

Kavelpaspoorten Slochteren kavel 04 en 05



drie vrijstaande woningen

Het betreft een tweetal kavels in Slochteren.

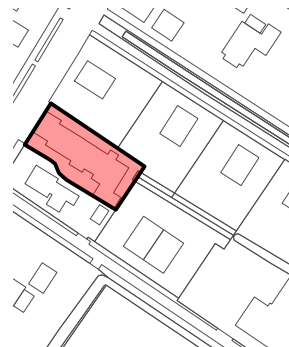
Kavel 04 is een bestaande (vrijstaande) woning met een prominente ligging aan de Hoofdweg 202. Er wordt vanuit gegaan dat het bestaande gebouw wordt gehandhaaft en er een woning in gemaakt zal worden. Eventuele achterliggende delen kunnen gesloopt worden wanneer dat wenselijk is. Indien in de toekomst de keuze wordt gemaakt om het bestaande pand te slopen, dan dient de nieuwe woning te voldoen aan de gestelde eisen in dit kavelpaspoort.

Kavel 05 biedt ruimte voor een twee-onder-één-kapper in de luwte van de Stichtingslaan. Deze laan verbindt de Hoofdweg met Baggerputten, een nabijgelegen natuurgebied.

Voor de kavels zijn kavelpaspoorten samengesteld. Deze paspoorten bevatten een overzicht van de eisen die vastliggen met betrekking tot het hoofd- en bijgebouw, erfinrichting, aanzichten, kleur en materiaal en duurzaamheid. Uiteraard zijn ook de voorwaarden uit het omgevingsplan en de welstandsnota van toepassing.

Legenda

- kavelgrens
- bouwvlak
- bebouwing
- rooilijn
- tuin
- positie inrit
- te kappen bomen



Vrijstaande woning aan de Hoofdweg 202

Het betreft een bestaande woning en er wordt vanuit gegaan dat de bestaande woning blijft staan. Indien in de toekomst de keuze wordt gemaakt dat het bestaande pand gesloopt wordt, dan dient die woning aan de volgende eisen te voldoen.

Hoofdgebouw (woonhuis)

Positie: vrijstaande woning binnen het bouwvlak.

Rooilijn: bestaande rooilijn aanhouden.

Maximale goot- en nokhoogte: goothoogte 4.5m en nokhoogte 10m.

Dakvorm: vrij. Haaks of een langskap. Zie verder de Welstandsnota van de gemeente.

Bijgebouw

Positie: eventuele aan- en bijgebouwen en overkappingen dienen, gezien vanaf de weg, 3m achter de rooilijn geplaatst te worden en zijn zowel ondergeschikt aan het hoofdvolume als familie van het hoofdgebouw.

Dakvorm: plat afgedekt of meerszijdige kap waarbij ten minste 50% van het dak is afgedekt met hellende dakvlakken van ten minste 30 graden en ten hoogste 60 graden.

Maximale goot- en bouwhoogte: goothoogte 3m en nokhoogte 5.5m.

Erfinrichting

- De kavel dient ruimte te bieden aan minimaal 2 parkeerplekken.
- De positie en afmeting van de inrit is vrij.
- De zijdelingse erfgrenzen (naar de burens) zijn hagen (beuk, haagbeuk, meidoorn, spaanse aak, taxus of liguster).
- Er geldt een maximaal verhandingspercentage van 70% (inclusief gebouw).
- Inrithoogte dient met de gemeente Midden-Groningen afgestemd te worden.

Aanzichten

- Eigentijdse dorpse architectuur, de woning heeft door de architectuur en gevelgeleding een kleinschalige en dorpse uitstraling.
- De naar de weg gekeerde gevel heeft een representatieve uitstraling die past in het beeld van de Hoofdstraat.
- Eenvoudige detaillering die het concept ondersteunt.
- Neststenen worden geïntegreerd in het ontwerp.
- Installaties moeten uit het zicht geplaatst worden.

