

KAVELPASPOORT

PARTICULIERE KAVELS DE HEIKANT



Datum: juli 2010
Versie: Definitief

Inleiding

Voorliggend “kavelpaspoort” is van toepassing op de particuliere kavels die zijn opgenomen in het plan “De Heikant”. Doel van het kavelpaspoort is het realiseren van woningontwerpen die aansluiten op de bestaande bebouwing aan de bebouwingslinten: Cranenburgsestraat en Reestraat. Het kavelpaspoort bevat daartoe randvoorwaarden waaraan de woningen die op de betreffende kavels worden gebouwd moeten voldoen. De randvoorwaarden volgen veeluit uit het bestemmingsplan. De randvoorwaarden betreffen de situering, de bouwmaten, de beeldkwaliteit (architectonische eisen) en de inrichting van het erf. Om een bouwvergunning te verkrijgen moet het bouwplan voldoen aan deze randvoorwaarden. Naast deze randvoorwaarden gelden uiteraard nog andere eisen op grond van bijvoorbeeld Woningwet en Bouwbesluit. Bij de toetsing aan de beeldkwaliteitseisen wordt de welstandscommissie ingeschakeld. De welstandscommissie toetst woningontwerpen op basis van dit kavelpaspoort.

Het totaalplan¹

Het plan De Heikant is gelegen aan de noordkant van De Horst, ter plekke van de voormalige Eierhandel Hofmans. Het plangebied is ca. 3,2 hectare groot en telt 91 woningen. Het gebied ligt tussen de Reeweg (oostzijde) en de Cranenburgsestraat (noordzijde), direct ten noorden van de bebouwde kom van Horst. De ruimtelijke drager van het stedenbouwkundig plan De Heikant is de woonstraat die bestaat uit een weg die haaks op de Cranenburgsestraat en een weg die haaks op de Reestraat ligt. Aan de westzijde van deze “haak” ligt een “kwadrant” als zwaarte punt van het plan.

Langs de Reestraat komen vijf vrijstaande woningen die als bouwkavels worden uitgegeven. Met deze ruime verkaveling wordt aangesloten op de stedenbouwkundige structuur van het bestaande bebouwingslint. Haaks op het lint komt een weg die het plangebied ontsluit. Aan de noordzijde van de weg komen drie blokken van vier aaneengeschakelde grondgebonden woningen.

Aan de zuidzijde van de weg liggen twintig patio woningen aan twee kleine hofjes. Elk hofje bestaat uit twee type patio's: een type met een vertrek op de etage en een groter type met twee vertrekken op de verdieping. Bij de entree van de hofjes zijn parkeerplaatsen gesitueerd. De hofjes worden groen aangekleed en hebben een doorsteek naar het langzaamverkeerspad aan de zuidzijde van het plangebied. Dit zorgt voor een goede verweving met de bestaande woonbuurt Hermelijnstraat.

Aan het einde van de weg ligt het kwadrant. De binnenzijde van het kwadrant wordt gevormd door geschakelde woningen. Op de vierhoekpunten staan grotere massa's als stedenbouwkundige accenten. Op de noord- en zuidkant van deze koppen is een ruime hoeveelheid aan parkeerplaatsen opgenomen. Tussen de parkeerplaatsen staan bomen om het kwadrant een groene uitstraling te geven.

Aan de noordkant van het kwadrant staan twee blokken van vier aaneengeschakelde woningen. De westzijde is opgebouwd uit drie twee-onder-één-kappers, met op de kop een vrijstaande woning. Aan de zuidkant staan drie vrijstaande woningen op grote kavels dat voor een natuurlijke overgang zorgt naar het achterliggende open landschap. De oostzijde van de kwadrant bestaat uit geschakelde twee-onder-één-kappers. Parkeren gebeurt bij alle twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen op eigen erf.

Aan de Cranenburgsestraat komen vier ruime kavels met vrijstaande of halfvrijstaande bebouwing. Met deze ruime verkaveling wordt aangesloten op de stedenbouwkundige structuur van het bestaande bebouwingslint. De bebouwing dient qua maat en schaal aan te sluiten op omliggende bebouwing.

De beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij het traditionele dorpse beeld van Groesbeek. Met betrekking tot materiaalgebruik is een traditionele, ingetogen en eenduidige toepassing van materialen, kleurstelling en detaillering het uitgangspunt. Dit betekent een gebruik van baksteen in een rood-paarse tint, met eventueel donkere getinte plint en lichte kozijnen. Het dak is gedekt met antracietgrijze of oranje pannen.

¹ Aan de beschrijving van het totaalplan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eisen particuliere kavels

Situeringseisen

De volgende eisen worden gesteld aan de situering van de woningen:

- De voorgevelrooilijn is gelegen tussen de 3 en 5 meter vanaf de voorste perceelsgrens. De rooilijn mag slechts worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen (luifels) en uitbouwen (erkers).
- De zijgevels van het hoofdgebouw staan aan weerszijden enkele meters uit de zijdelingse perceelsgrens.
- Aan één zijde van de hoofd bouwmassa is een aangebouwd bijgebouw toegestaan. Dit mag worden opgericht in de zijdelingse perceelsgrens en ligt een aantal meter achter de voorkant van het hoofdgebouw. Deze zijdelingse aanbouw is niet toegestaan in zijdelingse perceelsgrenzen die grenzen aan het openbaar gebied.
- Vrijstaande bijgebouwen staan vrij van de achterste perceelsgrens en van zijdelingse perceelsgrenzen die aan het openbaar gebied grenzen.
- Inritten voor garages dienen tenminste een opstelplaats voor 2 auto's te hebben.

Beeldkwaliteitseisen bebouwing

- De woningen hebben een heldere basisvorm met een herkenbaar hoofdvolume. Aan- en bijgebouwen zijn gelijkend aan de hoofdvorm, maar duidelijk ondergeschikt aan de hoofdvolume.
- De vrijstaande woningen hebben een kap, waarvan de nok haaks op de voorgevel staat. Net als de hoofdbouwmassa heeft deze een heldere en eenvoudige vorm, namelijk een zadeldak. Dakschilden en wolfseinden zijn toegestaan bij de woningen aan de Cranenburgsestraat. Bij de hoekwoningen kan een ondergeschikte dwarskap de bijzondere ligging benadrukken.
- De gevels tonen een traditioneel architectuurbeeld: duidelijk straatgerichte gevels, met horizontale of verticale raamopeningen, geplaatst in baksteen wanden. De hoekpanden zijn zowel georiënteerd op de voorzijde als op de zijkant, waarbij de oriëntatie op de voorzijde domineert.
- De architectonische detaillering is functioneel en zorgvuldig met ranke goed gedimensioneerde goot- en dakranddetails en houten kozijnen of kunststof met deze uitstraling/maatvoering/detaillering.
- Als kleurstelling wordt uitgegaan van rode tinten voor de baksteen, lichtgeschilderde kozijnen en zwarte of oranje pannen. Wit keimwerk (op delen van gevels) is voor de woningen aan de Cranenburgsestraat toegestaan. Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.

Beeldkwaliteitseisen tuinrichting

- De voortuinen worden bij voorkeur begrensd door een lage hagen.
- Zij- en achtertuinen worden begrensd door hoge hagen. Een haag zorgt voor een rustig en verzorgd beeld. Hagen mogen ook bestaan uit begroeide gaaswerken.

Bijgaande illustraties illustreren de beoogde beeldkwaliteit.



Referentie vrijstaande woning aan de Cranenburgsestraat



Referentie vrijstaande woning aan de Reestraat