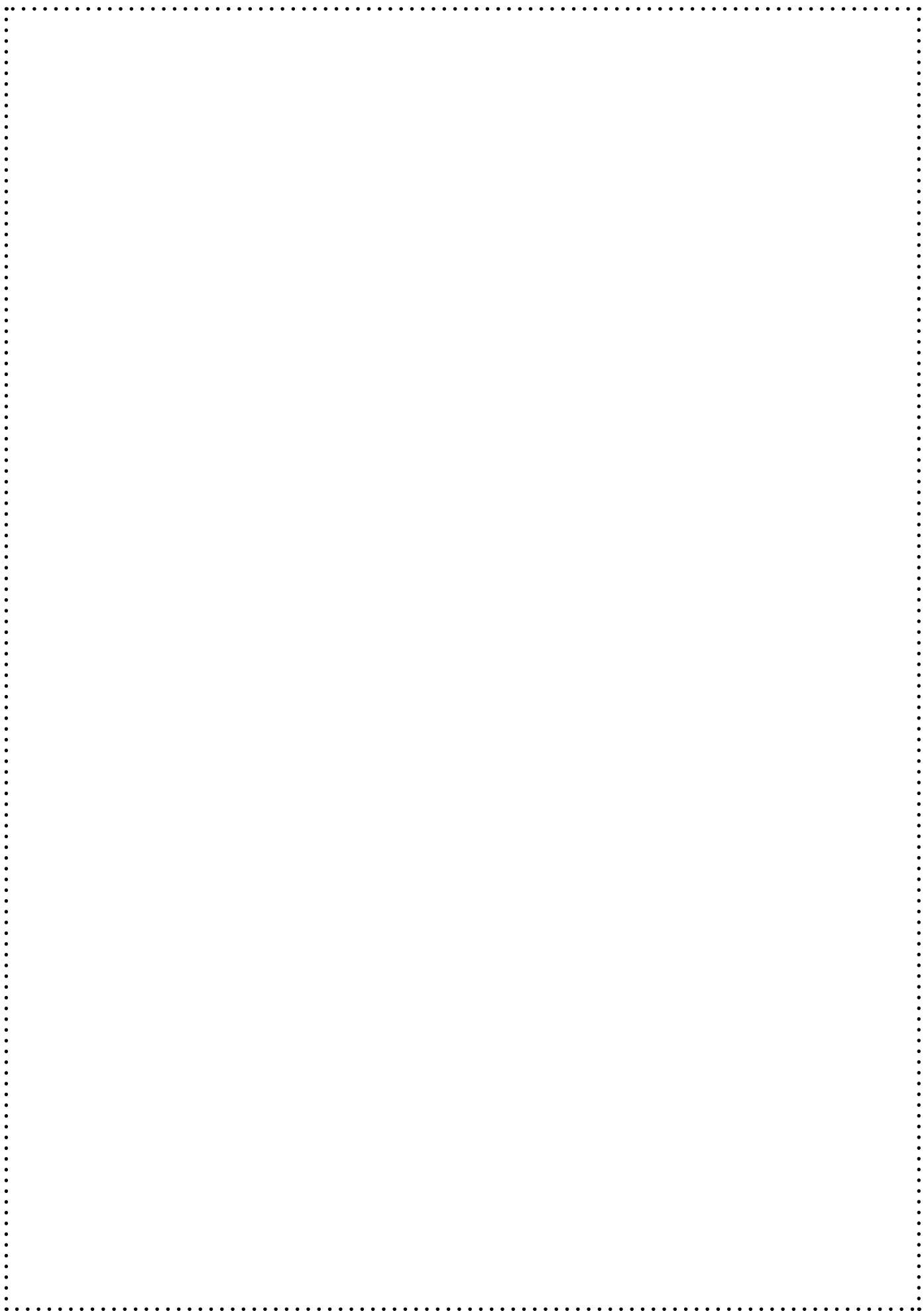




Kavelpaspoort Rubenssingel

Definitief
13 mei 2016



Toetsingskader



Gebiedspaspoort



Bouwenvelop

- Laat u inspireren door de directe omgeving; woonstraat, water, groen, bebouwing
- Betrek een geregistreerd architect bij het ontwerp van de woning
- Bouw uw woning duurzaam (*GPR-score 7,5 op alle thema's*)
- Samen zoeken naar oplossingen
- De gevelrooilijn is strak
- Gebruik van natuurlijke materialen zoals baksteen of hout
- Gedekte kleuren, passend binnen de kleurenspectra
- Eigentijdse woningen passend binnen de planmatige architectuur van **de Schildersbuurt**

Regels algemeen

Voor elk van de drie bouwvelden is een **bouwenvelop** opgesteld waarin de bouwregels zijn opgenomen waar de woningen aan moeten voldoen:

- A. Bouwenvelop Rubenssingel
- B. Bouwenvelop Paulus Potterlaan
- C. Bouwenvelop Schilderspad

Een aantal regels geldt voor alledrie de bouwvelden en worden hieronder genoemd. Deze regels zijn bindend. De positie van de opening tussen de twee bouwblokken aan het Schilderspad is indicatief en wordt na de toedeling van de kavels vastgelegd. Aangeduide breedte van de hoekkavels is indicatief en wordt na de toedeling van de kavels vastgelegd.

Woning

De woning is grondgebonden, per kavel mag er één woning gebouwd worden. De woning is vanaf de voorgevelrooilijn maximaal 10 meter en minimaal 8,5 meter diep.

