

Uitgiftevoorwaarden grondgebonden woningen Amaliaalaan

Project Jan Matthijssenlaan – Hof van Maerlant

31 augustus 2023



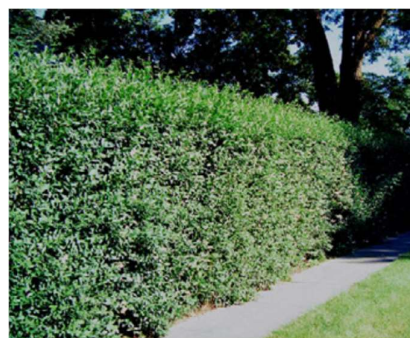


groene randen langs openbaar gebied

Groen karakter

De nieuwe buurt krijgt een groen en lommerrijk karakter in aansluiting op de directe omgeving.

Dit betekent voor de kavels dat voor het hele gebied een Kavelen worden afgezet met een blad houdende haag, bijvoorbeeld een ligusterhaag.

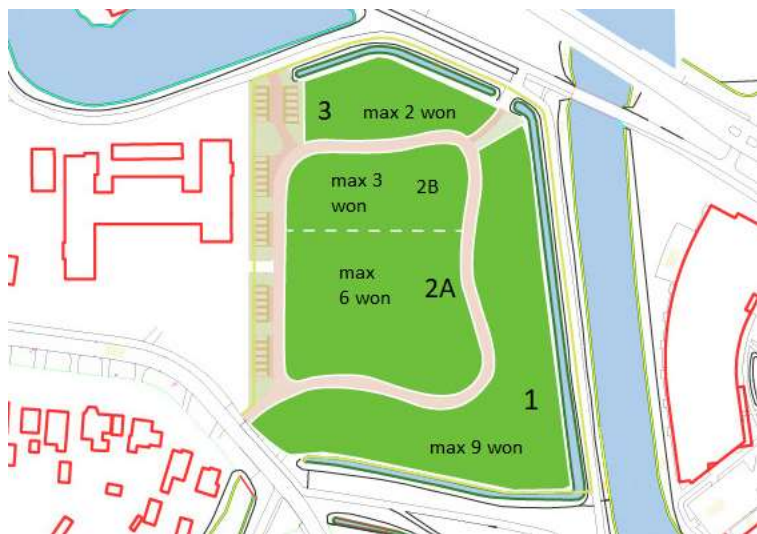


Parkeren

Voor het hele gebied geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaats per kavel. Van deze norm worden 2 parkeerplaatsen op eigen kavel gerealiseerd. Parkeerplaatsen naast de woning, achter de voorgevellijn en niet in de voortuin. De inrit komt op de aangegeven positie van het kavelpaspoort.



Velden



Maximaal aantal woningen per veld

Uitgaande van totaal 20 woningen is per veld een maximum aantal woningen gesteld om een evenwichtige opbouw met voldoende variatie te garanderen.

veld 1: maximaal 9 woningen

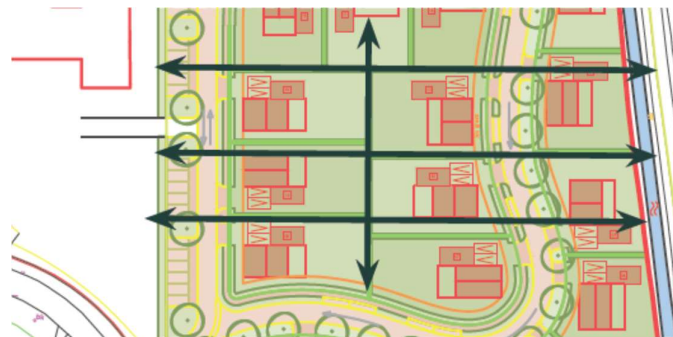
veld 2a + 2b: maximaal 9 woningen

veld 3: maximaal 2 woningen

Positionering van de woningen: binnen orthogonaal grid

Alle woningen worden in een zelfde richting / patroon geplaatst, afgeleid van de positionering van de ontsluitingsweg langs voormalige RHBS. Gevels staan evenwijdig of haaks aan deze ontsluiting. Geen achterkanten richting de ontsluitingslus.

De woningen tegenover de RHBS in veld 2 staan met duidelijke voorzijden naar de straat.



