

Kavelpaspoort 22 kavels Harderweide

d.d. 20-9-2017



Uitgangspunten bouwmogelijkheden gemeentelijke kavels:

- Hoofdgebouw dient gebouwd te worden in de voorgevelrooilijn (zie bijlage);
- De afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens mag niet kleiner zijn dan 1,5 meter;
- Maximale oppervlakte hoofdgebouw bedraagt 90 m²;
- Maximale diepte hoofdgebouw bedraagt 15 meter;
- Maximale goothoogte hoofdgebouw bedraagt 6 meter;
- Maximale nokhoogte hoofdgebouw bedraagt 12 meter;
- Maximaal oppervlakte bijgebouwen bedraagt 75 m²;
- De goot- en bouwhoogten van het bijgebouw mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, met dien verstande dat voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter;
- Bijgebouwen dienen minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst te worden;
- Voor de voorgevelbouwgrans is een erker toegestaan, met dien verstande dat deze:
 - geen grotere bouwdiepte mag hebben dan 1,5 m;
 - geen grotere bouwhoogte mag hebben dan 3 m;
 - geen grotere breedte mag hebben dan 75% van de voorgevelbreedte van de woning waartoe zij behoort;
 - niet tot gevolg mag hebben dat de afstand van de woning tot de aan de weg gelegen perceelsgrens minder dan 2 m bedraagt.

Oppervlakte gemeentelijke kavels:

Kavel 19:	410 m ²	Kavel 27:	480 m ²	Kavel 35:	465 m ²
Kavel 20:	456 m ²	Kavel 28:	486 m ²	Kavel 36:	465 m ²
Kavel 21:	559 m ²	Kavel 29:	447 m ²	Kavel 37:	459 m ²
Kavel 22:	470 m ²	Kavel 30:	456 m ²	Kavel 38:	449 m ²
Kavel 23:	465 m ²	Kavel 31:	453 m ²	Kavel 39:	442 m ²
Kavel 24:	519 m ²	Kavel 32:	444 m ²	Kavel 40:	451 m ²
Kavel 25:	456 m ²	Kavel 33:	468 m ²		
Kavel 26:	458 m ²	Kavel 34:	448 m ²		

Entree kavels:

Op elk kavel dient één parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. De in de tekening opgenomen entree van het kavel inclusief de positie van de garage van kavels heeft de voorkeur, ivm de aanleg van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In overleg kan nog geschoven worden met de positie van de entree en de garage op het perceel.

Onderhoudszone geluidswal:

Tussen de achterperceelsgrens van de kavels nummer 29 t/m 33 en de teen van de geluidswal is drie meter ruimte aanwezig ten behoeve van een onderhoudspad benodigd voor het onderhoud van de geluidswal. In principe is deze grond openbaar toegankelijk, er zal echter geen officieel pad worden aangelegd.

Beeldkwaliteitscriteria

Sfeer algemeen

In het stedenbouwkundig plan zal qua woningbouwtypologie uitgegaan worden van dorpse en landelijke stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristieken van bebouwing op de Veluwe. Het stedenbouwkundig plan van Drielanden West wordt gedragen door een drietal typisch 'Veluws' dorpse woonmilieus te weten 'wonen aan de Brink', 'wonen op een erf / in een hof' en 'wonen in een dorpse buurt'.

In de architectuur dient aansluiting te worden gezocht bij kenmerken van traditionele architectuur die vaak in een landelijke omgeving wordt aangetroffen. Het kleur- en materiaalgebruik dient eveneens aan te sluiten bij het landelijke karakter. Hierbij valt te denken aan het toepassen van hout in gevels en het gebruik van natuurlijke kleuren. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen in gedekte aarden tinten en het dak is belegd met dakpannen (gesmoord of rood gebakken) of riet. Ook kan incidenteel het keimen van gevels worden toegepast. Voor het bereiken van de gewenste landelijke sfeer is het niet noodzakelijk de woningen in historiserende stijl te ontwikkelen. De genoemde agrarische kenmerken kunnen prima in een moderne uitvoering verwerkt worden.

Huizen op straathoeken

Veel aandacht moet worden gegeven aan de vormgeving van huizen op straathoeken. Zijgevels die grenzen aan een straat moeten worden vormgegeven als een aantrekkelijke straatgevel met tenminste een raamopening (bij voorkeur ook een voordeur of meerdere ramen). Zeker langs belangrijke dwarsstraten onderscheidt de vormgeving van de hoekhuizen zich van de andere huizen in dezelfde straat door vorm, maat, kleur en/of architectonisch accent.



