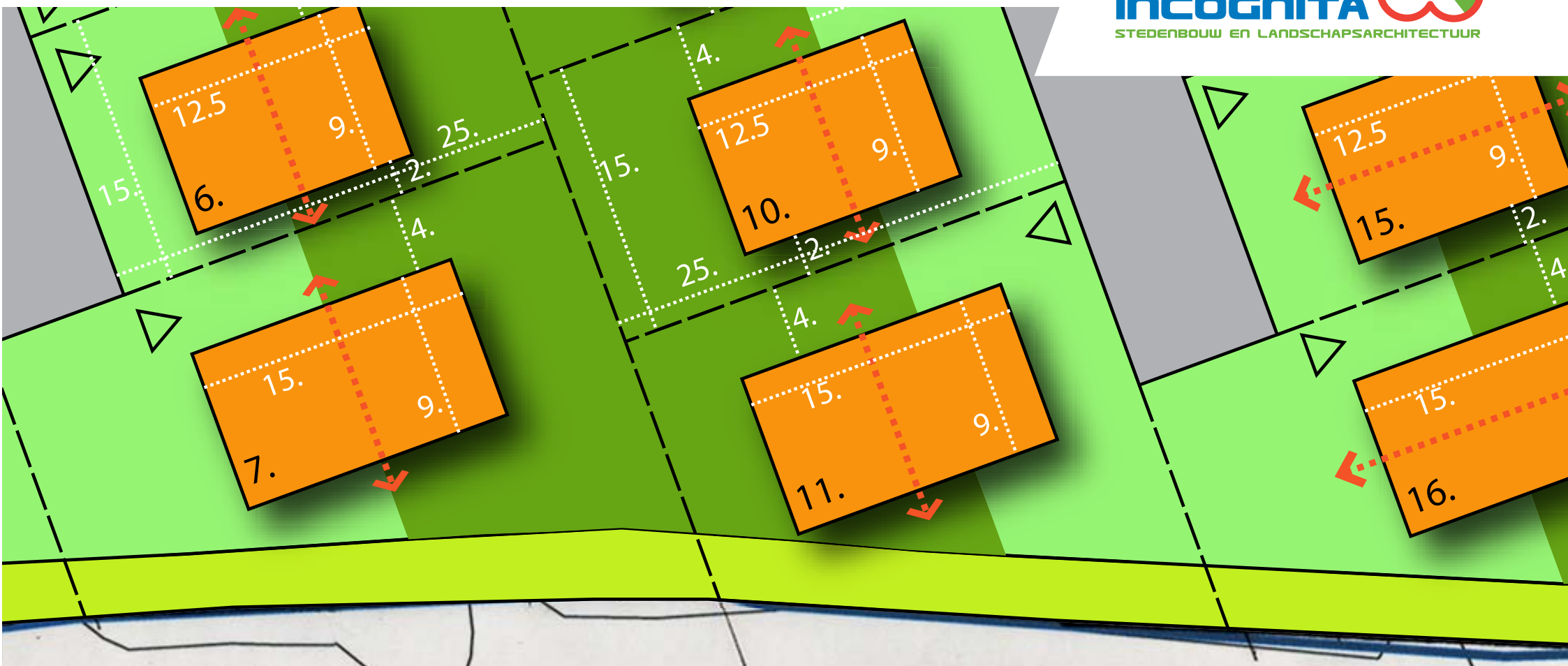




Beeldkwaliteitskader kavels Groot Ammers Zuidoost

november 2010 • In opdracht van: gemeente Liesveld



Eindrapport

Beeldkwaliteitskader kavels Groot Ammers Zuid



In opdracht van:
gemeente Liesveld



Inleiding



In de wijk Groot Ammers Zuidoost is in het zuidelijke deel van het plan ruimte gereserveerd voor de realisatie van vrije sector kavels bestemd voor het bouwen van uw eigen vrijstaand huis.

