

leusden

Rosenberg

Kavelpaspoorten Vrije kavels Rozengarde en de Viltroos

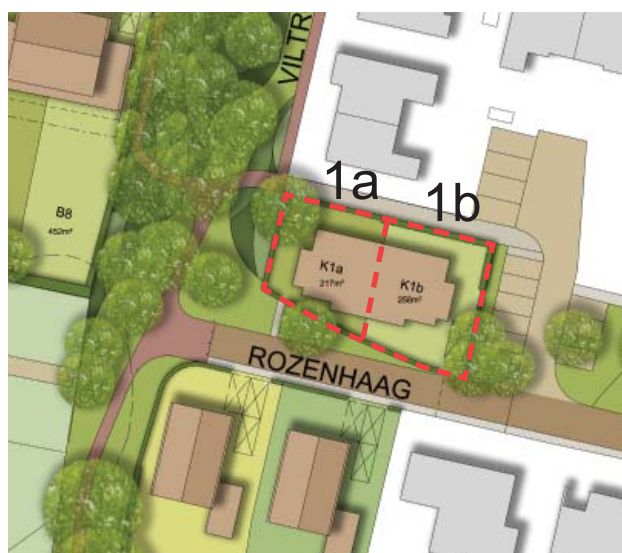
19 maart 2018 - definitief concept



Plankaart (1:1000)



Variant kavel 1



Kavelpaspoorten

De vrije kavels aan de Rozengarde en de Viltroos en hun omgeving (Rossenberg Leusden)

De vrije kavels aan de Rozengarde en de Viltroos zijn gelegen in de wijk Rozenboom. De wijk is ontstaan in de jaren '70 en kent een duidelijke en consequente stedenbouwkundige opzet. Centraal in de wijk bevindt zich een parkachtige ruimte die autovrij is. Aangrenzend aan de centrale groene parkruimte zijn de woningen in 'stempels' geplaatst. De stempel voorziet in woningbouw aan de buitenrand waarbij de tuinen naar de binnenzijde zijn gesitueerd en een deel van het parkeren voor de bewoners centraal in het stempel is gelegen. De bebouwing in de stempels bestaat in hoofdzaak uit blokken van twee of vier woningen met een hoogte van twee lagen met kap. De vrijstaande villa's liggen aan de buitenzijde van de wijk en zijn van diverse architectuur. Deze vormen dus geen onderdeel van de stempels. De woningen tonen zich duidelijk naar de ontstaansperiode, te weten de jaren '70. De woningen zijn overwegend gemetseld in gele baksteen, waarbij typische architectonische onderdelen zoals (Franse) balkons, dak overstekken en schoorstenen, grote raampartijen en een getrappt gevelbeeld de woningen en de wijk een sterke samenhangende identiteit geven. Overigens hebben alle woningen in de Rozenboom een voortuin. Dit draagt zeker ook bij aan de prettige verblijfskwaliteit van de wijk.

De vrije kavels aan de Rozengarde en de Viltroos zijn ontstaan op de plek waar eerder een basisschool stond. De school is verplaatst naar het centrumgebied van de Biezenkamp. De vrijgekomen ruimte geeft nu de mogelijkheid om drie tot vier woningen te realiseren als zogenaamde vrije kavels. Ook wel aangemerkt als particulier opdrachtgeverschap (PO). Kavel 1 biedt ruimte aan een eenlaagse woning met een royale begane grond, specifiek bedoeld voor senioren, of twee eenlaagse woningen met een bescheiden plattegrond (variant, kavel 1a en 1b). De kavels 2 en 3 bieden ruimte aan ruime eengezinswoningen, waarbij de kavels voldoende ruimte bieden om ook hier levensloopbestendige woning te bouwen.

Een belangrijke kwaliteit van de plek en de buurt is het groen. Daarom worden er zoveel als mogelijk bomen in de openbare ruimte gehandhaafd. Na het verwijderen van oude leidingen en de aanpassingen in het ondergrondse kabel-en leidingenpakket, zullen in de openbare ruimte waar mogelijk nieuwe bomen worden teruggeplaatst.

De karakterstieke boom op kavel 1 (of kavel 1a) blijft behouden. De koper van kavel 1(a) dient de boom in stand te houden. Voor kavel 1(a) betekent dit dat de te handhaven boom aan de voorzijde van de kavel gelegen is en dat daarom het bouwvlak (het deel van de kavel waar de woning geplaatst kan worden) om de standplaats van de boom heen is gevormd. Dit geeft een bijzondere ontwerpopgave die tegelijkertijd een bijdrage levert aan het onderscheidend vermogen van de te bouwen woning.

