

BIJLAGE 3 BIJ VERKOOPDOCUMENT

KAVELPASPOORTEN EN INSPIRATIE BEELDKWALITEIT - DE VOGELHOF

INHOUD:

1. Kavelpaspoorten
2. Inspiratie beeldkwaliteit

1. Kavelpaspoorten

Overzicht bouwvelden



Kavelpaspoort: bouwveld 1 – Sociale woningbouw



Bouwveldgegevens

- Bouwveldnummer: 1
- Aantal woningen: 8 beneden-bovenwoningen
- Diepte kavel: 21 meter
- Oppervlakte: ca. 713 m²
- Kruin weg: -0,45 m NAP
- Bouwpeil: Het vloerpeil van nieuwe gebouwen is minimaal 0,3 meter boven het straatpeil en 1,3 meter boven zomerpeil.
- Aansluithoogte riolering: -1,40 m NAP

De genoemde afmetingen van het bouwveld zijn bij benadering. De verkooptekeningen zijn leidend.

Regels voor het hoofdgebouw

Het hoofdgebouw wordt geplaatst binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak zijn ten hoogste 8 Beneden-Boven (BeBo)-woningen toegestaan. De voorgevel moet in de voorgevelrooilijn gebouwd worden. In verband met toegankelijkheid is de voorgevel van gebouwen op minimaal 3,0 meter van de erfgrans gesitueerd. De goothoogte is maximaal 4 meter. De nokhoogte is maximaal 8,5 meter. De bovenwoningen moeten beschikken over een gemeenschappelijke buitenruimte.

Kavelpaspoort: bouwveld 2



Bouwveldgegevens

- Bouwveldnummer: 2
- Aantal woningen: 8 rijwoningen
- Diepte kavel: 21 meter
- Oppervlakte: ca. 955 m²
- Kruin weg: -0,45 m NAP
- Bouwpeil: Het vloerpeil van nieuwe gebouwen is minimaal 0,3 meter boven het straatpeil en 1,3 meter boven zomerpeil.
- Aansluithoogte riolering: -1,40 m NAP

De genoemde afmetingen van het bouwveld zijn bij benadering. De verkooptekeningen zijn leidend.

Regels voor het hoofdgebouw

Het hoofdgebouw wordt geplaatst binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak zijn ten hoogste 8 rijwoningen toegestaan. De voorgevel moet in de voorgevelrooilijn gebouwd worden. In verband met toegankelijkheid is de voorgevel van gebouwen op minimaal 3,0 meter van de erfgrans gesitueerd. De goothoogte is maximaal 4 meter. De nokhoogte is maximaal 8,5 meter. Ondergeschikte afwijkingen van de hoogten tot een goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter zijn mogelijk.

Kavelpaspoort: bouwveld 3



Bouwveldgegevens

- Bouwveldnummer: 3
- Aantal woningen: 4 twee onder één kap woningen
- Diepte kavel: 24,7 meter
- Oppervlakte: ca. 938 m²
- Kruin weg: -0,45 m NAP
- Bouwpeil: Het vloerpeil van nieuwe gebouwen is minimaal 0,3 meter boven het straatpeil en 1,3 meter boven zomerpeil.
- Aansluithoogte riolering: -1,40 m NAP
- Parkeerplaats op eigen terrein afmeting minimaal 2,5 x 5 meter

De genoemde afmetingen van het bouwveld zijn bij benadering. De verkooptekeningen zijn leidend.

Regels voor het hoofdgebouw

Het hoofdgebouw wordt geplaatst binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak zijn ten hoogste 4 twee-onder-één-kap woningen toegestaan. De voorgevel moet in de voorgevelrooilijn gebouwd worden. In verband met toegankelijkheid is de voorgevel van gebouwen op minimaal 3,0 meter van de erfgrans gesitueerd. De goothoogte is maximaal 6 meter. De nokhoogte is maximaal 10 meter.

De onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen bedraagt ten minste 2 m indien de woningen niet aaneengebouwd worden.

Indien niet in de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 2 m. Bij de meest oostelijke woning is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 4 meter.

Kavelpaspoort: bouwveld 4 – Sociale woningbouw



Bouwveldgegevens

- Bouwveldnummer: 4
- Aantal woningen: 8 beneden-bovenwoningen
- Diepte kavel: 21 meter
- Oppervlakte: ca. 798 m²
- Kruin weg: -0,45 m NAP
- Bouwpeil: Het vloerpeil van nieuwe gebouwen is minimaal 0,3 meter boven het straatpeil en 1,3 meter boven zomerpeil.
- Aansluithoogte riolering: -1,40 m NAP

De genoemde afmetingen van het bouwveld zijn bij benadering. De verkooptekeningen zijn leidend.