Rooilijn

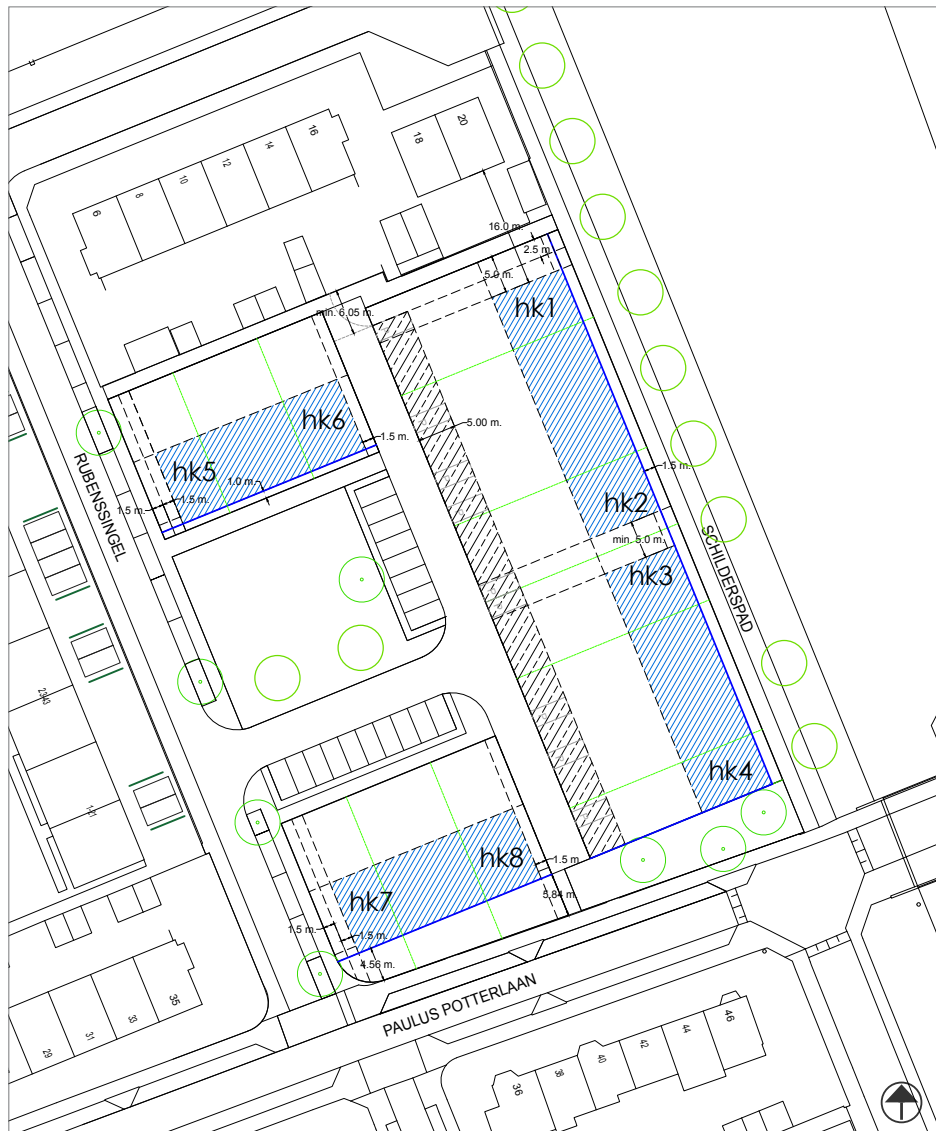
De voorgevels van de woningen liggen strak in de aangegeven rooilijn. De hoekkavel hk4 ligt met de zijgevel op de erfgrans, strak in de aangegeven rooilijn.

Dakkapel

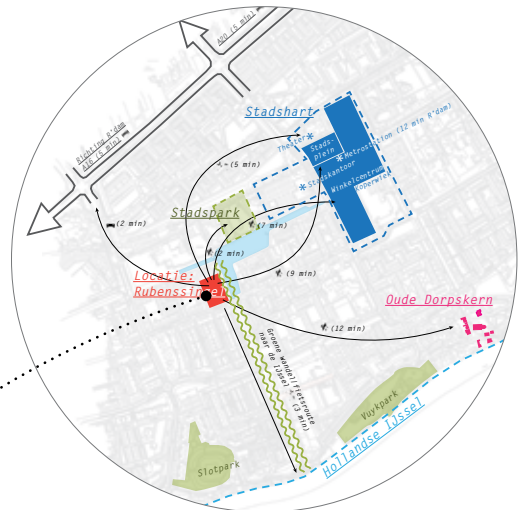
Een dakkapel is mogelijk en is max. 1,75 meter hoog. Onderzijde 0,5 meter boven de dakvoet en min. 0,5 meter uit de zijkant van het dakvlak. Toepassen van een dakkapel voldoet aan criteria dakkapellen (Welstandsnota november 2013).

Kopgevels

Kopgevels hebben een representatieve uitstraling en hebben gevelopeningen. Geen blinde gevels toegestaan.

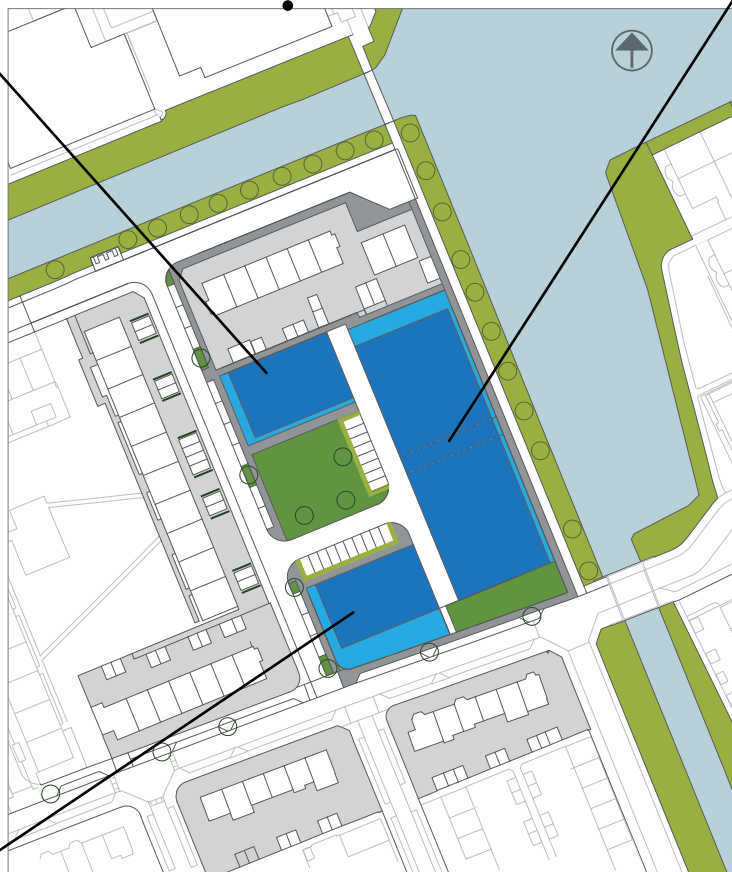


Bouwwelden op de Rubenssingel



A. Wonen aan de Rubenssingel

C. Wonen aan het Schilderspad



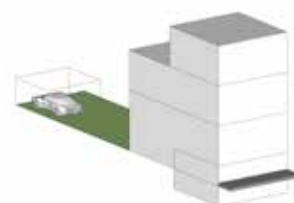
B. Wonen aan de Paulus Potterlaan



A.

