

# Stedenbouwkundige en architectonische toelichting

## Stedenbouwkundige opzet Heiakker

Het nieuwe woongebied Heiakker is gelegen op de locatie van het voormalige sportcomplex, nabij de kern van oud Brouwhuis. Het plan bestaat uit twee delen met een verschillend karakter die aan weerszijde van de Heiakker liggen, die als een centrale as door de buurt loopt. Deze weg vormt een directe verbinding tussen de kom van Brouwhuis en de Rivierensingel. Hierdoor is de woonbuurt optimaal bereikbaar voor zowel auto's als fietsers.

Het noordelijke plandeel, waarin de bouwkvavels liggen, sluit aan bij de structuur en de sfeer van het oude Brouwhuis en de aangrenzende woonstraten. Het zuidelijke plandeel heeft een geheel eigen identiteit die aansluit bij het karakter van de Wijerloop en de landschappelijke kwaliteiten in het plangebied.



Plan Heiakker



*Maquette projectwoningen*

### **Plandeel Noord, sfeer en uitstraling**

Plandeel Noord wordt gekenmerkt door een traditionele verkaveling. De projectwoningen in het noordelijk deel van het woonbuurt voegen zich naar de bestaande bebouwing in de directe omgeving, met een knipoog naar de jaren '30.







In dit gebied is expliciet gekozen voor donkere stenen en pannen, sobere details en strakke lijnen en schuine kappen. Dit geeft de buurt een rustige uitstraling. De woningen op de bouwkvavels dienen qua sfeer en architectuur hierbij aan te sluiten.

## De bebouwing

De bebouwingsmogelijkheden worden bepaald door de regels van het bestemmingsplan enerzijds, en door de ligging en de afmeting van de kavel anderzijds.

In het algemeen gelden voor de vrije kavels de volgende regels;

- De woningen zijn vrijstaand, danwel geschakeld doormiddel van aanbouwen.
- De hoofdbouw (woning) ligt minimaal 3 meter uit de voor- en zijgrens.
- De hoofdbouw is maximaal 12 meter diep.
- De goothoogte van de woning is maximaal 6 meter.
- De bouwhoogte van de woning is maximaal 10 meter.
- Gebouwen op het achter- en zijerf dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de hoofdbouw te worden geplaatst.
- Het oppervlak van gebouwen op het achter- en zijerf mag maximaal 40 m<sup>2</sup> bedragen.
- De goothoogte van gebouwen op het achter- en zijerf mag maximaal 3 meter bedragen.
- De bouwhoogte van gebouwen op het achter- en zijerf mag maximaal 6 meter bedragen.
- De kaprichting en kapvorm van de bebouwing is vrij te kiezen.
- Voor alle woningen geldt dat de eigen parkeerbehoefte op eigen terrein moet plaatsvinden. Hiervoor moeten er minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. De inrit dient daarom minimaal 11 meter lang te zijn.
- De zijde van het perceel waar de inrit en eventuele garage wordt gesitueerd is vrij te kiezen (behalve op kavel H12 en H13).

### Specifieke kenmerken / bijzonderheden per kavel:

**Kavel H2:** De hoofdbouw (woning) dient minimaal 10 meter van de achtergrens te liggen. De woningdiepte is hierdoor maar maximaal 11 meter.