Kleur en materiaal

- Gevels zijn van metselwerk (rood-bruin tinten of wit) en het dak is bedekt met dakpannen (antraciet niet glanzend).
- Vanuit duurzaamheidsoverwegingen is houten gevelbekleding ook mogelijk en/of een vegetatie / groen dak.
- Elementen zoals dakgoten, boeiplanken, omljstingen en kozijnen zijn passend bij de kleur van de gevel.
- Hoogglanzende en tevens snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.

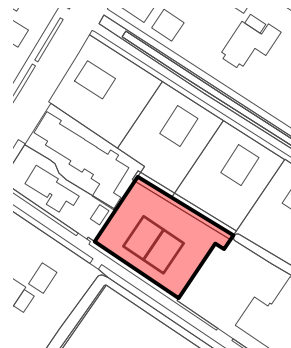
Duurzaamheid

- Minimaal 3 (ingebouwde) neststenen t.b.v. de huismus. De neststenen voor de huismus zijn georiënteerd op het noorden en/of oosten. Verder moeten deze neststenen open gemaakt kunnen worden i.v.m. het jaarlijk schoonmaken (dit dient in het najaar plaats te vinden om verstoring te voorkomen). Voor meer informatie over de plaatsing (aan de hand en een voorbeeld product) zie: <https://www.checklistgroenbouwen.nl/maatregelen/maatr-details/neststeen-huismus>
- Minimaal 2 (ingebouwde) neststenen t.b.v. de gewone dwergvleermuis. De neststenen voor de gewone dwergvleermuis zijn georiënteerd op het zuiden en/of westen. Verder moeten de neststenen zowel geschikt zijn als paar-, kraam- en winterverblijf. Enkele producten die voldoen aan de gestelde eisen zijn de entreestenen en inbouwkasten van Vivara, Schwegler en Tichelaar. Voor meer informatie over de plaatsing en de producten zie: <https://www.checklistgroenbouwen.nl/soorten/soort-details/gewone-dwergvleermuis>
- Regenwater afvoeren op de schouwslot.
- Het ontwerpen van veel glas in de zon gerichte gevels kan helpen het energieverbruik te verminderen (passief huis).



Legenda

- kavelgrens
- bouwwlak
- bebouwing ter indicatie
- rooilijn
- tuin
- te kappen bomen
- positie nestkasten gewone dwergvleermuis
- positie nestkasten huismus
- haag (beuk, haagbeuk, meidoorn, spaanse aak, taxus of liguster)
- lage beukenhaag of border
- aansluiting nutsvoorzieningen en riolering



Twée-onder-één-kap aan de Stichtingslaan

Hoofdgebouw (woonhuis)

Positie: twee-onder-één-kap binnen het bouwwlak (maximaal 300m² aan overbouwde oppervlakte).

Rooilijn: de voorgevel staat, gezien vanaf de weg, op of achter de rooilijn.

Maximale goot- en nokhoogte: goothoogte 3m, nokhoogte 10m en dakhelling tussen de 45 graden en 55 graden.

Dakvorm: de twee-onder-één-kap bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak, de kaprichting conform tekening, toegevoegde elementen zoals dakkapellen, dakopbouwen, erkers en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm (dakkapellen beslaan maximaal 40% van de lengte van het dakvlak).

Minimale afstand tot de zijdelingse erfgrans: conform kavelpaspoort.

Bijgebouw

Positie: eventuele aan- en bijgebouwen en overkappingen dienen, gezien vanaf de weg, 4m achter de rooilijn geplaatst te worden en zijn zowel ondergeschikt aan het hoofdvolume als familie van het hoofdgebouw.

Dakvorm: een kap is verplicht.

Maximale bouwhoogte: 5,5m en een dakhelling tussen de 45 graden en 55 graden.

Erfinrichting

- Iedere twee-onder-één-kapwoning dient ruimte te bieden aan minimaal 2 parkeerplekken.
- De positie en afmeting van de oprit uit het kavelpaspoort dient gerespecteerd te worden (de oprit wordt aangelegd door de gemeente tot aan de kadastrale grens).
- Op de erfgrans naar de openbare ruimte een erfafscheiding van max. 1m hoog in de vorm van een lage haag of border.
- De zijdelingse erfgrans (naar de bure) zijn hagen (beuk, haagbeuk, meidoorn, spaanse aak, taxus of liguster).
- Maximaal verhardingspercentage 50% (inclusief gebouw).
- Inrietheogte dient met de gemeente Midden-Groningen afgestemd te worden.