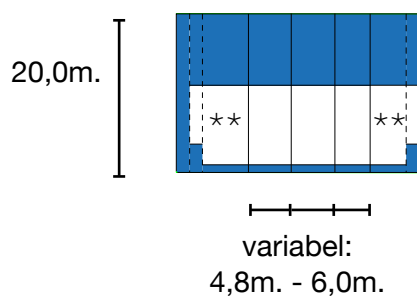
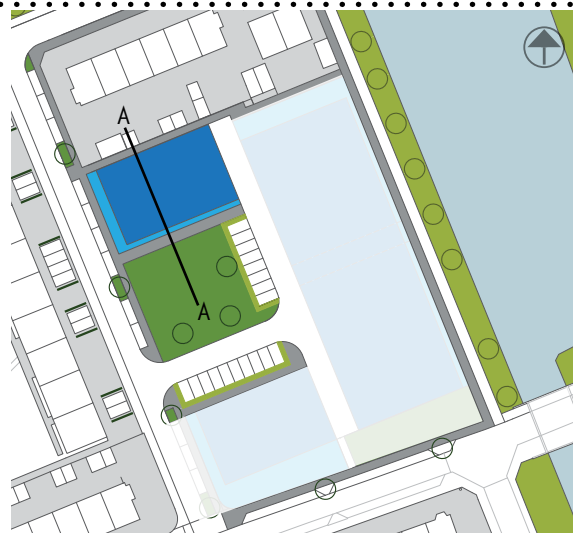
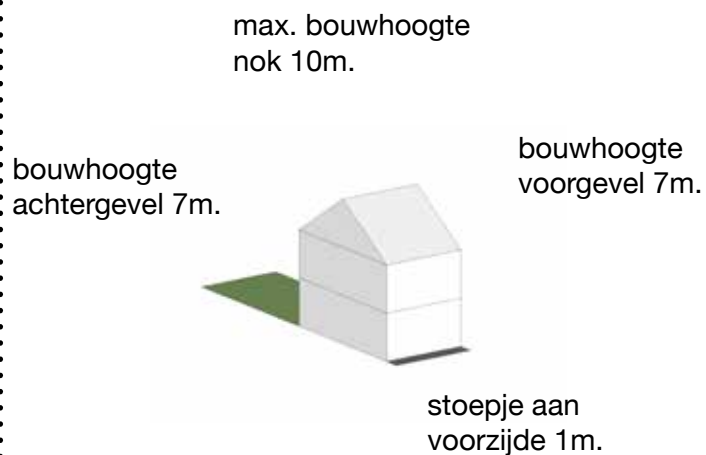


B.



C.

A. Wonen aan de Rubenssingel

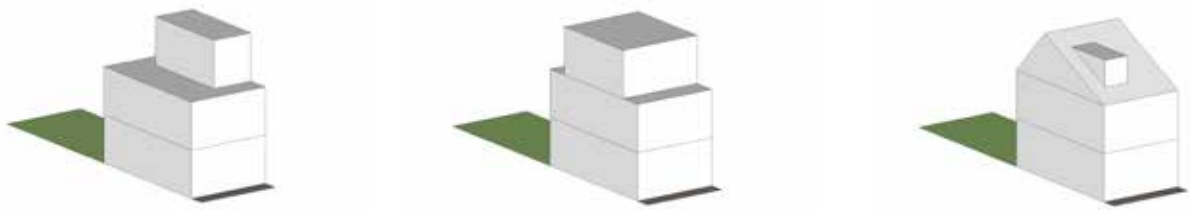


** hoekkavel;
aanvullende bouwregels en
mogelijkheden.
Hoekwoningen tot 9,3m.
kavelbreedte

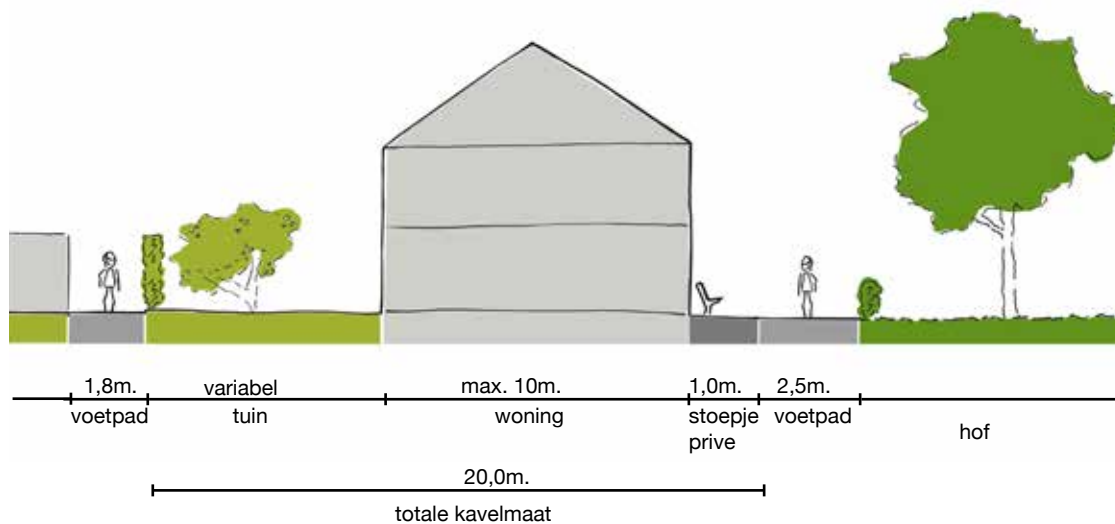


impressie woningen aan de Rubenssingel

A. Wonen aan de Rubenssingel

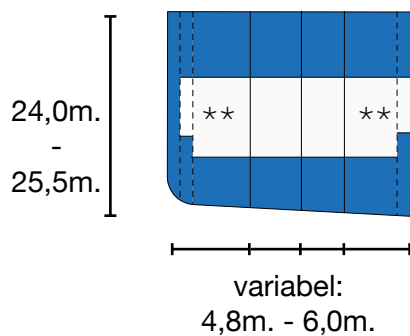
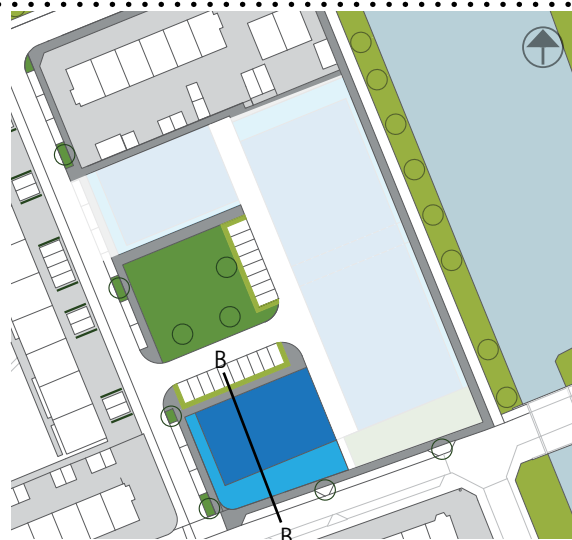
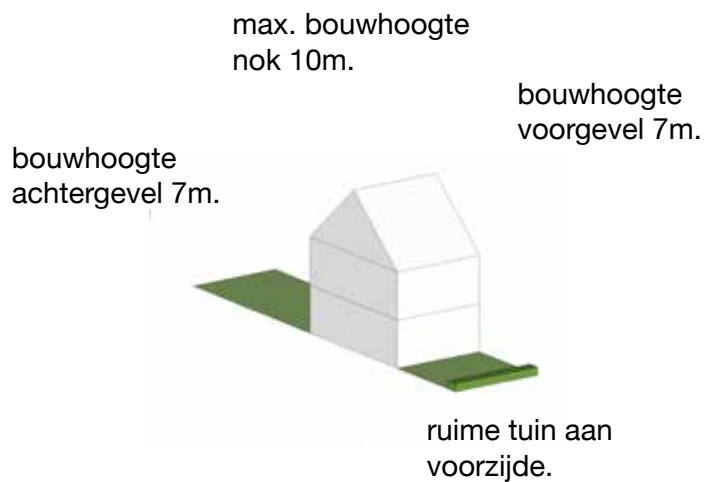


