



VON CLERMONT PARK

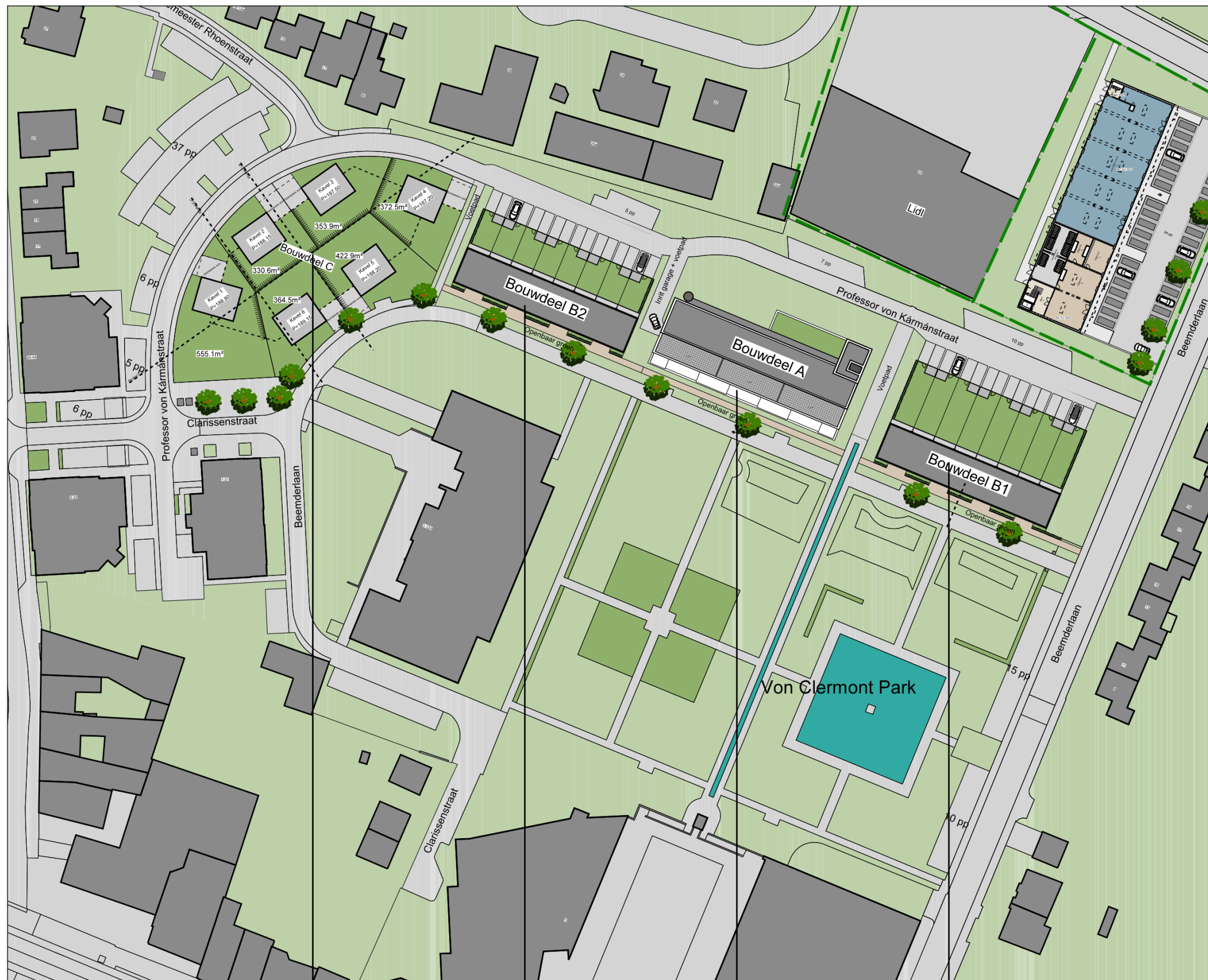
V A A L S



Von Clermontpark Vaals

Bouwdeel C – beeldkwaliteitsplan & kavelpaspoorten – 13.06.2023

bureau voor
WIDDERSHOVEN
architectuur en
ARCHITECTENbV
ruimtelijke vormgeving



HET PLAN

In het plan Von Clermontpark Vaals worden appartementen, grondgebonden woningen en bouwkavels gerealiseerd.

