de strip en sluit aan bij de architectuur van de deelgebieden. Mogelijk dienen aan de gevel aanvullende geluidsmaatregelen te worden getroffen. Bij de uitwerking van het appartementengebouw gelden de volgende richtlijnen:

• Appartementengebouw heeft een eigentijdse uitstraling en is alzijdig representatief.

• Appartementengebouw heeft een helder eenvoudig hoofdvolume en metselwerkgevel.

• Appartementgebouw heeft lichte tinten, fris en niet te bont.

• Appartementengebouw heeft een uitnodigende entree.

• Er zijn geen blinde gevels op de begane grond. In het geval dat delen van de gevel op de begane grond gesloten zijn worden deze geveldelen met verticaal groen bedekt.

• De kleuren van de kozijnen en de deuren hebben de kleurtoon van het metselwerk. Spierwitte kozijnen zijn ongewenst.

• Er zit ritmiek en plastiek in de gevel. De gevel is niet vlak. Gevels hebben details in metselwerk, het metselwerk oogt zorgvuldig vormgegeven met accenten.

• Ramen hebben neggen van minimaal 70mm.

• Bij balkons aan het hoofdvolume ogen de balkons smal en rank.

• Kleur balkon afschermingen terughoudend en niet opvallend.

• Buitenruimten op de begane grond liggen als terrassen in het groen omgeven door een laaghekwerk in combinatie met een haag.

• Indien er verticaal groen wordt toegepast dan dient dit zorgvuldig vormgegeven te worden waarbij er voldoende ruimte is voor groei. Groeimiddelen zoals draadwerk of roosters maken onderdeel uit van de architectuur en worden niet los op de gevel aangebracht.

• Zonnepanelen kunnen worden opgenomen in de gevel mits dit niet ten koste gaat van het metselwerk als dominant beeldmiddel voor het gebouw. Zonnepanelen maken in dat geval onderdeel uit van de gevel (b.v. als onderdeel van het kozijn) en worden niet OP de gevel aangebracht.

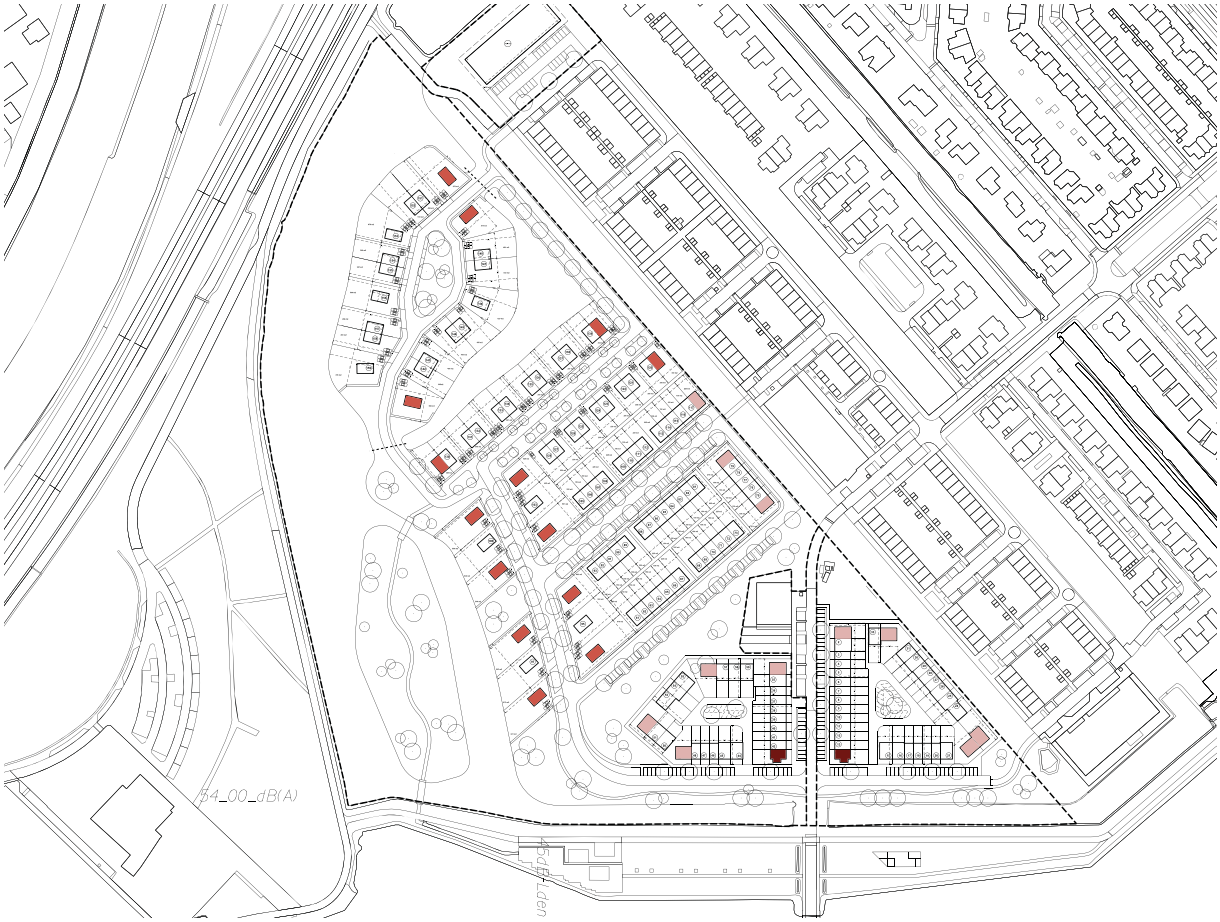
• Omgeving appartementengebouw heeft een hoogwaardige inrichting, voldoende groen, parkeren i.c.m. bomen.