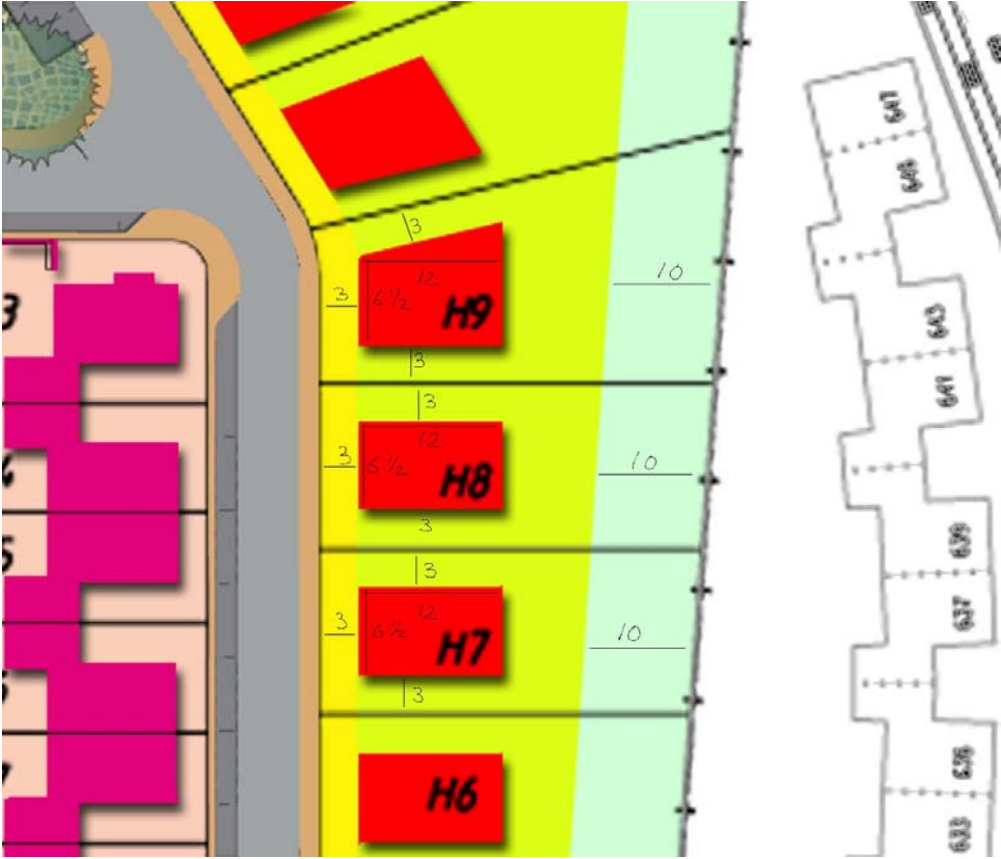
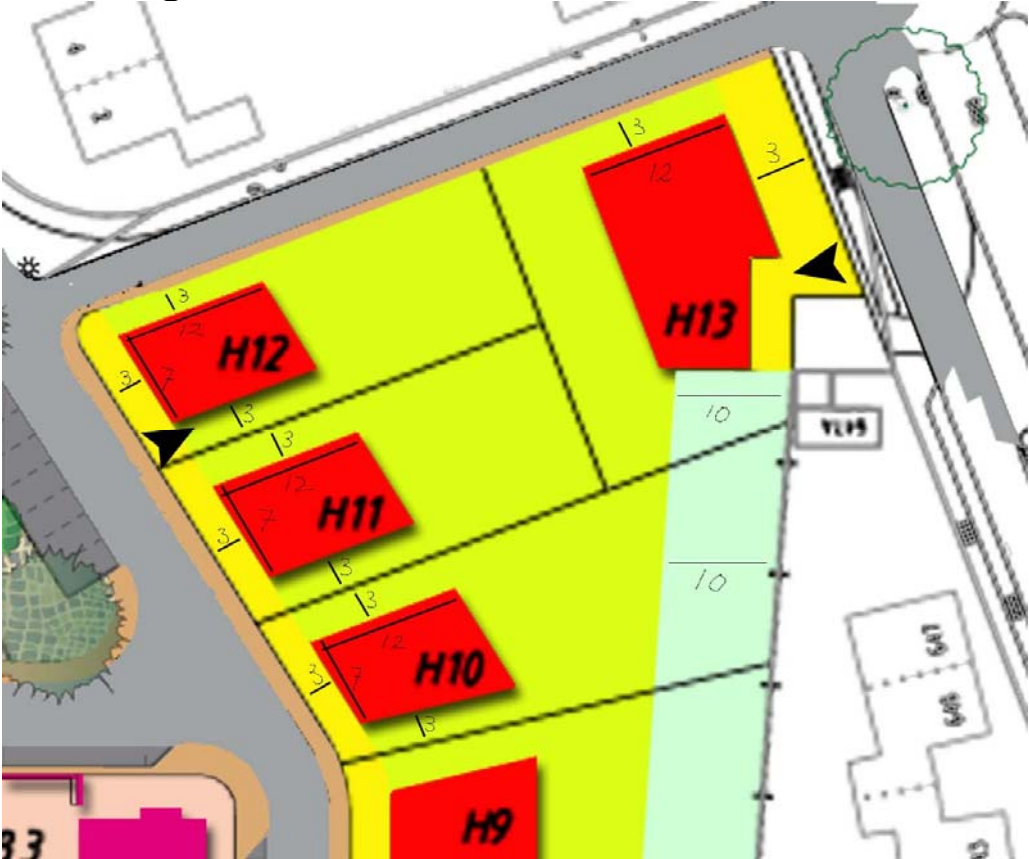
**Kavels H3,4,5,6,7,8,9,10:** Hier mag in een strook van 10 meter vanaf de achterperceelsgrens, geen hoofdbouw worden opgericht. Dit is enkel relevant indien de woning op een grotere afstand wordt gerealiseerd dan 3 meter vanaf de voorperceelsgrens.