Erfafscheidingen

Om een landelijke sfeer te kunnen realiseren moet veel zorg worden besteed aan de erfafscheidingen tussen privé-tuinen en openbaar gebied. Waar zij- of achtertuinen grenzen aan het openbare gebied dient bij de ontwikkeling een robuuste passende erfafscheiding worden aangelegd. Deze erfafscheiding dient uitgevoerd te worden in de vorm van een haag (beuk of liguster) of in de vorm van een hekwerk / raster waarlangs hедера's aangeplant worden. Een houten schutting of een stenen muur is hier niet toegestaan.



Criteria woonmilieu - wonen in een dorpse buurt

Dit te onderscheiden woonmilieu betreft de ontwikkeling van een dorpse woonbuurt. De hoofdstructuur van het stedenbouwkundige plan creëert diverse stedenbouwkundige 'kamers' / 'buurten', welke afzonderlijk in ontwikkeling gebracht kunnen worden met elk een eigen architectuur thema, waarbij het dorpse en Veluwe karakter leidend blijft. Deze woonbuurten sluiten onder meer aan bij de in de hoofdstructuur aanwezige landschappelijke karakteristieken zoals de houtwal, de laan, de beek en het ven. De woonbuurten worden landelijk ogend opgesteld, met een slingerende, informele wegenstructuur en waar 'groene' plekken aanwezig zijn. Binnen dit woonmilieu is veel ruimte om de stedenbouwkundige karakteristieken van bebouwing op de Veluwe toe te passen zoals het verspringen van de rooilijn, het toepassen van een lage goot, de afwisseling van dwars- en langskappen, het plaatsen van de gevel net niet parallel aan de weg en het incidenteel plaatsen van de woning met de punt tot aan de weg. Daarnaast kan het gevelbeeld divers zijn door afwisseling in materiaalgebruik en gevelopeningen. Het bebouwingsbeeld langs de hoofdinfrastructuur en de diverse woonstraten krijgt een erg afwisselend karakter.

Situering

- Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden (afwisseling van rijenwoningen, 2¹ kapwoningen en vrijstaande woningen);
- Door met de richting van de bouwblokken en met de ligging van de rooilijn te variëren ontstaat een afwisselend en speels straatbeeld;
- Panden zijn gericht naar de openbare ruimte, zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dragen bij aan de vorming van een aantrekkelijke straatwand;

Massa en vorm

- Met de nieuw te bouwen woningen wordt aangesloten bij de karakteristieken en de kenmerken van bebouwing op de Veluwe;
- Garages liggen bij voorkeur een aantal meter achter de voorgevelrooilijn, zodat er een 'los' gevelbeeld ontstaat;
- Van belang is een evenwicht tussen enerzijds het inpassen in de omgeving, en anderzijds een individuele uitstraling;
- Het straatbeeld is erg divers door het inspringen en verdraaiing van de rooilijn;
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen, blijven toevoegingen per pand ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel;
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de woning;

Gevels

- Er dient een afwisselend gevelbeeld te ontstaan, dit kan bereikt worden door te spelen met de goothoogte, rooilijn en de kapvorm. De basis is twee bouwlagen met een kap. Af en toe zal een doorgeschoten kap (bv bij hoekwoningen) toegepast worden;
- De gevelindeling mag een eigentijds karakter krijgen;

Materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik dient eveneens aan te sluiten bij het landelijke karakter;
- Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen of hieraan gelijkwaardige producten;
- In hoofdzaak baksteen en (gebakken) dakpannen (of riet) toepassen. Op sommige plaatsen kan hout / stucwerk of keimwerk worden toegepast;

- Het dak is belegd met dakpannen (gesmoord of rood gebakken) of riet. Het gebruik van (semi)geglazuurde dakpannen met een matte uitstraling is toegestaan;

Kleurgebruik

- Voor de hoofdmaterialen wordt uitgegaan van aardkleuren, in combinatie met antracietgrijze / rode dakpannen of riet;
- Kleuren van dakpannen en metselwerk zijn op elkaar afgestemd.

Afwerking erven

- Waar zij- of achtertuinen grenzen aan het openbare gebied dient bij de ontwikkeling een robuuste passende erfafscheiding worden aangelegd. Deze erfafscheiding dient uitgevoerd te worden in de vorm van een haag (beuk of liguster) of in de vorm van een hekwerk / raster waarlangs hедера's aangeplant worden. Een houten schutting of een stenen muur is hier niet toegestaan.

Referenties