De bouwkavels bieden u de mogelijkheid om uw eigen droomhuis te realiseren.

Het plan grenst aan het Von Clermontpark dat gesitueerd is in het centrum van Vaals. Op loopafstand vindt u diverse voorzieningen zoals supermarkten, restaurants etc.

Door de fraaie ligging aan het park ontstaat een rustige woon- en leefomgeving waarin veel ruimte is voor ontmoeting in het openbare gebied.

Dit beeldkwaliteitsplan en deze kavelpaspoorten beschrijven de randvoorwaarden voor de 6 kavels.



6 bouwkavels

8 grondgebonden woningen

24 appartementen & 3 penthouses

8 grondgebonden woningen





BOUWMOGELIJKHEDEN

Hoofdgebouw:

- Te plaatsen in de zone “hoofdgebouw”;
- Goothoogte: maximaal 6,5 meter;
- Bouwhoogte (nok): max, 10 meter;
- Dakhelling: maximaal 45 graden.
- Diverse kapvormen zijn denkbaar zoals een zadeldak, lessenaarsdak of een samengestelde kap.
- Het hoofdgebouw mag onderkelderd worden. De kelder mag niet gebruikt worden voor het stallen van auto's.

Bijbehorende bouwwerken:

- Te plaatsen in zone “bijgebouwen”;
- Goothoogte: maximaal 3,5 meter;
- Bouwhoogte (nok): maximaal 6 meter;
- Dakhelling: maximaal 45 graden;
- Aan 1 zijde mag het bijbehorende bouwwerk gelegen zijn op de kavelgrens.
- Het bijbehorend bouwwerk bij voorkeur verbonden aan het hoofdgebouw.

Erkers, balkons of luifels:

- In zone “geen gebouwen”, maximaal 1,5 meter diep, maximaal de helft van de breedte van de betreffende gevel en maximaal 3 meter hoog.

Maximaal 50% van het bouwkvael mag bebouwd worden.

Er kunnen afwijkingen zitten in de weergegeven oppervlakte en afmetingen. Uit een kadastrale opmeting moet blijken of er sprake is van een boven- of ondermaat.



PARKEREN

Op het bouwkvael moeten twee opstelplaatsen voor personenauto's gerealiseerd en in stand gehouden worden. Deze opstelplaatsen moeten toegankelijk zijn vanaf de openbare weg. De inrit is maximaal 5 meter breed. Als u een garage bouwt, geldt dit niet als opstelplaats.

ERFAFSCHEIDINGEN

Er wordt in Von Clermontpark Vaals gestreefd naar een groene inrichting van tuinen. Dit sluit aan op de gewenste natuurlijke sfeer en bevordert ook de biodiversiteit in de wijk. Kavel 1 grenst aan 2 zijden aan openbaar gebied. Alle erfafscheidingen in de voortuin bestaan uit inheemse hagen, gemetselde muurtjes of schanskorven van maximaal 1m hoog. Waar de zijtuinen aan openbaar gebied grenzen moeten groene erfafscheidingen van maximaal 2.00m hoog geplaatst worden. De twee meter hoge erfafscheidingen mogen alleen achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden. Deze erfafscheidingen moeten bestaan uit groene hagen. De erfafscheidingen dienen in stand te worden gehouden.

KLIMAATBESTENDIG

De ambitie is om in de nieuwe woonbuurt oplossingen te bieden voor huidige en toekomstige klimatologische uitdagingen en een bijdrage te leveren aan een gezond en duurzame nieuwe wijk. Het is verboden om gesloten verhardingen aan te brengen, tenzij op het perceel faciliteiten worden aangebracht waarmee 22 liter waterberging per vierkante meter verharding gerealiseerd en in stand gehouden kan worden. Ook op andere manieren kunt u met uw woning en tuin bijdragen aan een klimaatbestendig en biodiverse woonbuurt.