**Kavel H13:** In een strook vanaf 10 meter achter het transformatorhuisje mag geen hoofdbouw worden opgericht.

**Kavels H12,13:** De inrit dient te worden aangelegd op de aangegeven plek (zuidzijde)

*Op de volgende 4 pagina's staan een aantal schetsen / tekeningen weergegeven inzake mogelijke bebouwing per kavel.*

**Vertaling voorschriften H1 tot en met H13**







## Voorbeeld bebouwing per kavel



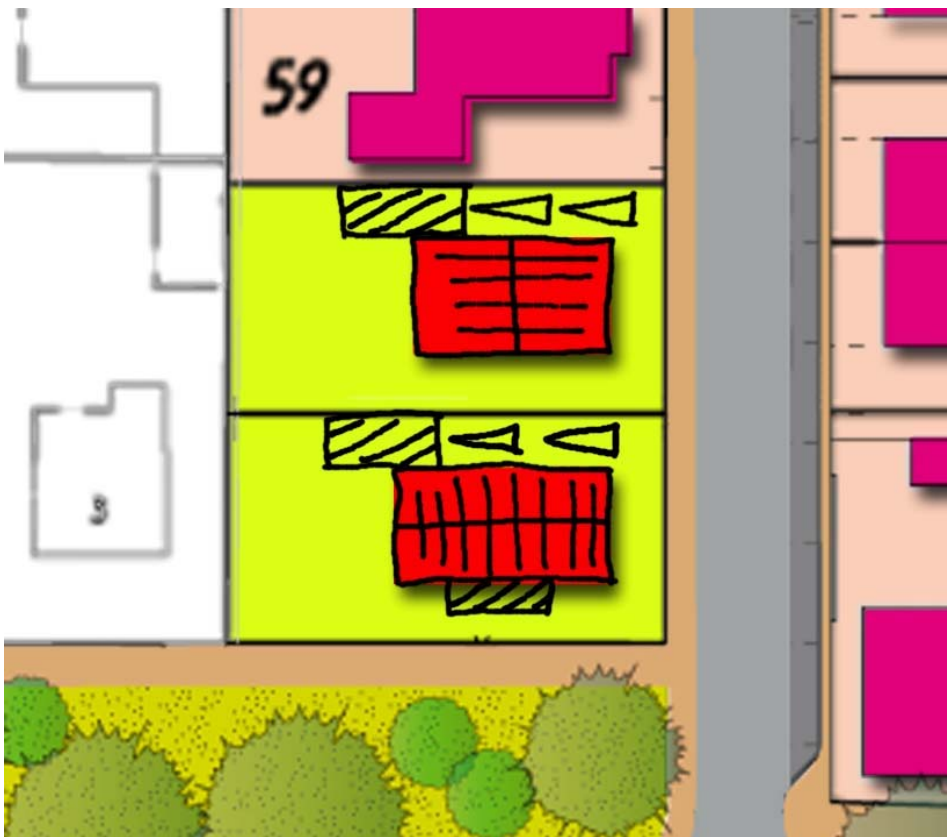
Kavel H10 tot en met H13



Kavel H7 tot en met H9



Kavel H3 tot en met H6



Kavel H1 & H2