

Beeldkwaliteitsplan / kavelpaspoort

Lichtenvoordseweg 91



0062-2023124 - V0107

In het kavelpaspoort zijn de randvoorwaarden opgenomen die van toepassing zijn voor de kavels die als grondkavels in het plan Lichtenvoordseweg 91 worden verkocht. Het betreffen vijf kavels welke kunnen worden bebouwd met een vrijstaande woning. Het kavelpaspoort maakt deel uit van de koopovereenkomst.

De op de kavelkaarten aangegeven hagen worden geplaatst voor oplevering van de woning, onder geschikte weersomstandigheden. De haag wordt geplant in de maat van 500 mm¹ hoog en 5 per meter in de voortuin.

Schoon hemelwater dient op eigen kavel opgevangen te worden. Je mag op je eigen kavel een eigen infiltratievoorziening maken voor afvoer van het hemelwater, bijv. met kratteninfiltratie.



1. Woningtype en plaatsing

- * Wat voor woningtype is er mogelijk?
- * Hoe moet de woning op het perceel worden geplaatst?
- * Waar mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden geplaatst?

- * Op de kavel dient een vrijstaande woning te worden gerealiseerd;
- * De voorgevel van de woning is op bijbehorende tekening aangegeven middels rode lijn;
- * De minimale afstand van de voorgevel tot de kavelgrens is op bijbehorende tekening aangegeven;
- * Het hoofdgebouw dient binnen het (gele) bouwvlak te worden gebouwd;
- * Vrijstaande bijgebouwen, zoals een berging, garage, carport, tuinhuis en dergelijke, mogen in het achterterf-gebied worden gerealiseerd;
- * Op de kavel dient minstens een dubbele parkeerplaats met garage te worden gerealiseerd;
- * Maximaal te bebouwen oppervlak woning en bijbehorende bouwwerken overeenkomstig de systematiek en regels van het bestemmingsplan Woonwijken Groenlo.



2. Hoofdvorm

- * Wat is de gewenste vorm van de woning?
- * Wat is de goot- en bouwhoogte?
- * Welke kapvormen zijn mogelijk?

- * Woning en bijbehorende bouwwerken overeenkomstig de systematiek en regels van het bestemmingsplan Woonwijken Groenlo.
- * De maximale goothoogte is 4,5 m¹;
- * De maximale nokhoogte is 9,0 m¹;
- * Het bebouwingpercentage bedraagt maximaal 80% van het bouwvlak;
- * De hoofdvorm van de woning bestaat uit een enkelvoudig volume en dient met een zadeldak afgedekt te worden;
- * Voor bijbehorende bouwwerken woning dienen de vergunningsvrije mogelijkheden aangehouden te worden;
- * Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied, met uitzondering van erkers welke zijn toegestaan voor de voorgevel.
- * Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels: de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m; de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m; de breedte mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel.

3. Architectuur

- * Wat is de gewenste sfeer /architectuur van de woning?
- * Welke gevels zijn belangrijk

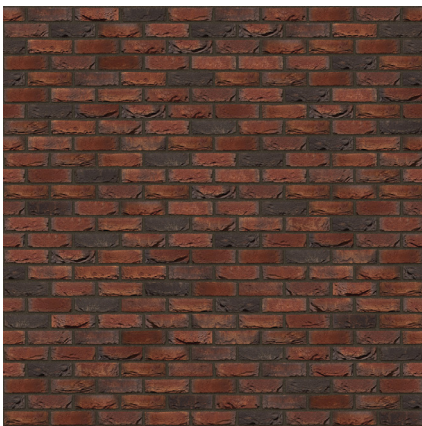
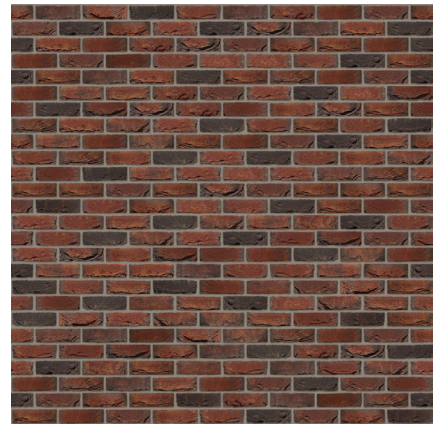
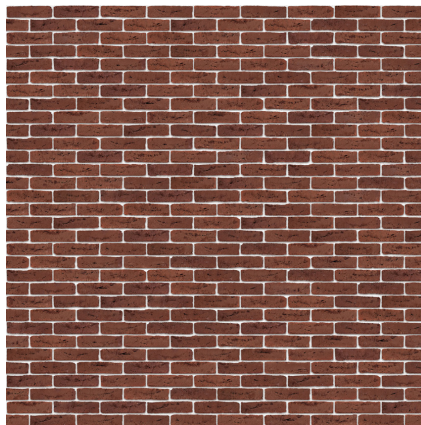
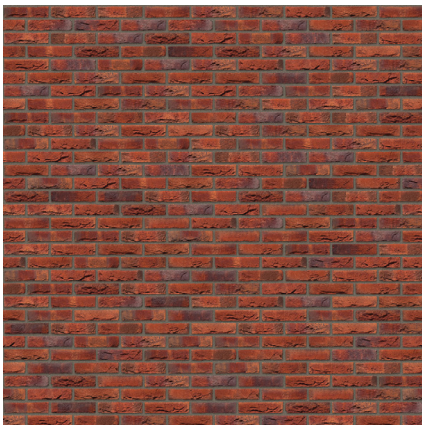
- * Woningen rondom het erf zijn familie van elkaar;
- * Woningen langs de Lichtenvoordseweg mogen binnen de gestelde eisen een eigen verschijningsvorm krijgen.
- * De hoofdvorm van de woning dient met een zadeldak afgedekt te worden;
- * Eenduidigheid door per woning één hoofdkleurstelling voor dak en gevel aan te houden;
- * Ondergeschikte bouwvolumes kunnen een andere materialisering krijgen;
- * Uitbouwen en dakkapellen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en hoofddak en dienen in verhouding tot de gevellengte ontworpen te zijn;
- * Zonnepanelen dienen bij voorkeur geïntegreerd te zijn in het dakvlak of dienen mee ontworpen, danwel verholen opgesteld te worden.