• In het geval van een geluidswerende gevel zijn doorlopende balkons mogelijk.

Vrije kavels, verkaveling nader uit te werken in kavelpaspoorten.

VRIJE KAVELS

Voor de vrije kavels worden kavelpaspoorten gemaakt. Hierin wordt met name gestuurd op de situering van woning op de kavel en het volume van de hoofdmassa op de kavel. Daarnaast wordt de nokrichting van de woningen bepaald. Voor wat betreft de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit gelden de algemene normen van de Binnenbuurt. Hierin zijn v.w.b. mogelijke uitbouwen de restricties met betrekking tot geluid bepalend.



Hoekwoningen

Voorbeelden hoekwoningen

Legenda

- Eindwoningen
- Tweezijdige orientatie
- Specials

Special

Special

Special

Tweezijdige orientatie

Tweezijdige orientatie

Eindwoning

Eindwoning

HOEKWONINGEN

Bij het ontwerp van de woningen wordt op speciale plekken bijzondere aandacht gevraagd voor de kopgevels van woongebouwen. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen: speciale koppen, eindwoningen van gebouwen met rijwoningen en vrijstaande woningen op een hoek met een tweezijdige oriëntatie.

Specials

Komende vanaf de Stad van de Zon via de Gibbon, is het zicht op twee hoekwoning die onderdeel uitmaken van de buurt De Driehoeken. Deze twee hoekwoningen zijn aangemerkt als speciale koppen. Dit betekent dat de zijgevels van deze woningen moeten ogen als voorgevels. Deze woningen hebben bij voorkeur hun ingangen dan ook in de kopgevel en de woningen hebben een extra stevig dakoverstek.

Eindwoningen

Op andere plekken in het gebied zijn eindwoningen te vinden. Deze eindwoningen liggen vanuit de openbare ruimte vol in het zicht. Bij deze woningen krijgt de zijgevel bijzondere aandacht. De ingang hoeft niet in de zijgevel te worden geplaatst en mag aan de voorzijde zitten. De zijgevels zijn fraai en voldoende transparant met aandacht voor een sterke gevelcompositie.

Tweezijdige oriëntatie

Naast deze specials en eindwoningen zijn er woningen met een tweezijdige oriëntatie. Dit zijn vrijstaande woningen die op een hoek liggen en twee representatieve gevels bezitten. In het bouwkundig ontwerp dient de overhoekse situatie tot uitdrukking te komen.