U kunt hier bijvoorbeeld denken aan de volgende mogelijkheden:

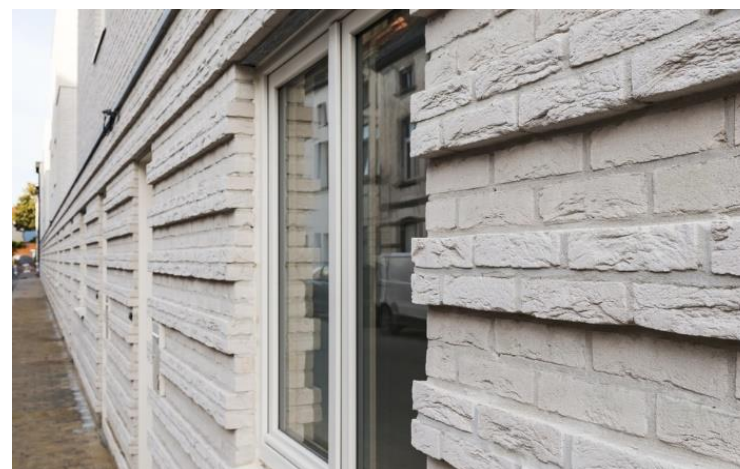
- Groene daken;
- Dakpannen met ruimte voor vogels;
- Groene gevels;
- Nest- en vleermuiskasten in de gevels of aan bomen;
- Regenton voor de opvang en het gebruik van regenwater;
- Duurzame energieopwekking zoals zonnepanelen;
- Variatie in (inheemse) beplanting van de tuin;
- Het planten van bomen voor schaduw en het verbeteren van de luchtkwaliteit.

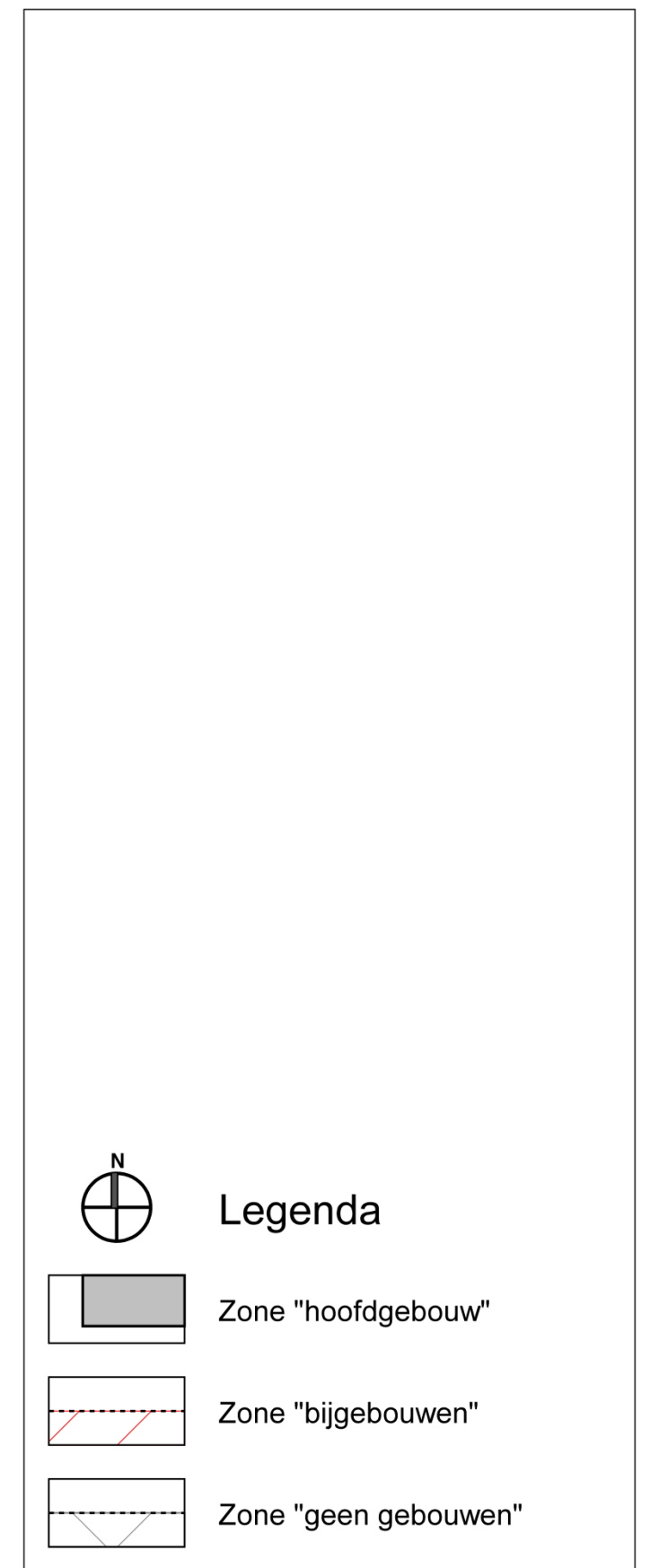
ARCHITECTUURSTIJL EN MATERIAAL

De landelijke omgeving vraagt om een eigentijdse interpretatie en uitwerking van streekgebonden bouwkenmerken, schaal en diversiteit. Er wordt ingestoken op woningen met platte daken of kappen en “warme” materialen en kleuren.

