Verkaveling

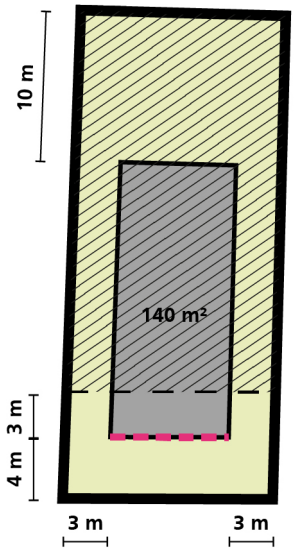


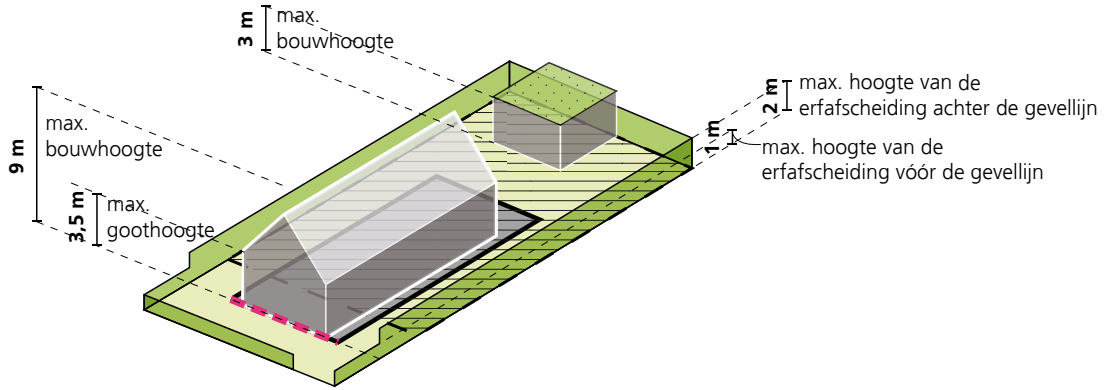
Kavel 1

Kavelpaspoort

Kaveloppervlakte: ca. 435 m²

Maximale bebouwbare oppervlakte
(hoofdgebouw + eventuele bijgebouwen): 215 m²





HOOFDGEBOUW

- bouwvlak
- verplichte gevellijn
- tuin
- groendak
- erafscheiding

VRIJSTAAND BIJGEBOUW

- bouwvlak

Enkele belangrijke bepalingen uit het bestemmingsplan:

Hoofdgebouw:

- Moet binnen het bouwvlak worden gebouwd, met een minimale afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen.
- De voorgevel ligt in de voorgevelrooilijn.
- Bouwvorm: één bouwlaag met kap.
- Toegestane hoogte: maximaal 3,5 m goothoogte en 9 m bouwhoogte.

Bijgebouw

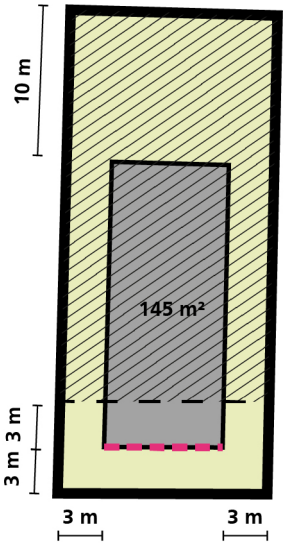
- Moet binnen het bouwvlak worden gebouwd, met een minimale afstand van 3 m tot de voorgevelrooilijn.
- Bouwvorm: één bouwlaag (plat met groendak)
- Toegestane hoogte: maximaal 3 m bouwhoogte.