Referentiebeelden erfafscheidingen voor de driehoeken

De driehoeken: gebouwde erfafscheiding

De driehoeken: gebouwde erfafscheiding

Gebouwde erfafscheiding de driehoeken

Referentiebeelden erfafscheidingen voor de binnenbuurt en het eiland

Erfafscheiding voortuin de binnenbuurt en het eiland

Lage schanskorf

Schanskorf achtertuin

Schanskorf voortuin

Groene erfafscheiding binnenbuurt en het eiland

ERFAFSCHEIDINGEN OPENBAAR-PRIVE

Erfafscheidingen bepalen mede het beeld van een buurt. Daarom is het belangrijk hoogwaardige erfafscheidingen te maken op de overgangen tussen de private terreinen en de publieke terreinen. De erfafscheidingen dienen direct na oplevering te functioneren zodat bewoners niet zelf erfafscheidingen gaan bouwen of afschermingen gaan toevoegen. Bij de erfafscheidingen wordt onderscheid gemaakt tussen de buurten; Het Eiland en de Binnenbuurt met De Driehoeken.

De Driehoeken

Omdat het hier gaat om een gesloten bouwvorm dienen alle erfafscheidingen te worden mee ontworpen. De erfafscheidingen zijn gebouwd en maken onderdeel uit van het architectonische ontwerp. De erfafscheidingen sluiten het bouwdeel rondom zo af. Een gebouwde erfafscheiding kan in verschillende vormen. Uitgangspunt is dat de private ruimten grenzend aan de openbare ruimte bij aanvang volledig zijn afgesloten en bewoners niet zelf nog afschermingen hoeven aan te brengen. De voorkeur gaat uit naar het maken van erfafscheidingen in dezelfde metselsteen als de gevels. Er kan ook een metselwerk worden gemaakt en deze te verbijzonderen met openingen of uit te voeren in afwijkend metselwerk zoals bijvoorbeeld spaans metselwerk (opengewerkt metselwerk). Het is ook mogelijk dit metselwerk laag te houden met een opbouw van een ander materiaal. Bekledingen met passende houtbewerkingen zoals bamboe behoren tot de mogelijkheden. De erfafscheidingen kunnen ook een combinatie zijn van gebouwde materialen en groen, mits het groen ondergeschikt is en aanvullend is. Het gebruik van groen mag niet betekenen dat bij aanvang er niet voldoende privacy is gegarandeerd.

De Binnenbuurt en Het Eiland

Op de grens van de achtertuinen met het openbaar gebied staan hoogwaardige tuinafschermingen passend bij het thema zand en natuur. Voorop staat dat het mee-ontworpen wordt door de architect en past bij de gekozen architectuur en materialisatie. Ook hier dient een volledige afscherming tussen privé en openbaar bij aanvang te worden gerealiseerd. Bij het thema zand en natuur kan gedacht worden aan het ontworpen van passende houten erfafscheidingen of houten erfafscheidingen in combinatie met groen. Met houten erfafscheidingen worden geen schuttingen bedoeld maar vlechtwerken (in gepaste matten) van passende houtsoorten (bijvoorbeeld bamboe). In het geval dat klimop wordt gebruikt, dient deze te worden aangeplant met planten van een hoogte van minmaal 1.80 meter in combinatie met een hoogwaardig vlechtwerk. De hoge erfafscheiding is minimaal 1.80 meter hoog. De hoge erfafscheidingen dienen aan te sluiten op de gevel van het bijgebouw of hoofdgebouw. Indien nodig kan er op deze aansluiting een poort worden gemaakt ten behoeve van het bereiken van de achtertuin via de zijtuin.