Aanzichten

- Eigentijdse dorpse architectuur, de tweekapper heeft door de architectuur en gevelgeleding een kleinschalige en dorpse uitstraling.
- De naar de weg gekeerde gevel heeft een representatieve uitstraling.
- Eenvoudige detaillering die het concept ondersteunt.
- Neststenen worden geïntegreerd in het ontwerp.
- Installaties moeten uit het zicht geplaatst worden.

Kleur en materiaal

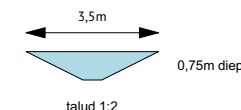
- Gevels zijn van metselwerk (rood-bruin tinten) en het dak is bedekt met dakpannen (antraciet niet glanzend).
- Vanuit duurzaamheidsoverwegingen is houten gevelbekleding ook mogelijk en/of een vegetatie / groen dak.
- Elementen zoals dakgoten, boeiplanken, omljstingen en kozijnen worden uitgevoerd in kleuren die het concept ondersteunen.
- Hoogglanzende en tevens snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.

Duurzaamheid

- Minimaal 3 (ingebouwde) neststenen t.b.v. de huismus. Deze neststenen dienen geplaatst te worden in de gevel die met de desbetreffende stip aangegeven is. Verder moeten deze neststenen open gemaakt kunnen worden i.v.m. het jaarlijk schoonmaken (dit dient in het najaar plaats te vinden om verstoring te voorkomen). Voor meer informatie over de plaatsing (aan de hand en een voorbeeld product) zie: <https://www.checklistgroenbouwen.nl/maatregelen/maatr-details/neststeen-huismus>
- Minimaal 2 (ingebouwde) neststenen t.b.v. de gewone dwergvleermuis. Deze neststenen dienen geplaatst te worden in de gevel die met de desbetreffende stip aangegeven is. Verder moeten de neststenen zowel geschikt zijn als paar-, kraam- en winterverblijf. Enkele producten die voldoen aan de gestelde eisen zijn de entreestenen en inbouwkasten van Vivara, Schwegler en Tichelaar. Voor meer informatie over de plaatsing en de producten zie: <https://www.checklistgroenbouwen.nl/soorten/soort-details/gewone-dwergvleermuis>
- Indien een gaashek met heder gewenst is, dan moet deze minimaal 13cm vanaf de grond i.v.m. toegankelijkheid egels.
- Hemelwater dient afgevoerd te worden op de schouwsloot (die onderdeel uitmaakt van de kavel). Hierbij is een onderhoudsplicht van toepassing conform de regelgeving van het Waterschap. Het Waterschap verricht tevens een handhavende functie. Hieronder staat het profiel van de sloot.
- Het ontwerpen van veel glas in de zon gerichte gevels kan helpen het energieverbruik te verminderen (passief huis).

Overig

- Afvalcontainers worden aan de Hoofdweg geleegd.



Programma Vrijkomende Locaties

Hoofdweg 200, Slochteren

Kavel 05

1:300

Referentiebeelden Slochteren kavel 5



lage goothoogte en houten gevel om het schuurkarakter te benadrukken



klassieke vorm van een huis met veel licht door een hap uit het dak



houten gevel in combinatie met een klassieke vorm (één bouwlaag met een kap)



woning met bijpassende aanbouw



lage goot- en nokhoogte biedt toch voldoende ruimte op de verdieping



woning met lage kap geeft lengte richting van schuurvolume weer

De referentiebeelden geven een bepaalde sfeer en architectonische verzorgdheid weer, in alle gevallen gaat de tekst boven de referentie afbeeldingen, vaak geven referenties namelijk slechts een aspect van de beeldkwaliteit weer.

Referentiebeelden erfafscheidingen



kleine / lage haag aan de voorzijde geeft een zachte natuurlijke overgang



groene haag



beplantingsrijke border



haag als natuurlijke afscheiding