Voor de kavels 2 en 3 geldt dat in verband met het verwijderen van een riool een groot deel van de aanwezige bomen wordt verwijderd. De bomen die kunnen worden gehandhaafd, hebben echter een sterk verminderde conditie en kwaliteit of bestaan uit verplantbare jonge aanplant. Hierdoor geldt er geen instandhoudingsplicht voor de 'meegeleverde' bomen op de kavels 2 en 3.

De groene sfeer die op dit moment ter plaatse van de twee kavels aanwezig is wordt zeer gewaardeerd. De kavelkopers worden dan ook aangemoedigd deze sfeer in stand te houden en/of te versterken. De overgang tussen de kavel(s) en het openbaar gebied krijgt bijzondere aandacht en wordt groen ingericht.

De woningen op de vrije kavels gaan in verschijningsvorm duidelijk de relatie aan met de verschijningsvorm van de aanliggende woningen in de buurt. De woningen zijn eigentijds en/of een tikje modern in architectonisch handschrift. In kleur- en materiaalgebruik zit een duidelijke overeenstemming. De lichte kleur van de gevelsteen, een kap met zwarte pannen gedekt (kavel 2 en 3), zorgt voor een sterke samenhang. Voor de rest is het vormgeven van de woning natuurlijk aan de toekomstige bewoners.



Referentiebeelden verschijningsvorm architectuur (uit de beelden kan geen maatvoering worden afgeleid)

Kwaliteitsaspecten

De volgende basisregels zijn op alle vrije kavels van toepassing:

1. De **verschijningsvorm** van de woning kan getypeerd worden als eigentijds, waarbij de woning in verschijningsvorm een duidelijke aansluiting vindt bij de omgeving. De woning voegt zich als het ware in de sfeer van de plek, de straat en de wijk. De woning heeft een duidelijke hoofdbouw en mogelijk ondergeschikt aan- en/of uitbouwen. De woningen op kavel 2 en 3 hebben altijd een kap, kavel 1(a/b) krijgt een plat dak. Het materiaal van de woning is aansluitend op dat van de omgeving en niet te contrasterend.
2. Het **volume** van de bebouwing is eenvoudig en duidelijk herkenbaar als hoofdvolume. Andere bouwvolumes zijn sterk ondergeschikt in omvang en plaatsing. Ondergeschikte bouwvolumes zijn altijd achter de voorgevellijn van de hoofdbouw geplaatst (oftewel, kleiner en op afstand geplaatst).
3. De **kapvorm** van de woningen op de *kavels 2 en 3* zijn haaks op de straat gericht (zadeldak). Het dakvlak heeft bij voorkeur een overstek. Maatvoering en afwerkingswijze van dit overstek is vrij. Voor de hoofdvolume van de woning geldt dat tenminste 60% van de goot als een 'lage goot' is uitgevoerd. **De goothoogte** bedraagt hier 3,5 meter. De woning heeft een **nokhoogte** van 8,5 meter (overeenkomstig een woning in twee lagen met een kap). Voor aanbouwen geldt dat deze bij voorkeur niet plat zijn afgedekt. Het dakvlak van de aanbouw kan als lessenaarsdak zijn uitgevoerd waarbij het hoge deel van het dakvlak aansluiting vindt met het dakvlak van de hoofdbouw. Hierdoor ontstaat een gecombineerd dakvlak met meerdere hellingshoeken. Voor *kavel 1(a/b)* geldt dat de woning een goothoogte krijgt van maximaal 3,8 meter en is plat afgedekt.
4. De **oriëntatie** van de woning richt zich duidelijk ook op de voorzijde van de kavel bijvoorbeeld met een belangrijke leefruimte (woonkeuken of woonkamer) en grote gevelopeningen. Voor de kavels die ook aan de langs zijde aan de openbare ruimte zijn gelegen geldt dat deze zijgevel als 'tweede voorgevel' moet worden behandeld. Deze gevel is voldoende open zodat ook hier een relatie (zicht) ontstaat tussen de woning en aanliggende openbare ruimte. De uitvoering van de gevelopening is vrij, voorbeelden hierbij zijn een langwerpig horizontaal venster, een bloemkozijn, erker of serre.
5. Het **gevelmateriaal** van de woningen is in schoonmetselwerk uitgevoerd. De kleurstelling is in aansluiting met dat van de woningen in de directe omgeving, te weten oker, oker-brons e/of brons-bruin. Eventuele architectonische accenten in de gevels kunnen in een ander materiaal worden uitgevoerd. De daken van kavel 2 en 3 zijn gedekt met zwarte of antracietgrijze pannen. De dakpannen zijn nooit geplazuurd.
6. De **erfafscheid** grenzend aan de openbare ruimte bestaat uit lage en hoge hagen. De lage haag (geplaatst aan de voorzijde en langs het voorste deel van de langs zijde van de kavel en grenzend aan de openbare ruimte) is maximaal 1 meter hoog (zijde voorgevel). De hoge haag (geplaatst aan de achterzijde en/of het achterste deel van de langs zijde van de kavel en grenzend aan de openbare ruimte) is maximaal 2 meter hoog (achter voorgevel).
7. De **parkeerplaatsen** die op het eigen gerealiseerd moeten worden dienen ten allen tijden in stand te houden geworden. Dit geldt voor de huidige kopers/eigenaren en ook voor toekomstige kopers/eigenaren. Het opheffen van deze parkeerplaatsen ten gunste van een andere inrichting -niet zijnde parkeerplaats- is niet toegestaan. Parkeren in de aanliggende openbare ruimte mag pas plaats vinden nadat de parkeerplaatsen op eigen terrein in gebruik zijn. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte blijven zo gevrijwaard van lang parkeren door bewoners en geven zo ruimte aan parkeren voor bezoek (algemeen nut).