voorbeelden verschillende bouwvolumes



voorbeeld profiel AA: woningen aan de Rubenssingel

B. Wonen aan de Paulus Potterlaan



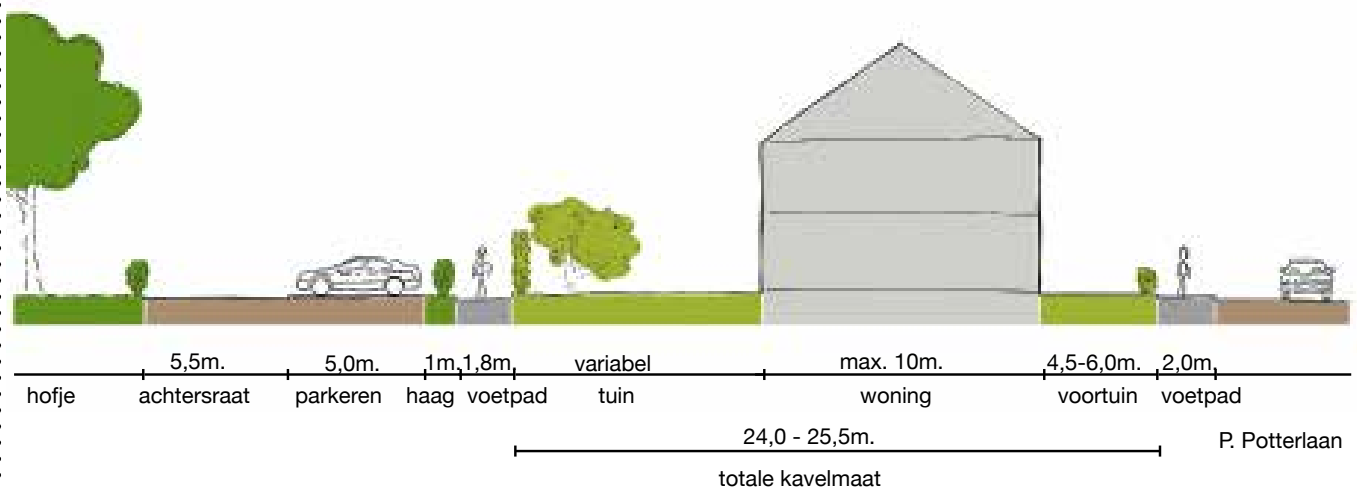
** special;
aanvullende bouwregels en
mogelijkheden.
Hoekwoningen tot 9,3m.
kavelbreedte



B. Wonen aan de Paulus Potterlaan

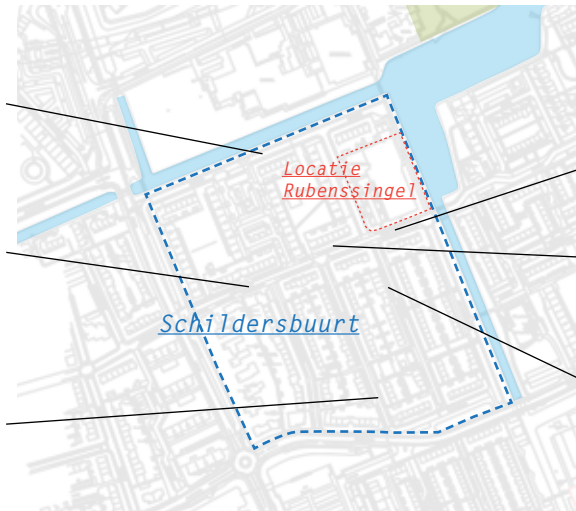


voorbeelden verschillende bouwvolumes



voorbeeld profiel BB: woningen aan de Paulus Potterlaan

Analyse Schildersbuurt

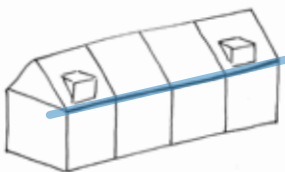


Analyse bestaande planmatige architectuur Schildersbuurt

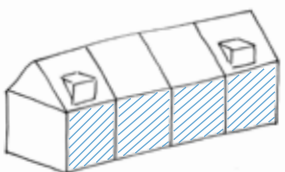
Op deze pagina staat een beknopte analyse van de woningen in de Schildersbuurt. De woningen die worden gerealiseerd op de bouwvelden Rubenssingel en Paulus Potterlaan passen binnen de stedenbouwkundige structuur van de Schildersbuurt. Voor het architectonische ontwerp van deze woningen willen we een aantal herkenbare elementen meegeven die in de directe omgeving te vinden zijn om zo aansluiting te zoeken op bestaande context.

Deels hebben we deze elementen opgenomen in de bouwvelop (eisen), zoals de vaste gevelhoogte van 7 meter en het kleurenpalet. Andere elementen zoals de penanten die zorgen voor parcellering en de repeterende elementen zijn ter inspiratie van uw architect (geen vereiste maar een aanmoediging), waarbij de toepassing afhankelijk is van de mate van collectiviteit waarin gebouwd gaat worden.

Samenhang

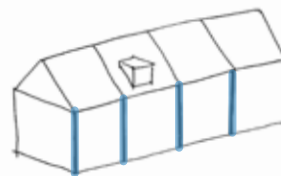


- Doorlopende goot

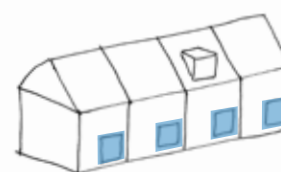


- Materiaalkeuze op blokniveau

Ritmiek

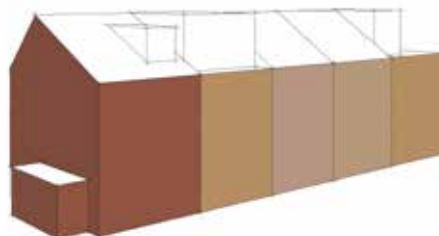


- Penanten



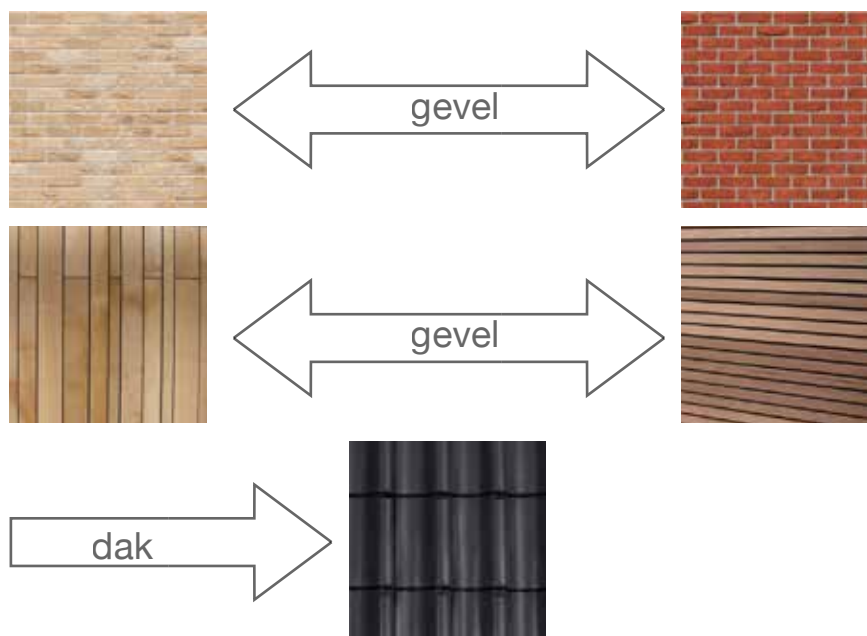
- Repeterend element

- Individuele woningen
- Samenhang op blokniveau
- Gevelhoogte vast op 7 meter, daar boven wisselend daklandschap