4. Kleur en materiaal

* Welke materialen mogen gebruikt worden voor de gevels en daken?

- * Gevels van het hoofdvolume worden in baksteen uitgevoerd;
- * Baksteen tinten van traditioneel rood, roodbruin tot roodgrijs;
- * Ondergeschikte bouwvolumes kunnen ook in, zink, wit gepleisterd, of hout (naturel of zwart) worden uitgevoerd;
- * Dakbedekking: dakpannen, zink, sedum /vegetatie, zonnepanelen



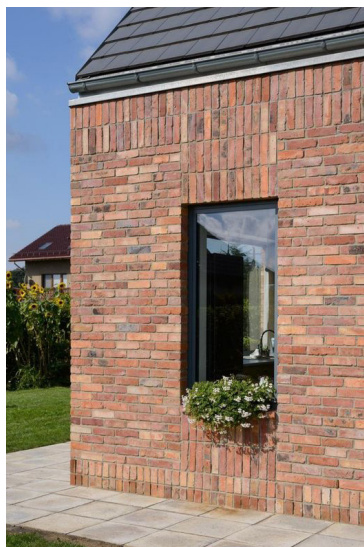
5. Detaillering

* Welke architectonische details verdienen bijzondere aandacht?

* Woningen dienen ontworpen te worden in hedendaagse architectuur ;

* Bij hedendaagse architectuur past het werken met strakke en sobere details;

* Te denken valt hierbij aan grote gevelopeningen, diepe negges en/of verholen dakgoten.



6. Perceelsranden

* Hoe moeten de erfafscheidingen eruit zien?

6. Perceelsranden

* Hoe moeten de erfafscheidingen eruit zien?

- * De perceelsranden langs het openbaar gebied worden door de ontwikkelaar beplant
- * De hagen hebben een eindhoogte van 500 mm¹ en zijn in de tekening met (licht)groen aangegeven;
- * Deze hagen en hekwerken dienen door de bewoners te worden gehandhaafd en te worden onderhouden;
- * Tussen de erven heeft een groene erfafscheiding de voorkeur.



7. Hemelwaterafvoer

* Hoe dient het hemelwater opgevangen en /of afgevoerd te worden?

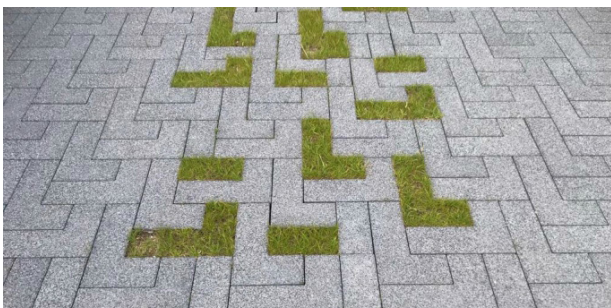
In het plan moet rekening worden gehouden met hemelwateropvang. Er zal een waterhuishoudkundig plan moeten worden opgesteld. Er moet sprake zijn van 40 mm berging van het totaal verhard oppervlak.

Bij het opstellen van een ontwerp moet de volgende voorkeursvolgorde in acht worden genomen:

- * Voorkomen van afstromend hemelwater door bijv. toepassing van groene daken (denk daarbij aan de meerwaarde: biodiversiteit, isolatie, verhoogd rendement van evt. zonnepanelen);
- * Hergebruik van hemelwater (bijvoorbeeld voor gebruik in wc /wasmachine, maar ook als sproeiwater);
- * Infiltratie in de bodem;
- * Berging met vertraagde afvoer.

Hemelwater moet gescheiden van vuilwater en bovengronds worden aangeboden aan de openbare weg. Infiltratie- of bergingsvoorzieningen dienen altijd te zijn voorzien van een overstortmogelijkheid om wateroverlast in extreme situaties te voorkomen.

Bij infiltratie van hemelwater in de bodem bestaat ook weer een voorkeursvolgorde. Hemelwater stroomt bij voorkeur bovengronds naar een verlaging in het maaiveld, infiltratieveld, zaksloot of wadi. Toepassing van ondergrondse voorzieningen (kratten/koffers/IT-riool/Rockflow) is echt een minder gewenst alternatief.



8. Openbare ruimte

- * Perceelsranden: groene haagbeuk, ca. 500 mm¹ hoog
- * Erfafscheiding tussen percelen (bij voorkeur): Hedera hekwerk
- * Groenplantsoen /wadi
- * Parkeervakken: halfverharding
- * De openbare ruimte wordt ingedeeld als een verblijfsgebied, de auto is te gast. De verharding bestaat uit betonklinkers, te beoordelen samen met Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand). De kleurstelling wordt afgestemd op de steenkleur van de woningen.



Perceelsrand: groene haagbeuk, ca. 500mm hoog



Erfafscheiding (bij voorkeur): Hedera hekwerk



Groenplantsoen /wadi



Parkeervakken: halfverharding



Verharding: betonklinkers, kleur afstemmen met welstand /op steenkleur woningen