Kavel 1 (475m²)

Levensloopbestendige woning/seniorenwoning

De volgende regels en vrijheden zijn specifiek voor deze kavel, naast de algemene beeldkwaliteitsregels en de regels uit het bestemmingsplan. In nevenstaande kaart is de indeling van de kavel te zien, evenals bijbehorende maatvoering.

1. Kavelindeling

- De woning wordt geplaatst binnen het bouwvlak;
- Het bouwvolume mag een maximale inhoud bevatten van 400 m³;
- Indeling van de kavel en specifiek de plaatsing van een facultatieve garage is conform afbeelding een vereiste;
- Er is sprake van oriëntatie naar zowel de Viltroos en de Rozenhaag, primaire oriëntatie gericht op de Viltroos;
- De twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn aan de achterzijde van de kavel gelegen. De parkeerplaatsen zijn geplaatst op een vlak van tenminste 6 meter diep en 5 meter breed. De inrit is maximaal 5,5 meter breed;
- De erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte is uitgevoerd met een lage beukenhaag, en is ca. 1 meter hoog (voorzijde en voorste deel van de kavel langszijde, voor de voorgevel) en een hoge beukenhaag van maximaal 2 m hoog (achterzijde en achterste deel van de langsijde van de kavel, achter de voorgevel);
- Op de kavel is één in stand te houden boom aanwezig. Het bouwvlak waarbinnen de woning geplaatst dient te worden is om de boom heen gevormd.

2. Keuze in hoofdvorm

- De woning is éénlaags en plat afgedekt;
- De woning staat ten zuiden van de te behouden boom op een verplichte rooilijn. Deze rooilijn ligt in het verlengde van de noordelijk gelegen woningen aan de Viltroos;
- De hoogte van de woning is maximaal 3,8 meter.

3. Entree van de woning

- Voor- en zij-entree mogelijk.

4. Personalisering van de woning

- Het toevoegen van architectonische verbijzonderingen wordt aangemoedigd;
- De woning grenst aan de langsijde aan de openbare ruimte. Daarom wordt de zijgevel voorzien van een riante gevelopening zodat een zichtrelatie ontstaat tussen de woningen en de openbare ruimte.

5. Duurzaam bouwen

- Duurzaam bouwen wordt gestimuleerd. De gemeente stelt hiervoor GPR gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn voor duurzaam bouwen) beschikbaar. Hierbij wordt onder meer aandacht besteed aan materialen en energieverbruik.
- Zonnepanelen worden op het plat afgedekte dak aangebracht.
- De woning wordt niet op het gasnet aangesloten. De woning wordt 'gasloos' gerealiseerd.
- Daarnaast wordt bij voorkeur de tuin zo min mogelijk verhard, zodat de tuin kan bijdragen bij het vasthouden en infiltreren van regenwater. Met het oog op de klimaatontwikkelingen is dit zeer wenselijk, maar niet afdwingbaar. Ook opstelplekken voor auto's kunnen met bijvoorbeeld halfverharding worden aangelegd.