Materiaal en kleurenspectrum

- Gebruik van natuurlijke materialen zoals baksteen of hout
- Geen kunststof
- Gedekte kleuren, passend binnen het kleurenspectrum van de Schildersbuurt



A. Bouwenvelop Rubenssingel

Situering

De kavels liggen met de voorzijde (voordeur) aan het voetpad/ hof.

Kavelbreedte

De kavelbreedte is minimaal 4,8 meter en maximaal 6,0 meter (in stappen van 30 centimeter). Met uitzondering van hoekkavel (hk) 5 en 6. Hier geldt een maximale breedte van 9,3 meter.

Uitgiftegrens

Aan de voorzijde worden de kavels tot 1,0 meter uit de gevelrooilijn uitgegeven, grenzend aan een stoepje tussen de woning en het hof.

hk5: zijtuin vanuit de erfgrans van minimaal 3,0 meter tot hoofdgebouw en minimaal 1,5 meter tot eventuele aanbouw/ serre.

hk6: zijtuin vanuit de erfgrans van minimaal 1,5 meter tot hoofdgebouw. Eventuele aanbouw/ serre mogelijk tot op de erfgrans.

Bouwhoogte

De bouwhoogte ligt op maximaal 10 meter vanaf straatniveau.

De gevelhoogte ligt vast op 7 meter vanaf straatniveau.

Boven deze 7 meter ligt de gevel aan de voor- en achterzijde minimaal 1,5 meter terug of heeft een kapvorm met een hoek van maximaal 40 graden.

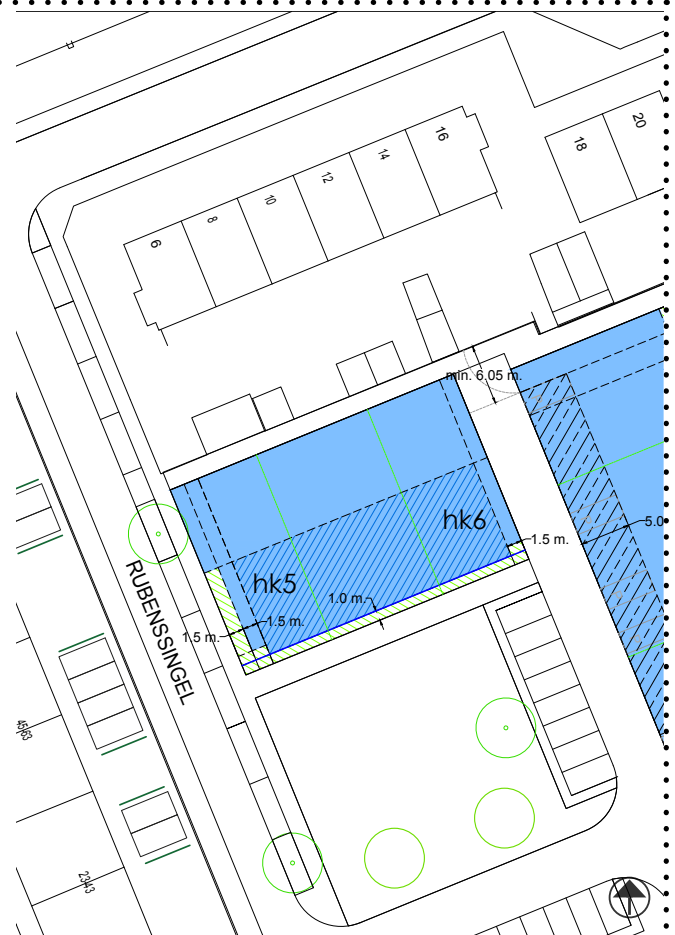
Een souterrain of kelder onder de bebouwing is toegestaan.

Parkeren

Parkeren is voorzien in het openbaar gebied. Het is niet mogelijk een parkeerplaats of garage op eigen erf te realiseren.

Erfafscheiding

Erfafscheidingen aan het openbaar gebied zijn groen. Aan de voorzijde langs het stoepje is geen erfafscheiding toegestaan. Het stoepje bestaat uit verharding, de gemeente adviseert dit collectief met de mede-zelfbouwer te realiseren.



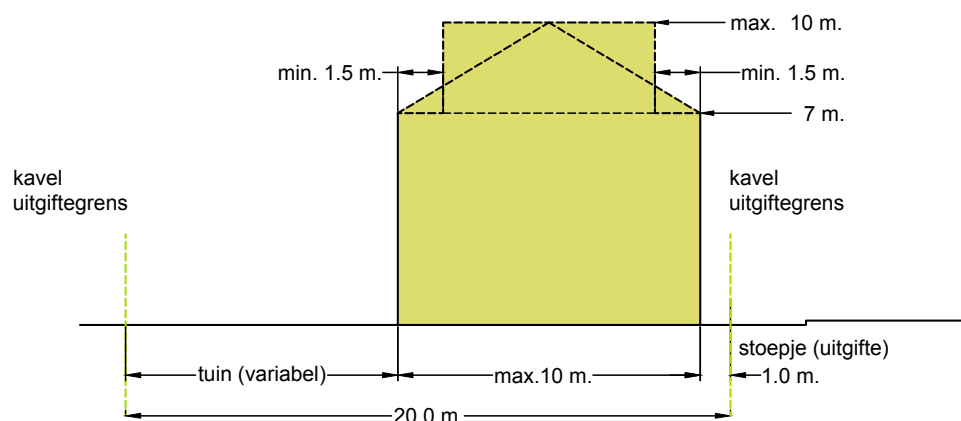
bouwvlak
hoofdgebouw



bouwvlak
- aanbouw
- bijgebouw
- berging



voorgevelrooilijn
(blauwe lijn)



B. Bouwenvelop Paulus Potterlaan

Situering

De kavels liggen met de voorzijde (voordeur) aan de Paulus Potterlaan.

Kavelbreedte

De kavelbreedte is minimaal 4,8 meter en maximaal 6,0 meter (in stappen van 30 centimeter). Met uitzondering van hoekkavel (hk) 7 en 8. Hier geldt een maximale breedte van 9,3 meter.