De vorm en architectuurtaal is daarmee ingekaderd en biedt voldoende ruimte om variatie en een verandering in tijdsbeeld te laten ontstaan. Een eigentijdse interpretatie van traditionele vormen moeten een intieme, dorpse sfeer uitstralen:

- De hoofdmassa van de woningen is herkenbaar en helder vormgegeven;
- De opbouw van de hoofdmassa van de vrijstaande woningen kent 1 of 2 bouwlagen met een kap of een plat dak;
- Kappen dienen te worden gedekt met keramische en ongeglazuurde matte dakpannen (vlak of geprofileerd) in de kleuren donker grijs, zwart of donker bruin, maar niet in rood;
- Hoofdmateriaal is overwegend baksteen, de baksteengevels uitvoeren in warme, aardse kleuren, maar géén zwart of mangaan-kleur;
- Delen van de gevel mogen eventueel uitgevoerd worden in een houten gevelbekleding, in stucwerk, met reliëfmetselwerk, of in een bijzonder metselwerkverband. Deze geveldelen moeten qua oppervlakte ondergeschikt zijn aan het basis-metselwerk;
- Duurzaamheidsmaatregelen en installaties zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, groendaken en waterbuffering worden geïntegreerd in het ontwerp.

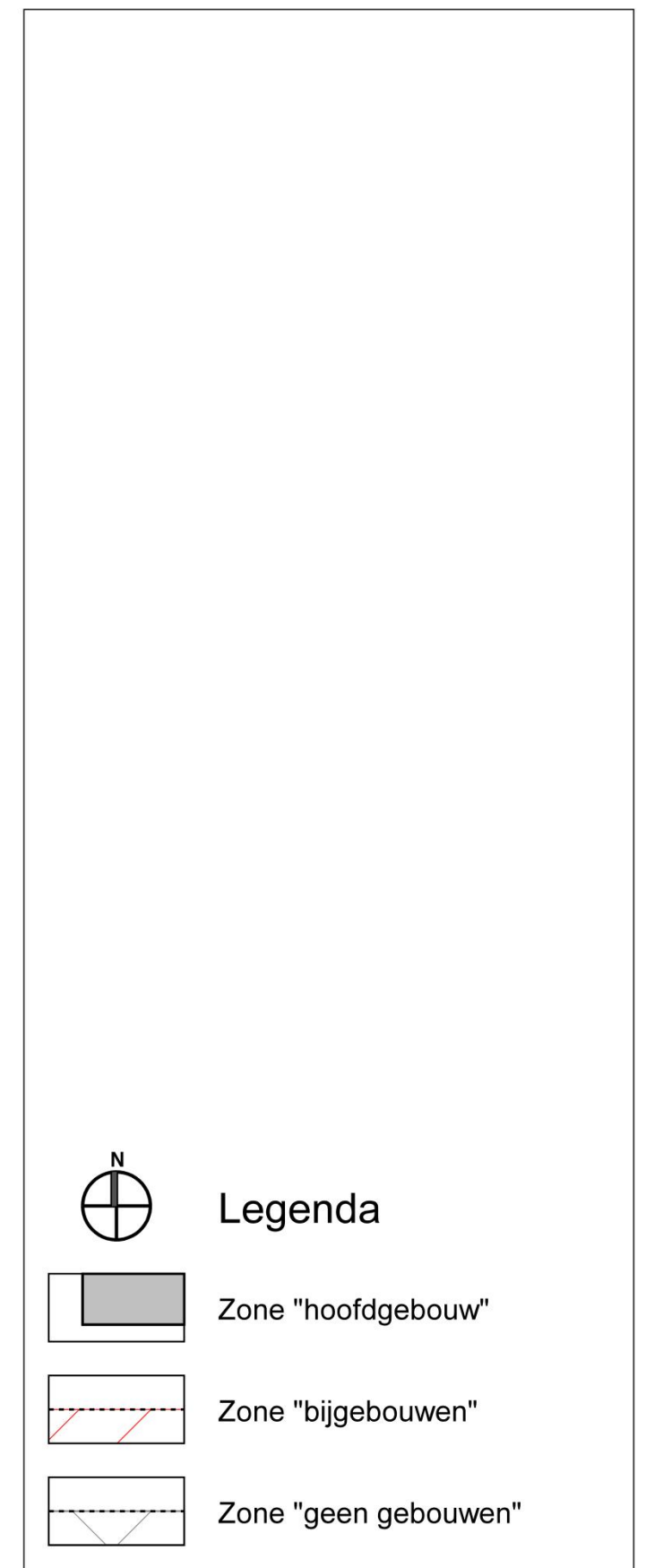




Kavelpaspoort kavel 1



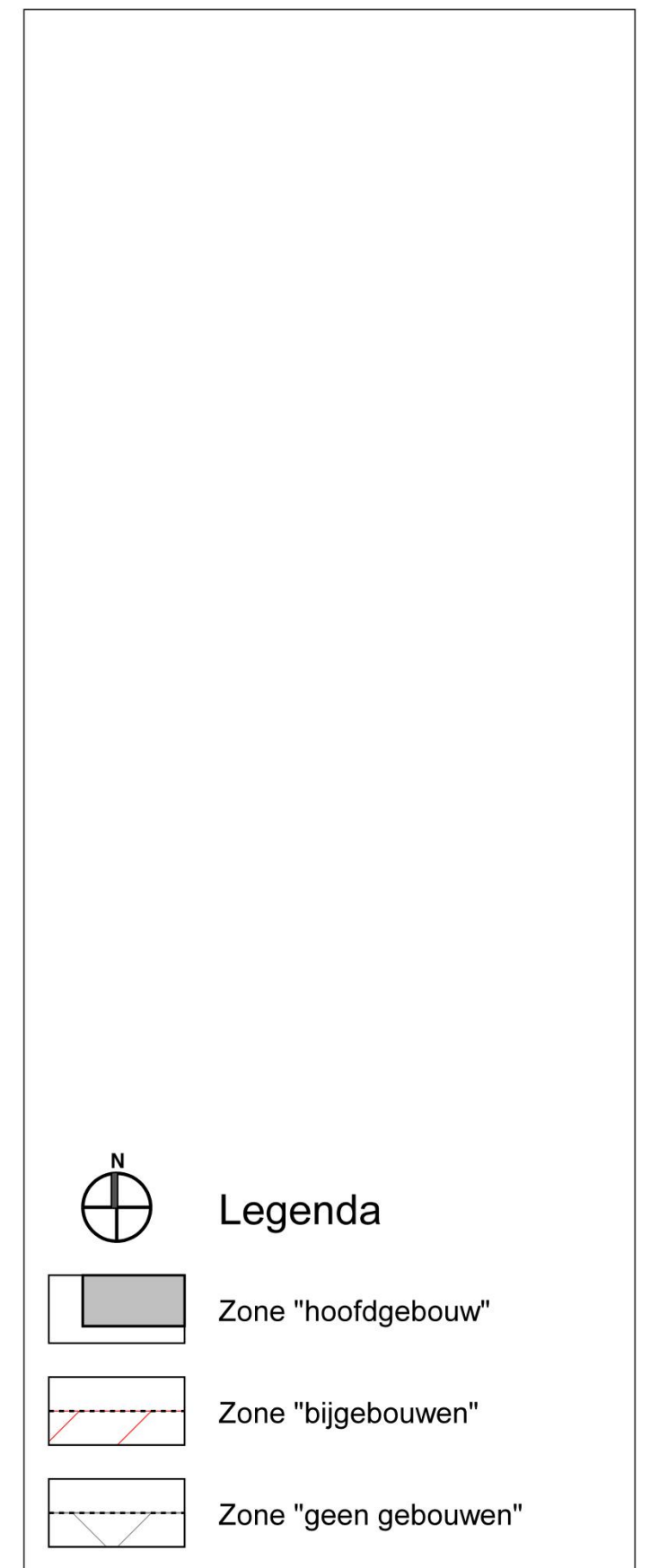
Kavelpaspoort kavel 3



Kavelpaspoort kavel 4



Kavelpaspoort kavel 5



Kavelpaspoort kavel 6