Wat betekent het als u uw eigen huis bouwt? U wilt in uw eigen huis uzelf herkennen en bouwen wat u mooi vindt. Binnen de regels en voorwaarden die door de gemeente worden gegeven, bestaat daartoe de ruimte. De regels in het bestemmingsplan en de aanvullende kwaliteitseisen met betrekking tot de beeldkwaliteit zijn in dit document samengevat. Met dit document wordt ook een gedetailleerde verkavelingstekening geleverd, waarop is af te lezen welke specifieke randvoorwaarden er voor de verschillende kavels zijn opgesteld. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het maximale grondoppervlak, de positie van de oprit en de nokrichting van het dak.



Specifieke kwaliteitseisen architectuur Groot Ammers Zuidoost

Heldere hoofdvolume

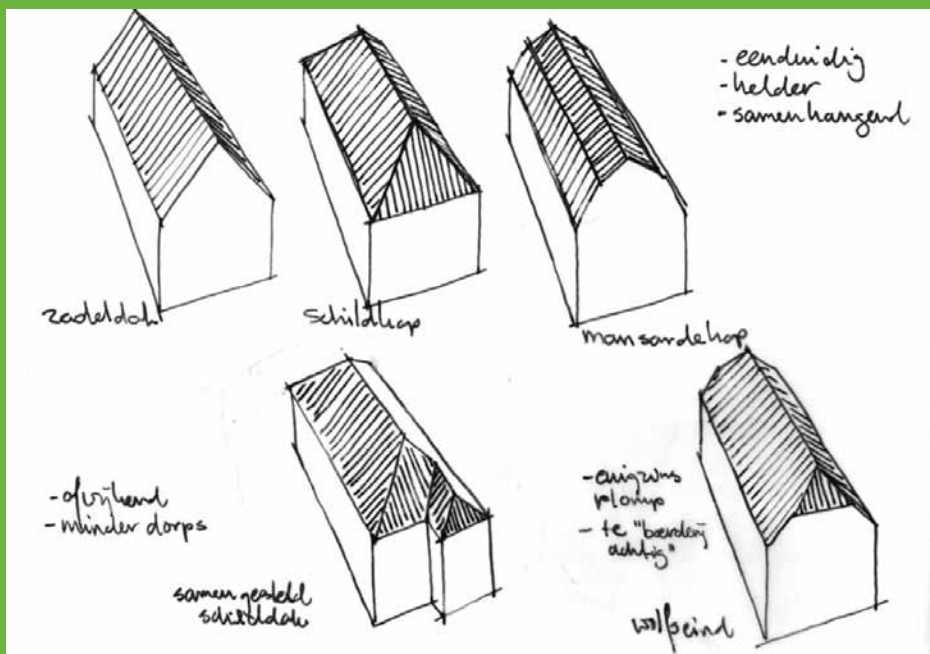
De woningen hebben een eenvoudige en heldere hoofdozet. Op basis hiervan kan een verfijning plaatsvinden, waarin geanticipeerd wordt op het specifieke karakter van een bepaalde kavel en op de specifieke wensen van bewoners. Een heldere eenvoudige verkaveling met heldere hoofdvolumes zorgt voor de nodige samenhang in de buurt. De heldere opzet verdraagt een gevarieerde invulling door de verschillende particuliere eigenaren.

De eisen met betrekking tot het hoofdvolume hoofdvolume zijn kortweg de volgende:

- De woning heeft een constante doorsnede. Dat betekent dat het bouwvolume inclusief het dak over de totale breedte van de woning hetzelfde is. De woning kent een doorlopende gootlijn en een eventuele dakkapel die ondergeschikt is aan het bouwvolume;
- De onderstaande maatvoering is wenselijk:
 - De woning is in de woonstraten maximaal 9 meter breed in noord-zuidrichting
 - De woning is in de woonstraten maximaal 12,5 meter diep in oost-westrichting.

De kavels aan de toekomstige dorpsrand zijn groter en gevarieerder van opzet. Hier zijn andere maximale bebouwingsmaten van kracht (zie overzichtstekening), passend bij de omvang van de kavel en de uitstraling van de dorpsrand. Zo ontstaat aan de landschapszijde een losse, ruime verkaveling, en een open en groen beeld, dat aansluit bij het kleinschalige en groene karakter van het dorp.