Uitgiftegrens

Aan de voorzijde hebben de kavels een ruime voortuin.
De kavels worden 4,56 tot 5,84 meter uit de gevelrooilijn uitgegeven.
hk7: zijtuin vanuit de erfsgrens van minimaal 3,0 meter tot hoofdgebouw en minimaal 1,5 meter tot eventuele aanbouw/ serre.
hk8: zijtuin vanuit de erfsgrens van minimaal 1,5 meter tot hoofdgebouw. Eventuele aanbouw/ serre mogelijk tot op de erfsgrens.

Bouwhoogte

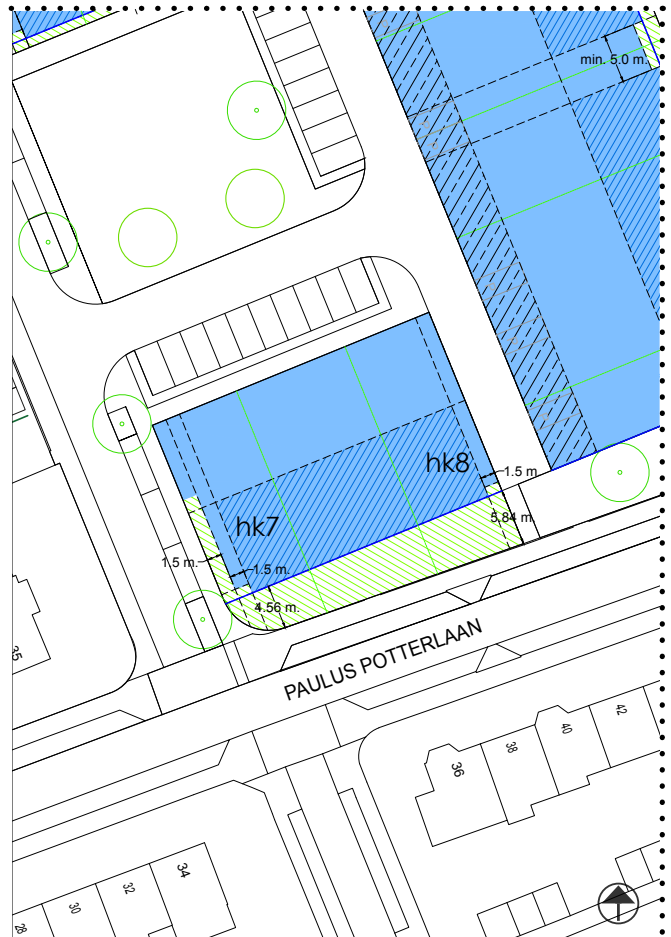
De bouwhoogte ligt op maximaal 10 meter vanaf straatniveau.
De gevelhoogte ligt vast op 7 meter vanaf straatniveau.
Boven deze 7 meter ligt de gevel aan de voor- en achterzijde minimaal 1,5 meter terug of heeft een kapvorm met een hoek van maximaal 40 graden.
Een souterrain of kelder onder de bebouwing is toegestaan.

Parkeren

Parkeren is voorzien in het openbaar gebied. Het is niet mogelijk een parkeerplaats of garage op eigen erf te realiseren.

Erfafscheiding

Erfafscheidingen aan het openbaar gebied zijn groen.
Dit geldt voor de voorzijde en zijkant van het kavel. Aan de achterzijde wordt de erfafscheiding collectief door de zelfbouwers gerealiseerd, waarbij de gemeente een sterke wens heeft voor een groene erfafscheiding.



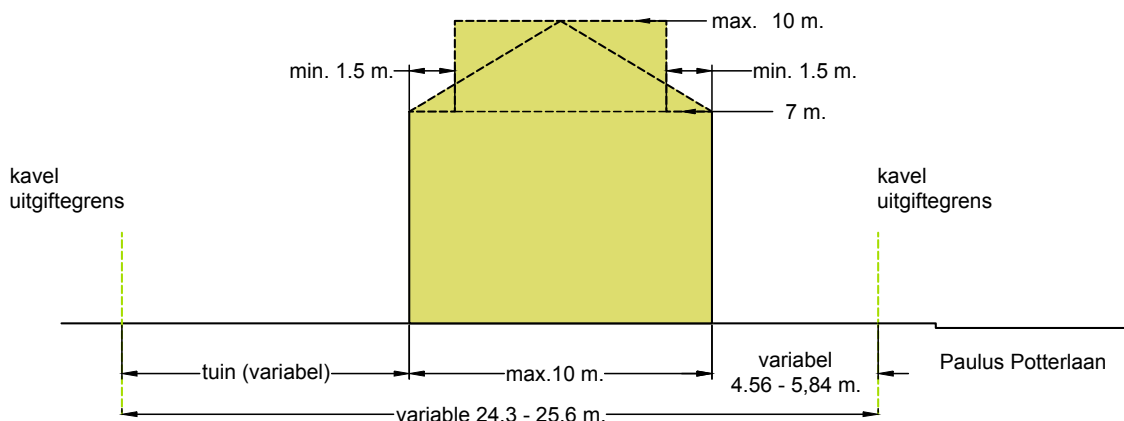
bouwwlak
hoofdgebouw



bouwwlak
- aanbouw
- bijgebouw
- berging



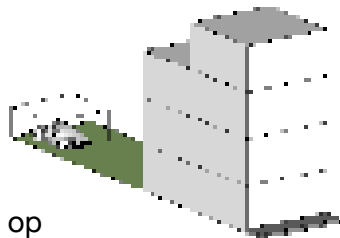
voorgevelrooilijn
(blauwe lijn)



C. Wonen aan het Schilderspad

max. bouwhoogte
achtergevel 9m.

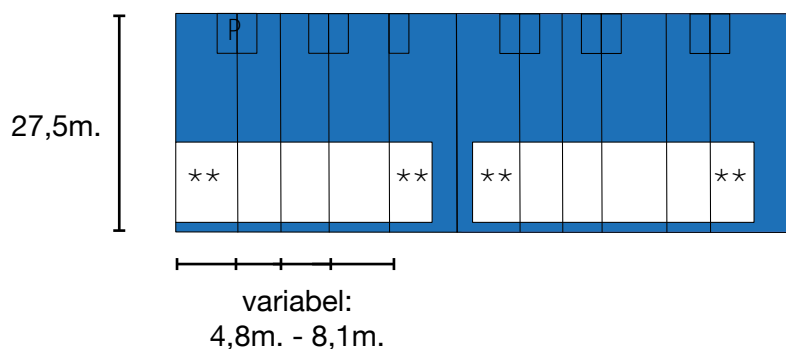
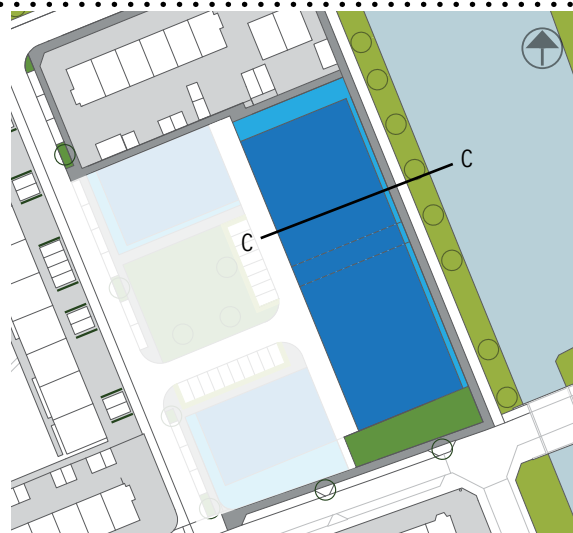
max. bouwhoogte
voorgevel 12m.