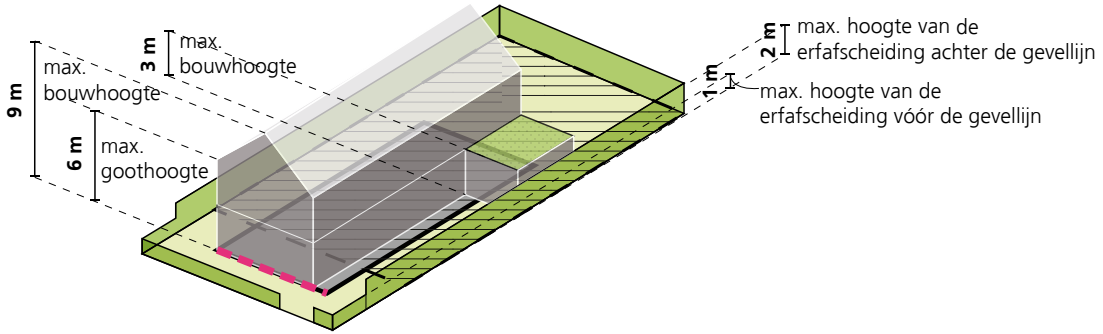
Kavel 2

Kavelpaspoort

Kaveloppervlakte: ca. 435 m²

Maximale bebouwbare oppervlakte
(hoofdgebouw + eventuele bijgebouwen): 220 m²





HOOFDGEBOUW

- bouwvlak
- verplichte gevellijn
- tuin
- groendak
- erfafscheiding

VRIJSTAAND BIJGEBOUW

- bouwvlak

Enkele belangrijke bepalingen uit het bestemmingsplan:

Hoofdgebouw:

- Moet binnen het bouwvlak worden gebouwd, met een minimale afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen.
- De voorgevel ligt in de voorgevelrooilijn.
- Bouwvorm: één bouwlaag met kap.
- Toegestane hoogte: maximaal 6 m goothoogte en 9 m bouwhoogte.

Bijgebouw

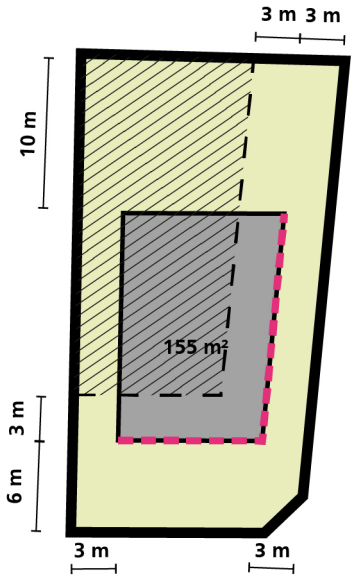
- Moet binnen het bouwvlak worden gebouwd, met een minimale afstand van 3 m tot de voorgevelrooilijn.
- Bouwvorm: één bouwlaag (plat met groendak)
- Toegestane hoogte: maximaal 3 m bouwhoogte.

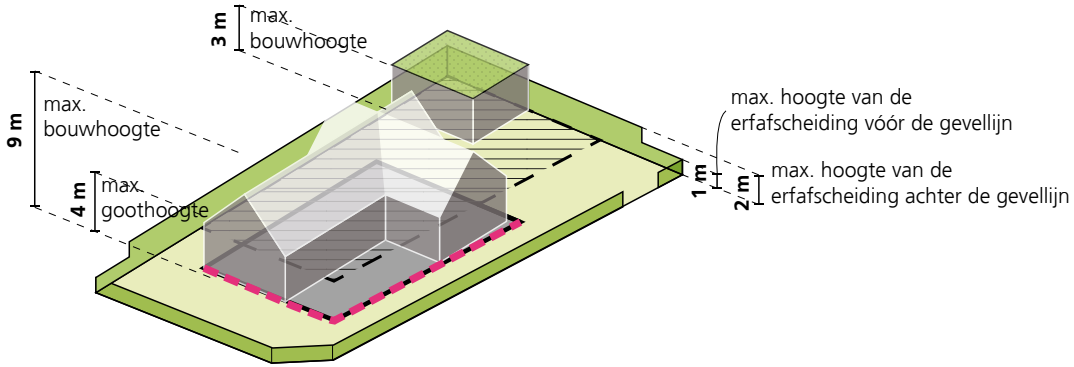
Kavel 3

Kavelpaspoort

Kaveloppervlakte: ca. 505 m²

Maximale bebouwbare oppervlakte
(hoofdgebouw + eventuele bijgebouwen): 225 m²





HOOFDGEBOUW

- bouwvlak
- verplichte gevellijn
- tuin
- groendak
- erfafscheiding

VRIJSTAAND BIJGEBOUW

- bouwvlak

Enkele belangrijke bepalingen uit het bestemmingsplan:

Hoofdgebouw:

- Moet binnen het bouwvlak worden gebouwd, met een minimale afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen.
- De voorgevel ligt in de voorgevelrooilijn.
- Bouwvorm: één bouwlaag met kap.
- Toegestane hoogte: maximaal 4 m goothoogte en 9 m bouwhoogte.

Bijgebouw

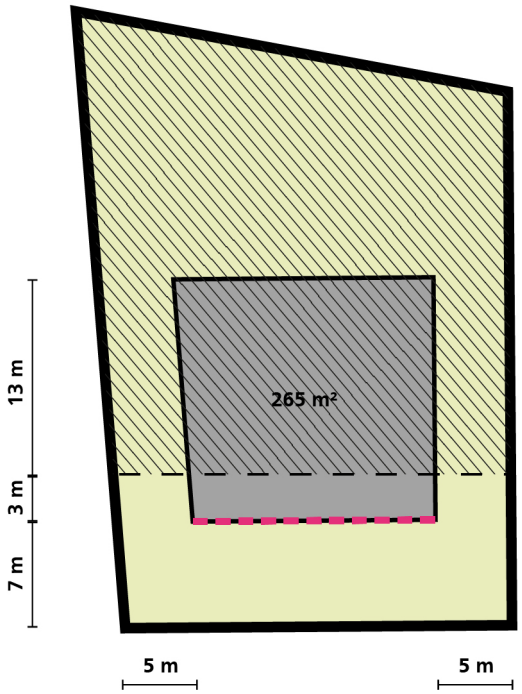
- Moet binnen het bouwvlak worden gebouwd, met een minimale afstand van 3 m tot de voorgevelrooilijn.
- Bouwvorm: één bouwlaag (plat met groendak)
- Toegestane hoogte: maximaal 3 m bouwhoogte.