6. Materialisering

- De gevels van de woning zijn uitgevoerd in baksteen, kleurgebruik van oker-geel tot brons-bruin, in aansluiting op de kleuren van de aanliggende woningen. Ondergeschikte gevelaccenten in materiaal- en kleurgebruik zijn niet bepaald;
- Kozijnen passend bij de baksteen, voorkeur kleurkeuze wit of bruin/zwart.
- Conform algemene eisen welstand.

7. Parkeren

- De parkeerplaatsen die op het eigen terrein gerealiseerd moeten worden dienen ten allen tijden in stand te worden gehouden. Parkeren in de aanliggende openbare ruimte mag pas plaats vinden nadat de parkeerplaatsen op eigen terrein in gebruik zijn.

Kavel 1a (217m²)

Levensloopbestendige woning/seniorenwoning

De volgende regels en vrijheden zijn specifiek voor deze kavel, naast de algemene beeldkwaliteitsregels en de regels uit het bestemmingsplan. In nevenstaande kaart is de indeling van de kavel te zien, evenals bijbehorende maatvoering.

1. Kavelindeling

- De woning wordt geplaatst binnen het bouwvlak;
- Het bouwvolume mag een maximale inhoud bevatten van 380 m³;
- Indeling van de kavel is conform afbeelding een vereiste;
- Er is sprake van oriëntatie naar zowel de Viltroos en de Rozenhaag, primaire oriëntatie gericht op de Viltroos;
- Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte (Rozenhaag), parkeren op eigen terrein is op kavel 1a niet toegestaan;
- De erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte is uitgevoerd met een lage beukenhaag, en is ca. 1 meter hoog;
- Op de kavel is één in stand te houden boom aanwezig. Het bouwvlak waarbinnen de woning geplaatst dient te worden is om de boom heen gevormd.

2. Keuze in hoofdvorm

- De woning is éénlaags, plat afgedekt en in aansluiting op kavel 1b;
- De woning staat ten zuiden van de te behouden boom op een verplichte rooilijn. Deze rooilijn ligt in het verlengde van de noordelijk gelegen woningen aan de Viltroos;
- De hoogte van de woning is maximaal 3,8 meter.

3. Entree van de woning

- Voor- en zij-entree mogelijk.

4. Personalisering van de woning

- Het toevoegen van architectonische verbijzonderingen wordt aangemoedigd;
- De woning grenst aan de openbare ruimte. Daarom wordt de zijgevel voorzien van een riante gevelopening zodat een zichtrelatie ontstaat tussen de woning en de openbare ruimte.

5. Duurzaam bouwen

- Duurzaam bouwen wordt gestimuleerd. De gemeente stelt hiervoor GPR gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn voor duurzaam bouwen) beschikbaar. Hierbij wordt onder meer aandacht besteed aan materialen en energieverbruik.
- Zonnepanelen worden op het plat afgedekte dak aangebracht.
- De woning wordt niet op het gasnet aangesloten. De woning wordt 'gasloos' gerealiseerd.
- Daarnaast wordt bij voorkeur de tuin zo min mogelijk verhard, zodat de tuin kan bijdragen bij het vasthouden en infiltreren van regenwater. Met het oog op de klimaatontwikkelingen is dit zeer wenselijk, maar niet afdwingbaar. Ook opstelplekken voor auto's kunnen met bijvoorbeeld halfverharding worden aangelegd.

6. Materialisering

- De gevels van de woning zijn uitgevoerd in baksteen, kleurgebruik van oker-geel tot brons-bruin, in aansluiting op de kleuren van de aanliggende woningen. Ondergeschikte gevelaccenten in materiaal- en kleurgebruik zijn niet bepaald;
- Kozijnen passend bij de baksteen, voorkeur kleurkeuze wit of bruin/zwart.
- Conform algemene eisen welstand.

7. Parkeren

- Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte op twee extra aangelegde parkeerplekken aan de Rozenhaag. Op eigen terrein parkeren is bij deze kavel niet toegestaan.

Kavel 1b (258m²)

Levensloopbestendige woning/seniorenwoning

De volgende regels en vrijheden zijn specifiek voor deze kavel, naast de algemene beeldkwaliteitsregels en de regels uit het bestemmingsplan. In nevenstaande kaart is de indeling van de kavel te zien, evenals bijbehorende maatvoering.