parkeerplaats op
eigen terrein

stoepje 1,5m.

kelder (optie)

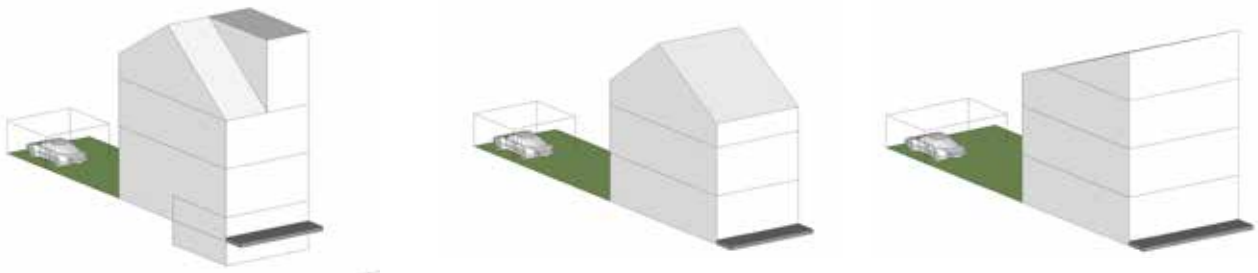


** hoekkavel;
aanvullende bouwregels en
mogelijkheden.
Hoekwoningen van 10,6m
tot 12,5m mogelijk(zie
bouwenvelop)

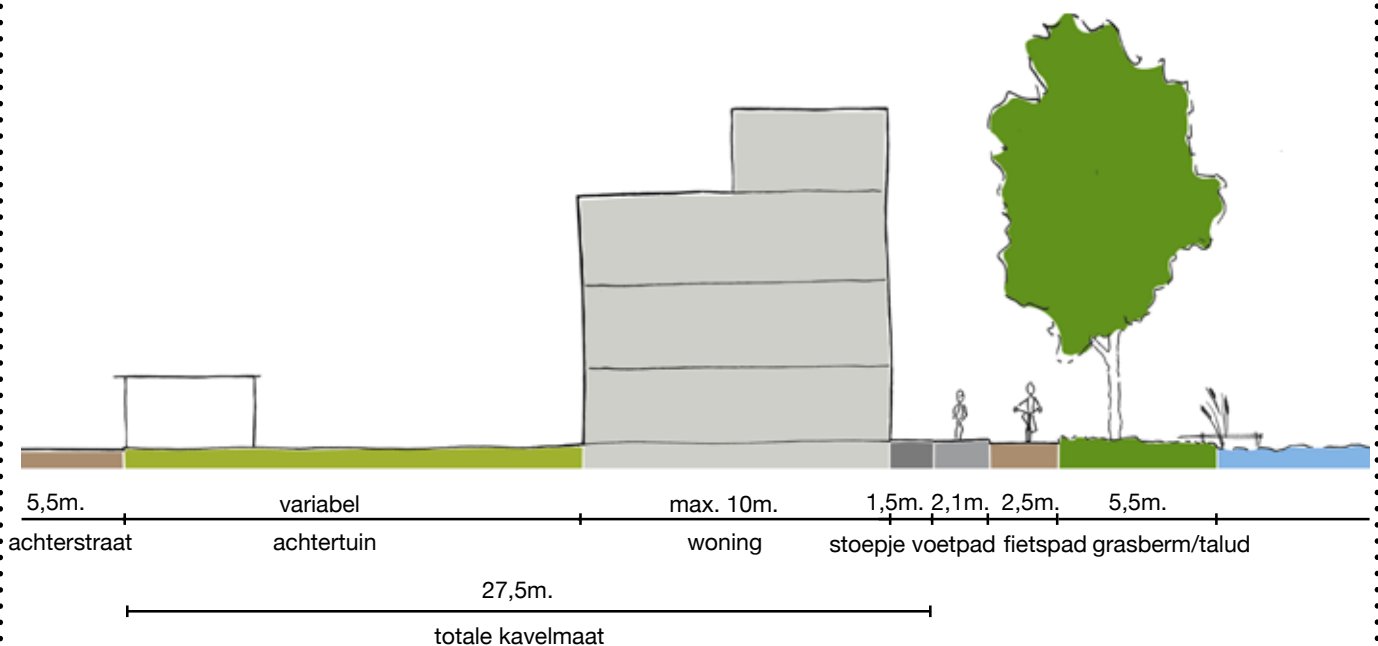


impressie herenhuizen aan het water

C. Wonen aan het Schilderspad



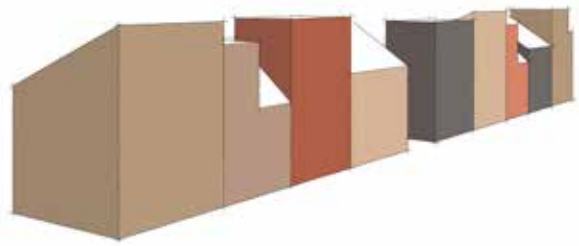
voorbeelden verschillende bouwvolumes



voorbeeld profiel CC: woningen aan het water

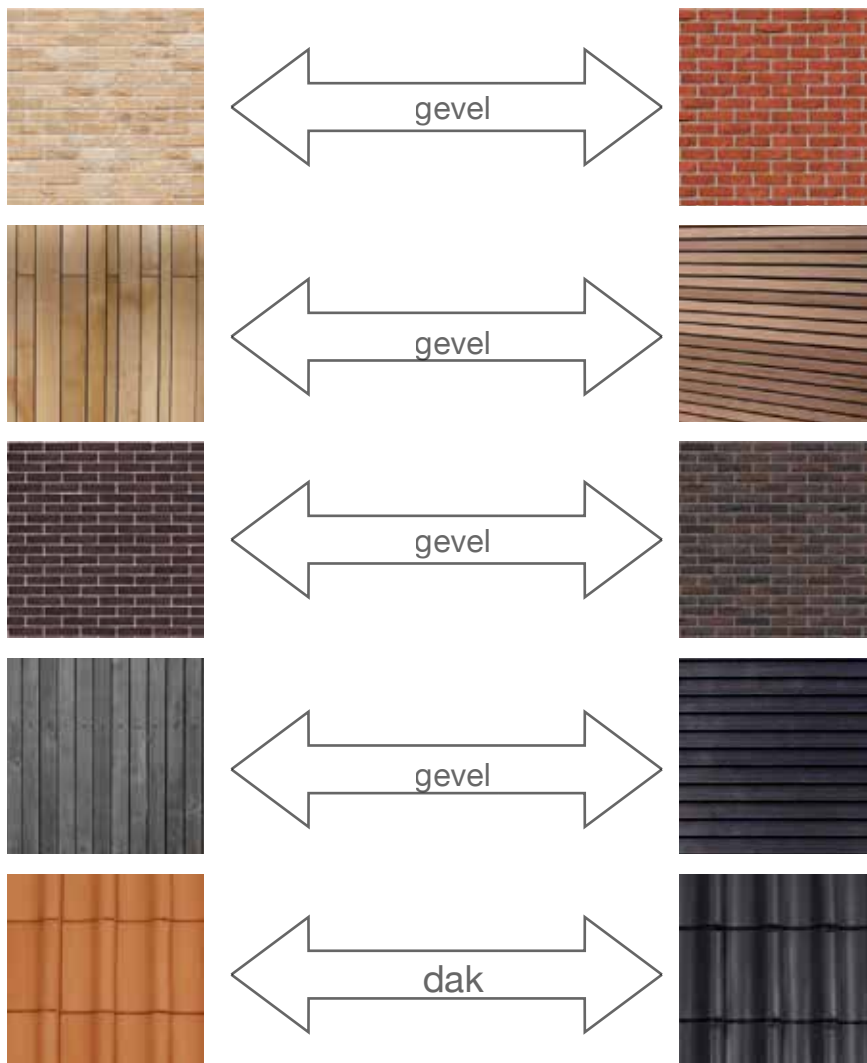
Beeldkwaliteit Schilderspad

- Individuele woningen; verscheidenheid
- Samenhang op blokniveau
- Gevels strak in rooilijn
- Variatie door terugliggende gevelopeningen



Materiaal en kleurenspectrum

- Gebruik van natuurlijke materialen zoals baksteen of hout
- Geen kunststof
- Gedekte kleuren, passend binnen het kleurenspectrum



C. Bouwenvelop Schilderspad

Situering

- De kavels liggen met de voorzijde (voor deur) aan het Schilderspad en worden aan de achterzijde ontsloten voor autoverkeer.

Kavelbreedte

- De kavelbreedte is minimaal 4,8 meter en maximaal 8,1 meter (in stappen van 30 centimeter). Met uitzondering van de hoekkavels (hk) 1,2,3 en 4. Hier geldt een maximale breedte van respectievelijk 12,90 meter, 10,80 meter, 10,80 meter en 8,40 meter.

Uitgiftegrens

- Aan de voorzijde worden de kavels tot 1,5 meter uit de gevelrooilijn uitgegeven; een privé-stoepje tussen de woning en het openbare voetpad.
- hk1: zijtuin vanuit het achterpad van minimaal 5 meter tot hoofdgebouw en minimaal 2,5 meter tot eventuele aanbouw/ serre.