In de basisverkaveling is uitgegaan van een verkaveling met alleen vrijstaande woningen (mogelijk met garages geschakeld).

- De woningen hebben 2 bouwlaag met een kap
- De maximale goothoogte bedraagt 6 meter
- De maximale nokhoogte bedraagt 10 meter
- De rooilijn (voorgevel) van de woning staat 5 meter uit de rand van de weg.

Kappen

De kappen van de woningen zijn samen met de materialisering en detaillering de belangrijkste verbindende elementen in de architectuur van de verschillende woningen. Door te kiezen voor uniformiteit in de dakvorm (en nokrichting) ontstaat een rustig en samenhangend beeld, dat past in de totale opzet van de wijk.

Van de woningen aan de Haarsteeg loopt de nokrichting haaks op de woonstraat zodat de kopgevels het beeld van de dorpsrand bepalen. Voor de woningen aan de zuidzijde is de nokrichting parallel aan het water voorgeschreven. Zo vormen de dakvlakken een zachte overgang naar het agrarische lint.

Voor de overige woningen is de nokrichting vrij.

Een kap is verplicht in dit plandeel. Woningen met een plat dak zijn niet gewenst vanwege het gewenste dorps karakter.

De woningen hebben bij voorkeur een zadeldak of een mansarde kap. Een zadeldak met wolfseinden of een schildkap kan worden overwogen wanneer de hoofdvorm duidelijk blijft.

De daken hebben dakhelling (tussen de 25 en de 50 graden)

De daken hebben een doorlopende gootlijn en de dakrand is zorgvuldig gedetailleerd.

Aan- en uitbouwen; veranda's, erkers, pergola's, loggias, luifels, serres

Veranda's, erkers, pergola's, loggias, luifels en serres kunnen een verrijking zijn van het straatbeeld en de architectonische opzet van de woning. Een serre of erker kunnen daarbij het woongenot van de toekomstige bewoner sterk vergroten.

Aan- en uitbouwen dienen qua massa-opbouw en architectonische expressie ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume. Het hoofdvolume dient te allen tijde herkenbaar te zijn. Het aan- en bijgebouw wordt in hoogte ontworpen onder de gootlijn.

Maat en oppervlakte van de aan- en bijgebouwen zijn voorgeschreven met als doel een groene en ruime woonwijk te realiseren:

- Maximale hoogte aan- en bijgebouwen:
- Goothoogte 3 meter (tevens maximale hoogte bij een plat dak)
- Nokhoogte 5,5 meter (bij schuine kap)
- Maximale oppervlakte 50 m² te realiseren binnen aangegeven vlak

Parkeren en mogelijke garage

Op de plankaart is aangegeven dat de afstand van het hoofdgebouw tot een perceelsgrens aan een zijde minimaal 4 meter moet bedragen. Aan deze zijde is de inrit voor een auto gesitueerd. Dit maakt het mogelijk op deze plek een garage te realiseren. In verband met de eis om het eigen parkeren op eigen erf op te lossen mag over een diepte van 10 meter achter de voorgrens van het erf tussen de woningen niet worden gebouwd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om een geparkeerde auto achter de voorgevel rooilijn te parkeren. Zo wordt de straat niet gedomineerd door auto's.





Erfafscheidingen

De terreinafscheiding aan de voorzijde van de bouwkavels, zoals op de verkooptekeningen zal worden aangegeven dient te bestaan uit een natuurlijke afscheiding tot een maximale hoogte van 1 meter.

Op de overzichtskaarten is aangegeven op welke plaatsen het maken van een hoge afscheiding tot 2 meter mogelijk is. Ook de hoge erfafscheiding heeft een groen karakter. Bijvoorbeeld een hekwerk met hедера, gevlochten betonijzer matten tussen gemetselde penanten of een volwassen haag. Ter hoogte van de watergangen dient een eventuele erfafscheiding op de bovenzijde van het talud (tuinpeil) gerealiseerd te worden.