1. Kavelindeling

- De woning wordt geplaatst binnen het bouwvlak;
- Het bouwvolume mag een maximale inhoud bevatten van 380 m³;
- Indeling van de kavel is conform afbeelding een vereiste;
- Er is sprake van oriëntatie naar de Rozenhaag;
- De parkeerplek op eigen terrein is aan de voorzijde van de kavel gelegen. De parkeerplaats is geplaatst op een vlak van tenminste 6 meter diep en 2,5 meter breed. De inrit is maximaal 3,2 meter breed;
- De erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte is uitgevoerd met een lage beukenhaag, en is ca. 1 meter hoog (voorzijde en voorste deel van de kavel langszijde) en een hoge beukenhaag van maximaal 2 m hoog (achterzijde en achterste deel van de langsijde van de kavel);

2. Keuze in hoofdvorm

- De woning is éénlaags, plat afgedekt en in aansluiting op kavel 1a;
- De hoogte van de woning is maximaal 3,8 meter.

3. Entree van de woning

- Voor- en zij-entree mogelijk.

4. Personalisering van de woning

- Het toevoegen van architectonische verbijzonderingen wordt aangemoedigd;
- De woning grenst aan de langsijde aan de openbare ruimte. Daarom wordt de zijgevel voorzien van een riante gevelopening zodat een zichtrelatie ontstaat tussen de woningen en de openbare ruimte.

5. Duurzaam bouwen

- Duurzaam bouwen wordt gestimuleerd. De gemeente stelt hiervoor GPR gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn voor duurzaam bouwen) beschikbaar. Hierbij wordt onder meer aandacht besteed aan materialen en energieverbruik.
- Zonnepanelen worden op het plat afgedekte dak aangebracht.
- De woning wordt niet op het gasnet aangesloten. De woning wordt 'gasloos' gerealiseerd.
- Daarnaast wordt bij voorkeur de tuin zo min mogelijk verhard, zodat de tuin kan bijdragen bij het vasthouden en infiltreren van regenwater. Met het oog op de klimaatontwikkelingen is dit zeer wenselijk, maar niet afdwingbaar. Ook opstelplekken voor auto's kunnen met bijvoorbeeld halfverharding worden aangelegd.

6. Materialisering

- De gevels van de woning zijn uitgevoerd in baksteen, kleurgebruik van oker-geel tot brons-bruin, in aansluiting op de kleuren van de aanliggende woningen. Ondergeschikte gevelaccenten in materiaal- en kleurgebruik zijn niet bepaald;
- Kozijnen passend bij de baksteen, voorkeur kleurkeuze wit of bruin/zwart.
- Conform algemene eisen welstand.

7. Parkeren

- Er wordt minimaal één parkeerplek op eigen terrein gerealiseerd. In de openbare ruimte is rekening gehouden met het aanleggen van één extra parkeerplek aan de Rozenhaag.
- De parkeerplaats die op het eigen terrein gerealiseerd moet worden dient ten allen tijden in stand te worden gehouden.



Legenda kavelpaspoort

(1:250)



Noordpijl



Bouwvlak hoofdvolume



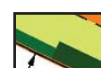
Tuin



Verplichte oriëntatierichting



Entree kavel



Erfafscheiding haag



Maatvoering

Kavel 2 (697m²)

De volgende regels en vrijheden zijn specifiek voor deze kavel, naast de algemene beeldkwaliteitsregels en de regels uit het bestemmingsplan. In nevenstaande kaart is de indeling van de kavel te zien, evenals bijbehorende maatvoering.

1. Kavelindeling

- De woning wordt geplaatst binnen het bouwvlak;
- Het bouwvolume mag een maximale inhoud bevatten van 950 m³;
- Indeling van de kavel en specifiek de plaatsing van een facultatieve garage is conform afbeelding een vereiste;
- Er is sprake van oriëntatie naar zowel de Rozenhaag als de centrale groene ruimte/verbinding tussen vijver en Viltroos (en verder);
- De garage/aanbouw komt bij twee opstelplekken achter elkaar op minimaal 13,5 meter vanaf de erfgrans. De inrit is maximaal 5,5 meter breed. De omvang van de kavel laat overigens ook een derde parkeerplaats toe;
- De erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte is uitgevoerd met een lage beukenhaag, en is ca. 1 meter hoog (voorzijde en voorste deel van de kavel langs zijde, voor de voorgevel) en een hoge beukenhaag van maximaal 2 m hoog (achterste deel van de langs zijde van de kavel, achter de voorgevel);

2. Keuze in hoofdvorm en kap

- Kap is een zadeldak, haaks op de straat;
- De goothoogte bij een lage goot bedraagt maximaal 3,5 meter en bij een hoge goot maximaal 6 meter. De maximale nokhoogte van de woning bedraagt 8,5 meter;
- Het hoofdvolume van de woning is voor ten minste 60% uitgevoerd met een lage goot.