Regels voor het hoofdgebouw

Het hoofdgebouw wordt geplaatst binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak zijn ten hoogste 8 Beneden-Boven (BeBo)-woningen toegestaan. De voorgevel moet in de voorgevelrooilijn gebouwd worden. In verband met toegankelijkheid is de voorgevel van gebouwen op minimaal 3,0 meter van de erfgrans gesitueerd. De goothoogte is maximaal 4 meter. De nokhoogte is maximaal 8,5 meter. De bovenwoningen moeten beschikken over een gemeenschappelijke buitenruimte.

Kavelpaspoort bouwveld 5



Bouwveldgegevens

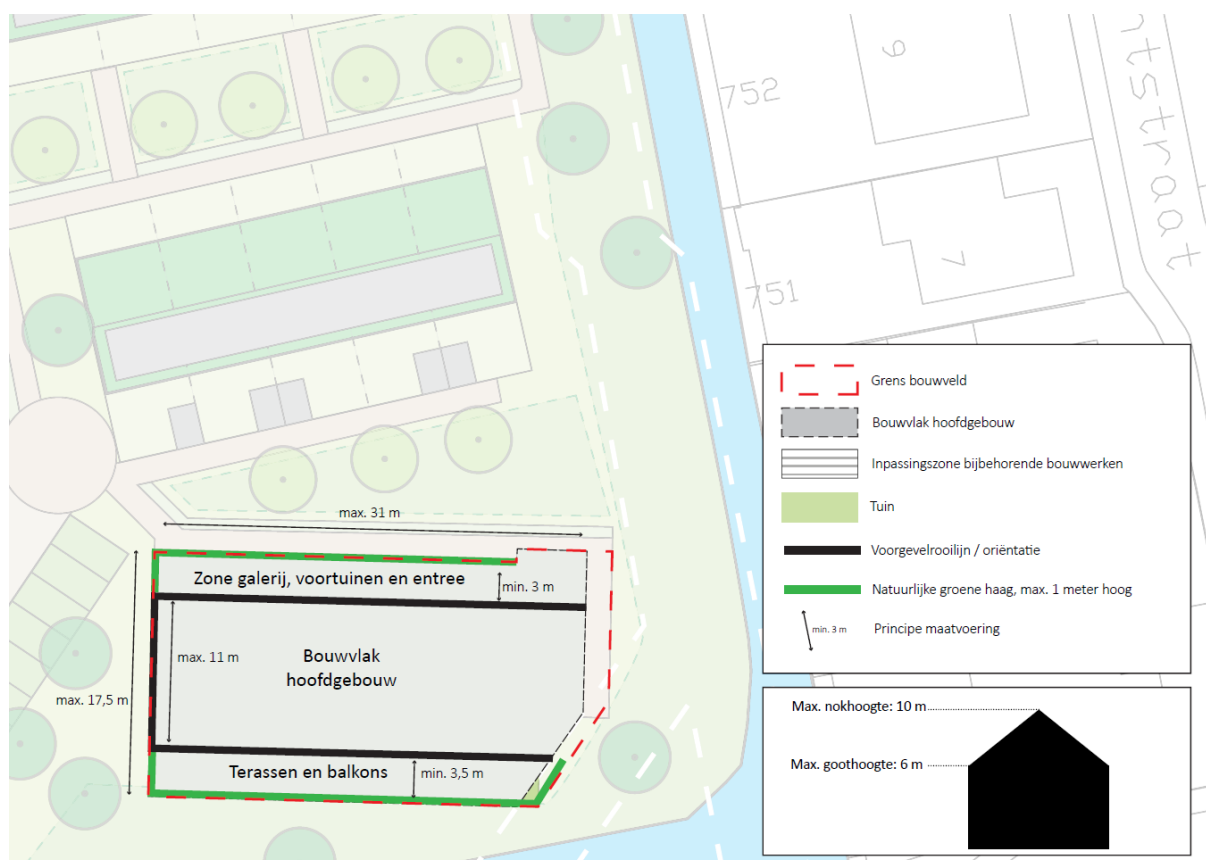
- Bouwveldnummer: 5
- Aantal woningen: 5 rijwoningen
- Diepte kavel: 18 meter
- Oppervlakte: ca. 525 m²
- Kruin weg: -0,45 m NAP
- Bouwpeil: Het vloerpeil van nieuwe gebouwen is minimaal 0,3 meter boven het straatpeil en 1,3 meter boven zomerpeil.
- Aansluithoogte riolering: -1,40 m NAP

De genoemde afmetingen van het bouwveld zijn bij benadering. De verkooptekeningen zijn leidend.

Regels voor het hoofdgebouw

De hoofdgebouwen worden geplaatst binnen het bouwvlak. Er zijn ten hoogste 5 grondgebonden seniorenwoningen toegestaan. De voorgevel moet in de voorgevelrooilijn gebouwd worden. In verband met toegankelijkheid is de voorgevel van gebouwen op minimaal 3,0 meter van de erfgrans gesitueerd. De goothoogte is maximaal 4 meter. De nokhoogte is maximaal 8 meter.