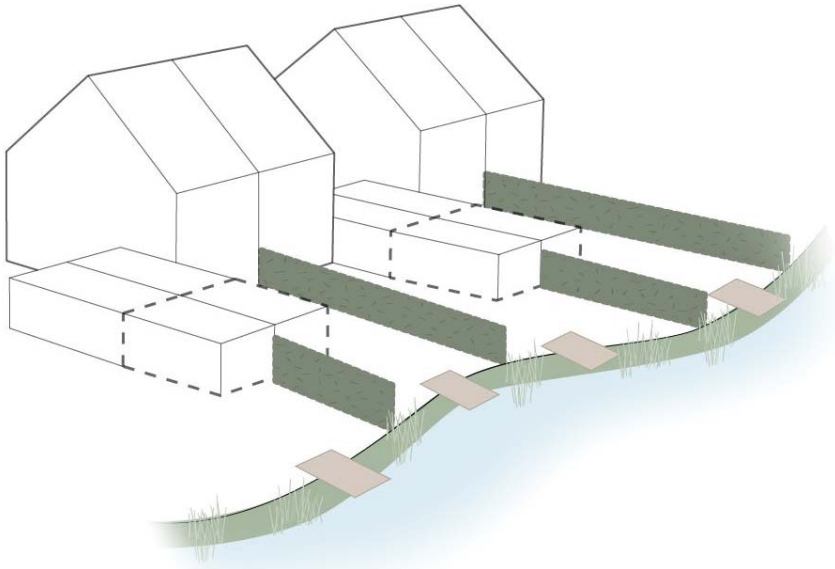
De voortuinen en de zijtuinen voor de kopse gevel kunnen worden afgeschermd met een schapenhek in combinatie met een lage haag. Bij aanvang wordt dan het beeld bepaald door het schapenhek. In de toekomst wordt het beeld overgenomen door de lage haag.

Natuurrol uitgegroeid

Natuurrol i.c.m. vlonder

Groene oever

Natuurrol bij aanleg



Van groen voorzien (gaas)hekwerk op erfafscheiding in combinatie met vlonders en natuurlijke oever (natuurrol).

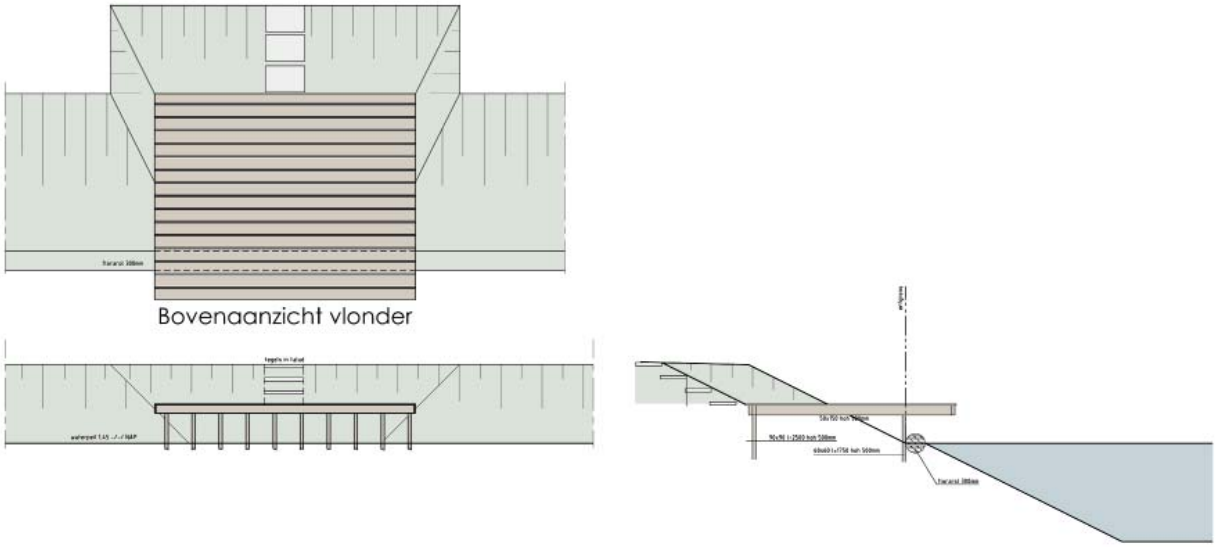
OEVERS

Het beeld van de oevers van de privé-kavels vormt een belangrijk onderdeel van de kwaliteit in het plangebied. Het is essentieel dat deze oevers, direct bij realisatie van de kavels en de woningen worden meegenomen bij het ontwerp.
Voor de oevers bij de projectmatig ontwikkelde woningen en de oevers bij de vrije kavels geldt hetzelfde uitgangspunt. De oever krijgt vorm met een natuurrol. De natuurrol ligt in openbaar gebied. Het is mogelijk een vlonder te maken met een maximale breedte van 3m. De vlonder mag 1m. over de erfgrens hangen.

