

## Stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandscriteria herontwikkeling locatie Maskelyn Augustinusga

### Algemeen:

De door de sloop van het schoolgebouw is er ruimte ontstaan voor twee kavels waar levensloop bestendige woningen komen.

De woningen moeten gelijktijdig en in afstemming met elkaar worden ontwikkeld. Aanvullend op het bestemmingsplan worden hieraan randvoorwaarden gekoppeld om de ruimtelijke samenhang met elkaar en de omgeving te waarborgen.

Deze zijn hieronder beschreven en vormen tevens het nieuwe welstandskader voor deze locatie.





#### context:

Noord/zuid in de oude richting van de sloten en houtwallen lag aan de oostzijde van de kavel een pad wat naar de kerk liep. T.h.v. de locatie is dit pad nauwelijks meer te herkennen. In de ligging van de Jensmastrjitte en een deel van de Boskamp is de structuur van dit oude pad nog wel herkenbaar.

In de jaren zeventig is de W.B. v/d Kooiwei aangelegd. Waarna in de jaren tachtig aan deze weg de school is gebouwd. Zowel de functie als de architectuur week af van de woningen. De school was enkellaags zonder kap en de woningen zijn voornamelijk twee lagen met een kap. Linten zijn lange lineaire structuren waarlangs bebouwing is geplaatst. Het lint is aan weerszijden van de W.B. v/d Kooiwei bebouwd. De lintbebouwing heeft zich organisch en slechts in beperkte mate planmatig ontwikkeld en draagt een dorps en informeel karakter.

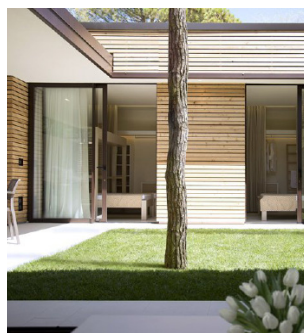
In het bestaande lint komen voornamelijk tweelaagse woningen voor en hier en daar eenlaagse woningen.

#### positie op de kavel:

- Rooilijn 1,2-1,5m uit voorkant kavel
- Bouwgrens 0,0 m uit zijerfgrens

#### bouwvolume:

- Bebouwingspercentage maximaal 80%
- Maximaal 1 bouwlagen + eventuele zolderverdieping
- Goothoogte maximaal 3,5m
- Nokhoogte maximaal 8,0m
- Ondergeschikte bouwdelen met max. bebouwingspercentage van 15% mogen doorsteken (extra goothoogte)



referenties bouwvorm

### specifiek:

Woningen dienen te zijn voorzien van een kap. Kap wordt hierbij gedefinieerd als de constructie op de bovenste bouwlaag die de dakbedekking draagt.

Toegestaan is:

- een kap waarbij ten minste drie dakvlakken eindigen in een goot en in de nok; de helling van de kap dient ten minste 25° en ten hoogste 45° te bedragen
- de ondergeschikte bouwdelen die door mogen steken mogen een plat dak of een kap.

De helling van de kap dient ten minste 25° en ten hoogste 45° te bedragen

### context:

- de vormgeving en materialisering van de bebouwing ondersteunen het landelijke karakter van het bebouwingslint
- de woningen zijn alzijdig
- de woningen zijn in samenhang met elkaar ontworpen als zusjes uit één familie

### gebouw:

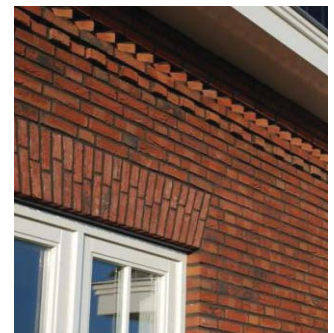
- de bebouwing heeft een compacte, eenduidige hoofdvorm
- de gevels zijn representatief, gericht op de straat en/of het openbaar groen
- de gevels hebben een kenmerkende individuele vormgeving
- dichte gevels zijn niet toegestaan
- bijgebouwen en garages zijn niet toegestaan, tenzij een integraal van het volume én de compositie
- erfafscheidingen maken integraal onderdeel uit van het totaalontwerp

### uitwerking:

- details en ornamentiek ondersteunen het ontwerp, zijn verfijnd en ondergeschikt aan de hoofdvorm
- divers materiaalgebruik wordt nauwkeurig op elkaar afgestemd
- kleurstelling is traditioneel tot modern, en is passend in de omgeving
- gevels dienen (overwegend) te zijn uitgevoerd in metselwerk
- details die het gebouw architectonisch verrijken zijn wenselijk. Entree, raampartijen, materiaalovergangen lenen zich bij uitstek voor dit soort details.

### kavel:

- ten minste 1 parkeerplaatsen op eigen terrein in garage
- de voortuin is bij voorkeur ingericht met groen
- erfafscheidingen maken integraal onderdeel uit van het totaalontwerp waardoor er een binnentuin gevormd wordt.



referenties details