3. Entree van de woning

- Voor- en zij-entree mogelijk.

4. Personalisering van de woning

- Aan de woning vast gebouwde bijgebouwen worden achter de voorgevel gesitueerd. Zodoende blijven zij vanaf de straat gezien als een ondergeschikt volume;
- Aan de woning vast gebouwde bijgebouwen worden bij voorkeur uitgevoerd met een lessenaarsdak dat aangesloten is/gecombineerd wordt met het dakvlak van de hoofdbouw;
- Ondergeschikt éénlaags bouwvolume in de voorgevel t.b.v. bijvoorbeeld erker, bloemkozijn, entree tot woning voor de rooilijn mogelijk met maximale breedte van 40% van de voorgevelbreedte.
- Het toevoegen van architectonische verbijzonderingen in de vorm van een in metselwerk uitgevoerd

trappenhuis en/of schoorsteen wordt aangemoedigd;

- De woning grenst aan de langs zijde aan de openbare ruimte. Daarom wordt de zijgevel voorzien van een riante gevelopening zodat een zichtrelatie ontstaat tussen de woningen en de openbare ruimte.

5. Duurzaam bouwen

- Duurzaam bouwen wordt gestimuleerd. De gemeente stelt hiervoor GPR gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn voor duurzaam bouwen) beschikbaar. Hierbij wordt onder meer aandacht besteed aan materialen en energieverbruik.
- Wanneer zonnepanelen toegepast worden is het uitgangspunt dat deze onderdeel uitmaken van de architectonische vormgeving van de woningen en dat matzwarte panelen worden toegepast in combinatie met zwarte dakpannen (bij voorkeur worden de zonnepanelen op daken van de vaak lagere bouwwerken zoals bijgebouwen geplaatst). Dergelijke zonnepanelen worden bij voorkeur aan de achterzijde van de woning toegepast (niet verplicht). De zonnepanelen die worden toegepast worden bij het ontwerp van de (eventueel te plaatsen) dakkapellen betrokken. Hierdoor kan een voldoende integrale ontwerp oplossing ontstaan waarin een sterke beeldkwaliteit gehandhaafd blijft.
- De woning wordt niet op het gasnet aangesloten. De woning wordt 'gasloos' gerealiseerd.
- Daarnaast wordt bij voorkeur de tuin zo min mogelijk verhard, zodat de tuin kan bijdragen bij het vasthouden en infiltreren van regenwater. Met het oog op de klimaatontwikkelingen is dit zeer wenselijk, maar niet afdwingbaar. Ook opstelplekken voor auto's kunnen met bijvoorbeeld halfverharding worden aangelegd.

6. Materialisering

- De gevels van de woning zijn uitgevoerd in baksteen, kleurgebruik van oker-geel tot brons-bruin, in aansluiting op de kleuren van de aanliggende woningen. Ondergeschikte gevelaccenten in materiaal- en kleurgebruik zijn niet bepaald;
- Kozijnen passend bij de baksteen, voorkeur kleurkeuze wit of bruin/zwart.
- Conform algemene eisen welstand.

7. Parkeren

- De parkeerplaatsen die op het eigen terrein gerealiseerd moeten worden dienen ten allen tijden in stand te worden gehouden. Parkeren in de aanliggende openbare ruimte mag pas plaats vinden nadat de parkeerplaatsen op eigen terrein in gebruik zijn.



Legenda kavelpaspoort

(1:250)



Noordpijl



Bouwvlak hoofdvolume



Tuin



Verplichte oriëntatierichting



Entree kavel



Erfafscheiding haag



Maatvoering

Kavel 3 (715m²)

De volgende regels en vrijheden zijn specifiek voor deze kavel, naast de algemene beeldkwaliteitsregels en de regels uit het bestemmingsplan. In nevenstaande kaart is de indeling van de kavel te zien, evenals bijbehorende maatvoering.