De groene taluds naar het water zijn beeldbepalend en passend bij het dorps karakter van de woonwijk en het idee van wonen op een eiland. Het slaan van damwanden en ophogen van het talud behorende bij de watergang is verboden. Het aanbrengen van een vlonder op waterhoogte is wel toegestaan mits het groene talud wordt gehandhaafd. Deze regel garandeert ook een groen talud van de toekomstige burens.

De bouwaanvraag dient te worden aangevuld met een tekening/beschrijving van de erfafscheiding en een tekening met de precieze situering.

Materialisatie en detaillering

Gevels worden opgetrokken uit een baksteen (afgestemd op de kleuren in de naaste omgeving), gecombineerd met een antracietkleurige of rode keramische dakpan voor de daken.

De toegepaste materialen zijn hoogwaardig. Dat wil zeggen dat ze mooier worden naarmate ze ouder worden. Afwijkende materiaalkeuzes zijn mogelijk, na het voorleggen van bemonstering en detaillering aan welstandsgedelegeerde en uiteraard goedkeuring hiervan.

Het kleurgebruik voor het hoofdvolume van de woningen is terughoudend, de uitstraling wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen. Naast gebakken steen wordt het gebruik van natuursteen en hout aangemoedigd. Natuurlijk vergrijzend hout (western red cedar) wordt afgeraden. Het zilverkleurig vergrijzen is meestal een utopie. Vaker ontstaat er een 'shabby' beeld.



Legenda verkaveling vrije particuliere kavels Groot Ammers Zuid

	wegen		kavelgrens
	maximale bebouwings contour		gewenste nokrichting
	tuin-talud		erfafscheiding op bovenzijde talud
	tuin-onbebouwd		auto-oprit kavel
	tuin-zone aan- en bijgebouwen max 50 m2		bebouwingsaccent
	maatvoering in meters		kavelnummer
			Goothoogte 6 m Nokhoogte 10 m Hellingshoek dak 25-50 graden

	Kavels(plan)
	Weg(plan)
	HWA Riool(plan)
	DWA Riool(plan)
	Water(plan)
	Plangrens



Samenvatting en nadere eisen

- De maximale maten van de bouwvolumes zijn op de overzichtstekening aangegeven (veelal 9 x 12,5 meter)
- De kavels aan de toekomstige dorpsrand zijn groter en gevarieerder van opzet. Hier zijn andere maximale bebouwingsmaten van kracht (zie overzichtstekening), passend bij de omvang van de kavel en de uitstraling van de dorpsrand
- De maximale goothoogte bedraagt 6 meter
- De maximale nokhoogte bedraagt 10 meter
- De afstand van de vrijliggende gevel van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan 1 zijde ten minste 4 meter te bedragen. Aan deze zijde wordt ook de oprit voor de auto gesitueerd. Dit maakt het mogelijk om aan deze zijde een garage te realiseren.
- Het eigen parkeren moet tussen de woningen en achter de voorgevel worden opgelost. Het bezoekersparkeren wordt ontworpen in het profiel van de woonstraten.
- In verband met de wens om het eigen parkeren op eigen erf op te lossen mag over een diepte van 10 meter achter de voorgrens van het erf tussen de woningen niet worden gebouwd.
- Bijgebouwen mogen slechts worden opgericht binnen de op de bijgevoegde kaart aangegeven donkergroene gebied. Het overige deel van het perceel dient onbebouwd te blijven.
- Aan- en bijgebouwen hebben een maximaal gezamenlijk grondoppervlak van 50 m² en een goothoogte van maximaal 3 meter (tevens maximale hoogte bij een plat dak) en een nokhoogte van 5 meter bij een schuine kap.
- Erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mogen maximaal 1 meter hoog zijn
- Erfafscheidingen achter het (verlengde van de) voorgevelrooilijn mogen maximaal 2 meter hoog zijn.
- De taluds van de omringende watergangen dienen een natuurlijk karakter te hebben. Damwanden zijn uitgesloten. Hier mag niet in worden gebouwd.