Onderzocht dient te worden of het mogelijk is achter de garage aan de zijde van de oever een standaard uitbouw (basiscasco) te maken die flexibel kan worden ingevuld en als

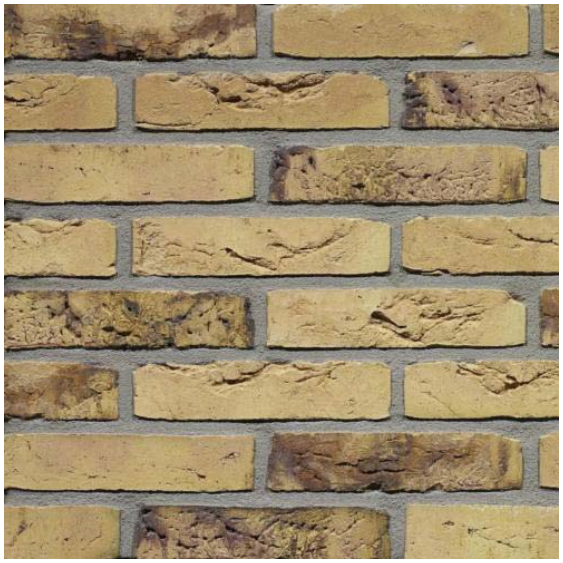
De basisstructuur maakt onderdeel uit van de architectuur van de woningen en de invulling is vrij. Men kan kiezen voor een overkapping, grote berging (met of zonder deur naar de garage), een buitenkeuken, enz.

Alle aan het water gelegen kavels krijgen op de erfgrens van het perceel vanaf de achterzijde van de woning/ berging tot aan het water, een van groen voorzien (gaas) hekwerk van circa 1.80 meter hoog. (zie bijgevoegde tekening)



Ontwerp Vlonder

NATUUR



ZAND

MATERIAALTOEPASSING WONINGEN

Bij de keuze van de toe te passen materialen is gezocht naar een beeld dat past bij de gekozen thematiek van strandbeleving, zand en natuur.

Gevels

Voor de keuze van de metselstenen wordt een palet voorgeschreven , gericht op de natuur en zand. De sortering heeft een lichte uitstraling. De sortering is gemêleerd en niet te bont. Er wordt gebouwd in handvorm metselstenen. De voegen kleuren mee met de tonen van het metselwerk. Een alternatief voor metselwerk is hout of delen van de gevels in hout. De gekozen kleuren zijn passend binnen het kleurpallet. Een alternatief voor hout is duurzaam houtachtig materiaal dat niet te onderscheiden is van echt hout.

daken

Daken worden uitgevoerd met donkergrijs getinte keramische pannen. Andere terughoudende kleuren zoals zwart of heel donkere kleurtinten zijn ook mogelijk. De pannen zijn met een matte afwerking uitgevoerd. Glanzende pannen zijn niet toegestaan. Betonnen dakpannen zijn niet toegestaan. Het is belangrijk het gebruik van zonnepanelen af te stemmen op het ontwerp van het dak. Alle zonnepanelen zijn donker van kleur, overeenkomstig de kleur van de pannen, zonder opvallende randen. De zonnepanelen en eventuele zonneboilers komen boven de pannen te liggen hetzij in landscape hetzij in portrait.

Dakkapellen en andere woninguitbreidingen die als optie door de ontwikkelaar worden aangeboden dienen te worden mee ontworpen.

kozijnen en houtwerk

De kleuren van de kozijnen en houtwerk worden afgestemd op de tinten van het metselwerk. Grote kleurcontrasten in de vorm van harde primaire kleuren zijn niet toegestaan. De garagedeuren dienen te worden uitgevoerd in passende kleuren afgestemd op de kleuren van het metselwerk en het dak. Felle primaire kleuren zijn niet toegestaan. De garagedeuren mogen het beeld niet domineren.

Bergingen

De bergingen die in het zicht staan vanaf de openbare ruimte worden deels uitgevoerd in metselwerk overeenkomstig het metselwerk van de woningen. De overige bergingen worden in allemaal in één kleur en materiaal uitgevoerd.