1. Kavelindeling

- De woning wordt geplaatst binnen het bouwvlak;
- Het bouwvolume mag een maximale inhoud bevatten van 950 m³.
- Indeling van de kavel en specifiek de plaatsing van de garage is conform afbeelding een vereiste;
- Er is sprake van oriëntatie naar de Rozenhaag;
- De garage/aanbouw komt bij twee opstelplekken achter elkaar op minimaal 13,5 meter vanaf de erfgrans. De inrit is maximaal 5,5 meter breed. De omvang van de kavel laat overigens ook een derde parkeerplaats toe;
- De erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte is uitgevoerd met een lage beukenhaag, en is ca. 1 meter hoog (voorzijde en voorste deel van de kavel langs zijde, voor de voorgevel);
- Op de kavel is één boom aanwezig, er is hiervoor geen instandhoudingsplicht;

2. Keuze in hoofdvorm en kap

- Kap is een zadeldak, haaks op de straat;
- De goothoogte bij een lage goot bedraagt maximaal 3,5 meter en bij een hoge goot maximaal 6 meter. De maximale nokhoogte van de woning bedraagt 8,5 meter;
- De woning is voor tenminste 60% uitgevoerd met een lage goot.

3. Entree van de woning

- Voor- en zij-entree mogelijk.

4. Personalisering van de woning

- Aan de woning vast gebouwde bijgebouwen worden achter de voorgevel gesitueerd. Zodoende blijven zij vanaf de straat gezien als een ondergeschikt volume;
- Aan de woning vast gebouwde bijgebouwen worden bij voorkeur uitgevoerd met een lessenaarsdak dat aangesloten is/gecombineerd wordt met het dakvlak van de hoofdbouw;
- Ondergeschikt éénlaags bouwvolume in de voorgevel t.b.v. bijvoorbeeld erker, bloemkozijn, entree tot woning voor de rooilijn mogelijk met maximale breedte van 40% van de voorgevelbreedte.

- Het toevoegen van architectonische verbijzonderingen in de vorm van een in metselwerk uitgevoerd trappenhuis en/of schoorsteen wordt aangemoedigd.

5. Duurzaam bouwen

- Duurzaam bouwen wordt gestimuleerd. De gemeente stelt hiervoor GPR gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn voor duurzaam bouwen) beschikbaar. Hierbij wordt onder meer aandacht besteed aan materialen en energieverbruik.
- Wanneer zonnepanelen toegepast worden is het uitgangspunt dat deze onderdeel uitmaken van de architectonische vormgeving van de woningen en dat matzwarte panelen worden toegepast in combinatie met zwarte dakpannen (bij voorkeur worden de zonnepanelen op daken van de vaak lagere bouwwerken zoals bijgebouwen geplaatst). Dergelijke zonnepanelen worden bij voorkeur aan de achterzijde van de woning toegepast (niet verplicht). De zonnepanelen die worden toegepast worden bij het ontwerp van de (eventueel te plaatsen) dakkapellen betrokken. Hierdoor kan een voldoende integrale ontwerpoplossing ontstaan waarin een sterke beeldkwaliteit gehandhaafd blijft.
- De woning wordt niet op het gasnet aangesloten. De woning wordt 'gasloos' gerealiseerd.
- Daarnaast wordt bij voorkeur de tuin zo min mogelijk verhard, zodat de tuin kan bijdragen bij het vasthouden en infiltreren van regenwater. Met het oog op de klimaatontwikkelingen is dit zeer wenselijk, maar niet afdwingbaar.
- Ook opstelplekken voor auto's kunnen met bijvoorbeeld halfverharding worden aangelegd.

6. Materialisering

- De gevels van de woning zijn uitgevoerd in baksteen, kleurgebruik van oker-geel tot brons-bruin, in aansluiting op de kleuren van de aanliggende woningen. Ondergeschikte gevelaccenten in materiaal- en kleurgebruik zijn niet bepaald;
- Kozijnen passend bij de baksteen, voorkeur kleurkeuze wit of bruin/zwart.
- Conform algemene eisen welstand.

7. Parkeren

- De parkeerplaatsen die op het eigen terrein gerealiseerd moeten worden dienen ten allen tijden in stand te worden gehouden. Parkeren in de aanliggende openbare ruimte mag pas plaats vinden nadat de parkeerplaatsen op eigen terrein in gebruik zijn.