Kavelpaspoort bouwveld 6



Bouwveldgegevens

- Bouwveldnummer: 6
- Aantal woningen: 8 appartementen
- Diepte kavel: 17,5 meter
- Oppervlakte: ca. 560 m²
- Kruin weg: -0,45 m NAP
- Bouwpeil: Het vloerpeil van nieuwe gebouwen is minimaal 0,3 meter boven het straatpeil en 1,3 meter boven zomerpeil.
- Aansluithoogte riolering: -1,40 m NAP

De genoemde afmetingen van het bouwveld zijn bij benadering. De verkooptekeningen zijn leidend.

Regels voor het hoofdgebouw

De hoofdgebouwen worden geplaatst binnen het bouwvlak. Er zijn ten hoogste 8 appartementen toegestaan. De voorgevel moet in de voorgevelrooilijn gebouwd worden. Het gebouw heeft een oriëntatie richting de openbare ruimten aan de noord-, west- en zuidzijde. In verband met toegankelijkheid is de voorgevel van gebouwen op minimaal 3,0 meter van de erfgrans gesitueerd. De goothoogte is maximaal 6 meter. De nokhoogte is maximaal 10 meter.

Algemene bepalingen kavelpaspoorten vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar

1. Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Bijbehorende bouwwerken worden achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw gebouwd. Het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken per woning bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m². De goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,25 m.

Indien er sprake is van het projectmatig realiseren van vrijstaande bergingen in de achtertuin dienen deze meegenomen te worden in het architectonisch ontwerp van de woningen. Indien de vrijstaande bergingen gesitueerd worden in de achterste perceelsgrens dient er een integraal ontwerp te worden gemaakt van de erfafscheidingen en de bergingen.

De maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3,25 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte ten hoogste 50% van het achtererfgebied bedraagt met een maximum van 30 m² en de overkapping niet voor de voorgevellijn wordt opgericht.

2. Parkeren en toegang

Voor de 2/1-kapwoningen (bouwveld 3) geldt dat minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd dient te worden (een garage telt hierin niet mee). Hiertoe legt de gemeente één inrit van maximaal 3 meter breed aan. Bij de positionering van de inrit moet rekening gehouden worden met de plaatsing van bomen, lantaarnpalen, afstand tot bochten e.d. in het openbaar gebied. Voor het aanleggen van een inrit is een melding noodzakelijk, die getoetst wordt aan artikel 2.12 van de APV gemeente Molenlanden.

Voor alle overige woningen in het plangebied is parkeren alleen mogelijk op de daarvoor bestemde openbare parkeerplaatsen

3. Erfafscheidingen

Afscheidingen worden uitgevoerd als natuurlijke groene haag (minimaal drie verschillende heesters). Voor de voorgevel bedraagt de hoogte maximaal 1 meter. Achter de voorgevel bedraagt de hoogte in principe maximaal 2 meter (tenzij anders is weergegeven in het kavelpaspoort).

De erfafscheidingen worden op kosten van de gemeente door de gemeente aangelegd. De koper is verantwoordelijk voor het onderhoud en instandhouding. In het geval van projectmatige ontwikkeling van het bouwveld is het onder voorwaarden mogelijk dat de ontwikkelaar de erfafscheidingen zelf aanlegt. Hiertoe worden er in de koopovereenkomst afspraken gemaakt.

Begripsbepalingen

bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

bouwhoogte: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

goothoogte: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

overkapping: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

peil:

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;

b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

voorgevel: de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of 'uitstraling' als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

woning: een complex van ruimten, dat gelet op de indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

2. Inspiratie beeldkwaliteit



Inspiratie: Sociale huurwoningen Wonion Silvolde. Houten gevels en natuurlijke isolatiematerialen (bron: Gelderland.nl)



Inspiratie: houtbouw, groene daken, zonnepanelen, groene erfafscheidingen. Gewoon Groen -Didam (bron: gewoongroendidam.nl)



Inspiratie: houtbouw, groene daken met zonnepanelen, groene erfafscheidingen, Weidewald Doetinchem (bron: weidewald.nl)





Inspiratie: Energieneutraal, circulair en natuurinclusief wonen. De Groene Redoute - Nieuwegein (bron: degroeneredoute.nl)



Openbare ruimte (aanleg gemeente)



*Inspiratie: biodiverse en natuurinclusieve buitenruimte.
Natuurvriendelijke oevers langs de watergangen.*





Inspiratie: de natuurlijke buitenruimte nodigt uit tot ontspanning en ontmoeting





Inspiratie: groene parkeerplaatsen