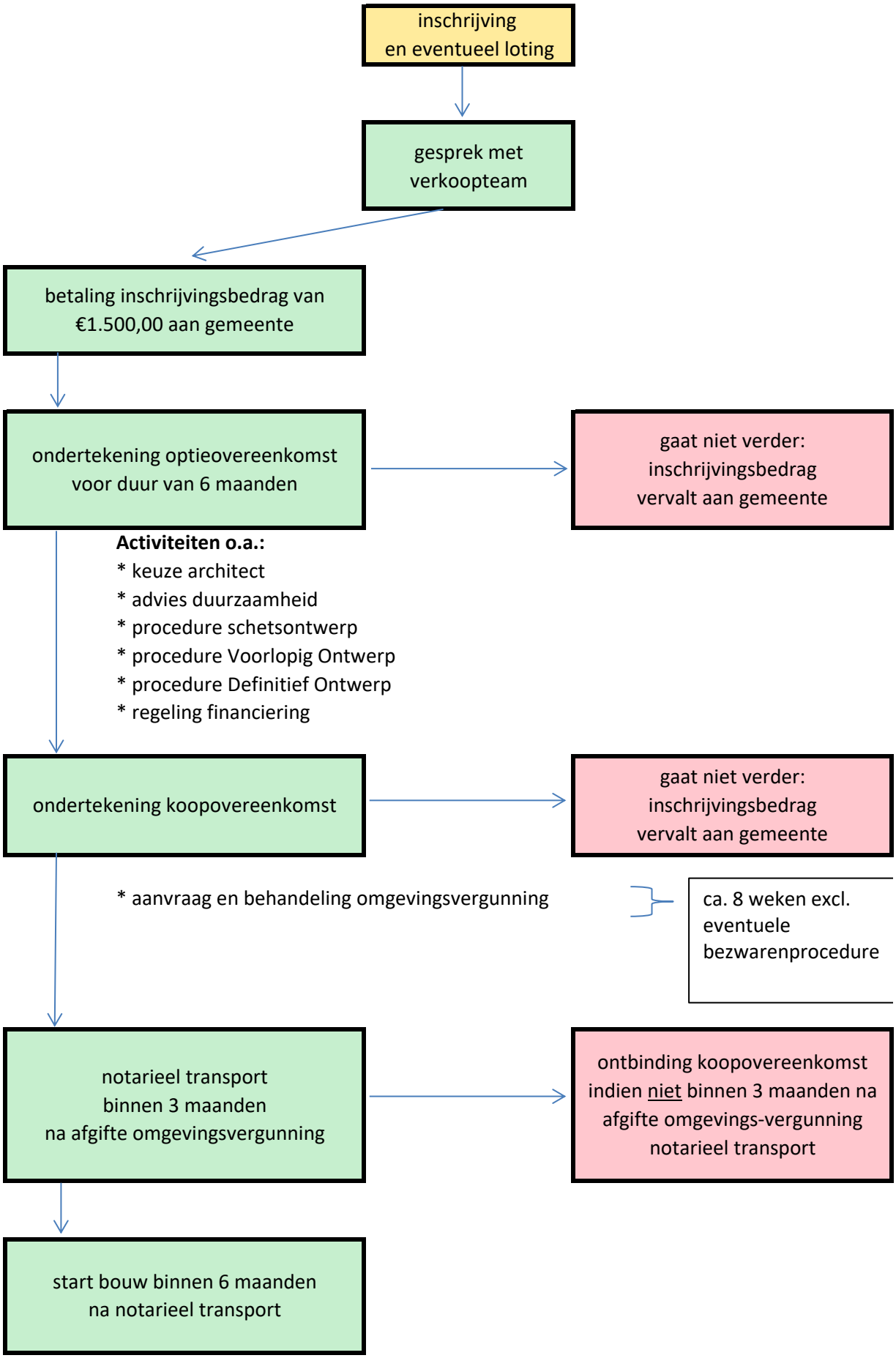
Bijlage 4

TIJDSCHEMA

Kavels Tuinen van Luna

November 2023

Bijlage 4 Tijdschema Vrije Kavels Tuinen van Luna



De Binding
Bosgroet 2
1722 KC Zuid-Scharwoude

Gemeentehuis Heerhugowaard
Parelhof 1
1703 EZ Heerhugowaard

072 575 55 55