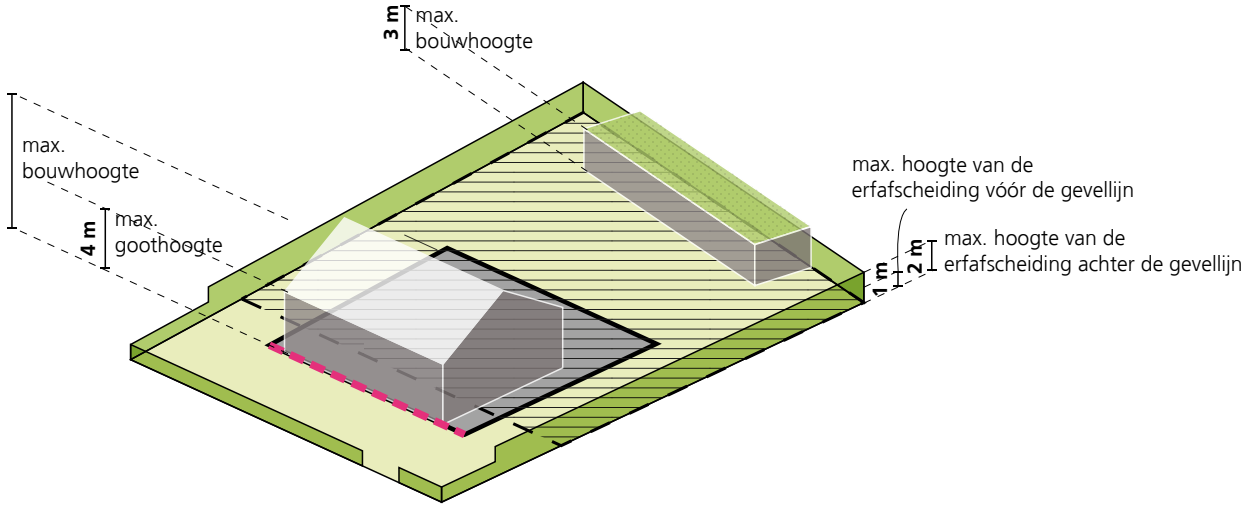
Kavel 4

Kavelpaspoort

Kaveloppervlakte: ca. 1.020 m²

Maximale bebouwbare oppervlakte
(hoofdgebouw + eventuele bijgebouwen): 225 m²





HOOFDGEBOUW

- bouwvlak
- verplichte gevellijn
- tuin
- groendak
- erfafscheiding

VRIJSTAAND BIJGEBOUW

- bouwvlak

Enkele belangrijke bepalingen uit het bestemmingsplan:

Hoofdgebouw:

- Moet binnen het bouwvlak worden gebouwd, met een minimale afstand van 5 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen.
- De voorgevel ligt in de voorgevelrooilijn.
- Bouwvorm: één bouwlaag, plat of met kap.
- Toegestane hoogte: maximaal 4 m goothoogte en 9 m bouwhoogte.

Bijgebouw

- Moet binnen het bouwvlak worden gebouwd, met een minimale afstand van 3 m tot de voorgevelrooilijn.
- Bouwvorm: één bouwlaag (plat met groendak)
- Toegestane hoogte: maximaal 3 m bouwhoogte.

Beeldkwaliteit

Sfeerbeelden

De nieuwe woonontwikkeling krijgt een rustige, groene en dorpse uitstraling, met herkenbare volumes, eenvoudige kapvormen en zorgvuldige overgangen tussen openbaar en privé.

De bebouwing is kleinschalig van opzet en sluit aan bij het bestaande bebouwingsbeeld in Munterscheveld, in het bijzonder langs de Kloosterweg en de Hoofdkanaal Oostzijde.
Nieuwe bouwplannen worden door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit beoordeeld onder het niveau ‘welstandsluw’.

De uitgangspunten en referentiebeelden geven richting aan een samenhangend en kwalitatief straatbeeld en ondersteunen een zorgvuldige herinvulling van de locatie van de voormalige school De Hoeksteen, passend bij de identiteit en schaal van de omgeving.

Hoofdvorm en positie

• Bij nieuwbouw is de (hoofd)vorm en positie van het bestaande bouwwerk of stedenbouwkundige eenheid (ensemble) uit de omgeving richtinggevend. Nieuwe invullingen mogen de bestaande situatie niet overheersen.

Gevelaanzicht

• De gevels en materialisering van het bouwwerk, zichtbaar vanuit de openbare ruimte, worden afgestemd op het bestaande bouwwerk, het ensemble en/of de omgeving, waarbij gevelopeningen onderling op elkaar zijn afgestemd.

• Kleur- en materiaalgebruik is passend in de omgeving. Extreem felle kleuren of zeer glimmende materialen zijn niet toegestaan.

Erfafscheidingen

• Bij erfscheidingen zichtbaar vanuit de openbare ruimte, wordt de eenheid in bestaande zorgvuldige oplossingen gerespecteerd.

Referentiebeelden:
Bedaux de Brouwer architecten en MX13 architecten





Eenvoudige hoofdvormen met een kap. Gevel en dak herhalen zich in het straatbeeld en sluiten qua kleur rustig op elkaar aan.



Groene onverharde tuinen en hagen zorgen voor een zachte overgang naar de openbare ruimte en tussen de kavels.



Entrees zijn herkenbaar en zorgvuldig vormgegeven. Installaties en bijgebouwen liggen uit het directe zicht.