- hk2/3: zijtuin van minimaal 2,5 meter tot hoofdgebouw. Eventuele aanbouw/ serre tot aan de erfgrans.
- hk4: zijgevel hoofdgebouw staat op de erfgrans.

Bouwhoogte

- De bouwhoogte ligt op maximaal 12 meter.
- De gevelhoogte ligt op minimaal 7 meter vanaf straatniveau.
- Aan de achterzijde ligt de gevelhoogte op maximaal 9 meter.
- Boven deze 9 meter ligt de gevel aan de achterzijde minimaal 3 meter terug of heeft een kapvorm met een hoek van maximaal 45 graden.
- Een souterrain of kelder onder de bebouwing is toegestaan.

Erker

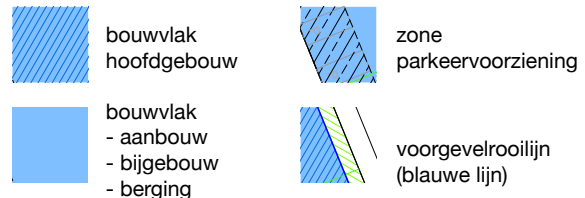
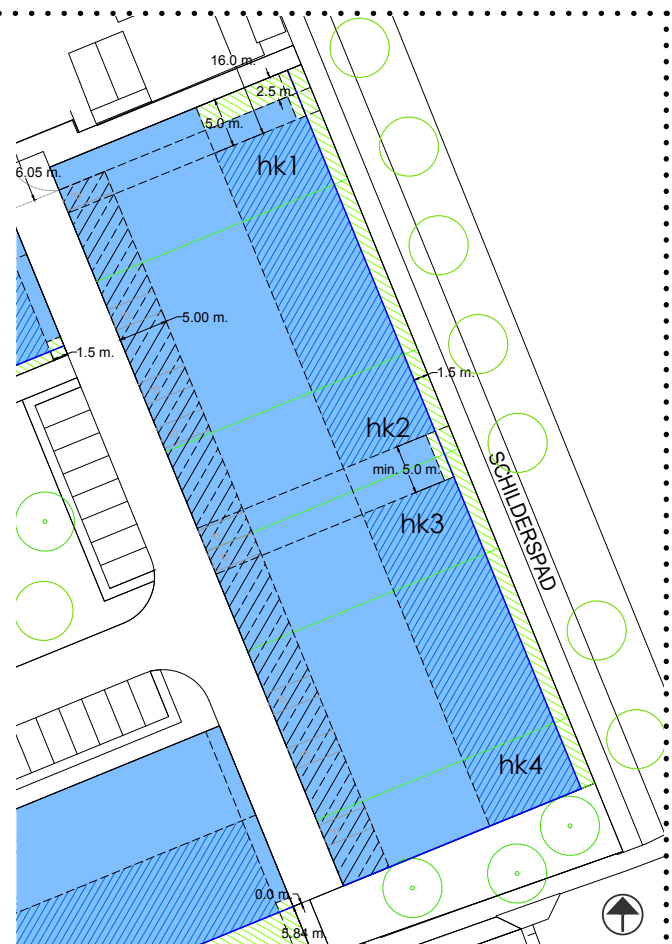
- Het is niet mogelijk het gevelvlak aan de voorzijde uit te bouwen. Wel mogen gevelopeningen terugliggen ten opzichte van het gevelvlak.

Parkeren

- Per kavel moet minimaal één onbebouwde parkeerplaats op eigen erf gerealiseerd worden, vrij toegankelijk vanaf de achterontsluitingsweg. Een open carport-constructie is toegestaan. Een garage is toegestaan, maar staat náást of achter de onbebouwde parkeerplaats.

Erfafscheiding

- Aan de achterzijde moet de erfafscheiding in combinatie met de parkeervoorziening collectief geregeld worden volgens een eenduiding beeld. De gemeente doet een voorzet.
- De erfafscheiding aan de zijkant van hk4 is gebouwd en afgestemd op de architectuur. Het stoepje aan de voorzijde bestaat uit verharding, de gemeente adviseert dit collectief met de mede-zelfbouwers te realiseren.



kavel
uitgiftegrens