orthogonaal grid

Kaveloppervlak velden

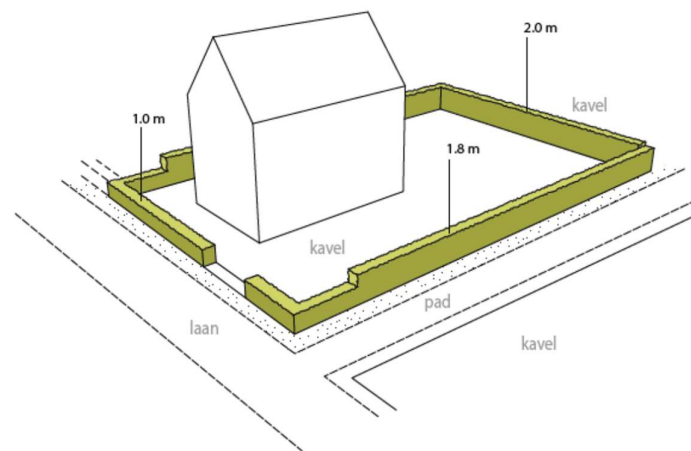
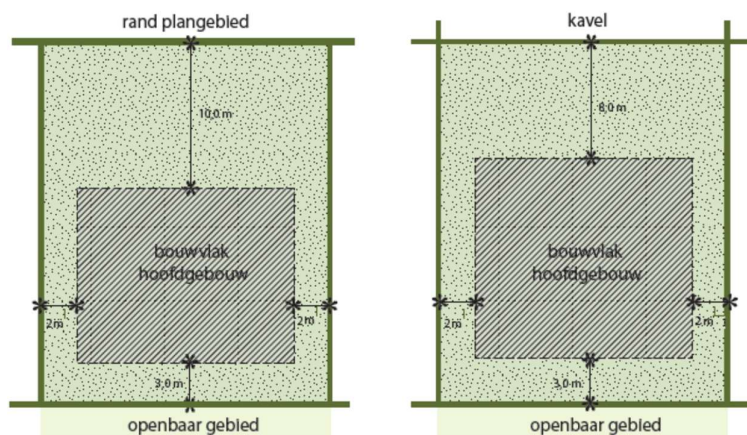
Voor de verschillende velden gelden de volgende minimale en maximale kaveloppervlakten:

De kavel is minimaal 400 m²

De kavel is maximaal 750 m².



Kavel



Plaatsing woning op de kavel

Voorgevel: minimaal 3m uit voorerfgrens
 Zijgevel: minimaal 2 m uit zijerfgrens
(Let op: in koopovk wordt 2,5 m als voorwaarde gesteld en in kettingbeding opgenomen)
 Achtergevel: cluster 1 en 3 minimaal 10m uit de rand van het plangebied

Cluster 2a en 2b minimaal 8 m uit de achtererfgrens van buurkavel

Randafwerking langs openbaar gebied

Voorzijde weg: Haag van max. 1.0 m hoog (eenduidige soort: liguster), ventueel gecombineerd met gemetselde muurtjes tot 0,5 m hoog.

Overig weg: (liguster) Haag van maximaal 1.8 m hoog

Langs buurerf: (liguster) Haag van maximaal 2,0 m hoog achter de voorgevellijn

Langs achterkant: Haag, groen of ondergroei van maximaal 2,0 m hoog (eventueel gecombineerd met open hekwerk, zoals gaas of raster, geen schuttingen) en 2 m uit de rand van de sloot aan achterzijde ivm onderhoud erfscheiding (onderhoudsverplichting)





Erfscheidingsen (tussen kavels)

Erfscheidingsen tussen kavels zijn maximaal 2 m hoog en bestaan uit groenblijvende hagen van een inheemse soort (bijvoorbeeld liguster, haagbeuk, beukenhaag etc.)

Kavelentree

Om vriendelijke sfeer te verkrijgen worden de kavelentrees open vormgegeven: geen hekken of spijlenhekwerken. De bestaande kavels langs de Jan Mathijssenlaan zijn hiervoor goede referenties



Inrichting voortuin

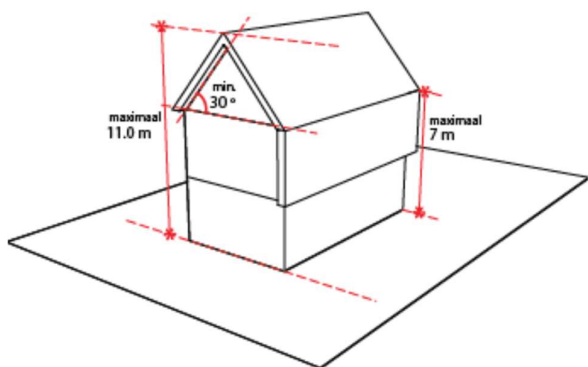
De voortuin mag maximaal voor 50% worden verhard. Inritten liggen aan de lus. Parkeerplaatsen liggen achter de voorgevellijn.

parkeren achter voorgevellijn



Gebouwen

Hierna wordt een relevant overzicht gegeven van de bouwregels voor de gebouwen en de eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit.



bouwregels hoogte en kap

Bouwregels

- Footprint: hoofdgebouw ten hoogste 25 % van kaveloppervlak met een maximum van 150 m²
- Hoogten: 2 lagen met kap; goothoogte: maximaal 7 m; nokhoogte maximaal 11 m;
- Dakhelling: minimaal 30°;
- Het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen bedraagt ten hoogste 30 m²;
- De maximale inhoud van het hoofdgebouw bedraagt 750 m³;
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden

- achter de voor- en zijgevel van het hoofdgebouw gebouwd; goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3,5 m en de nokhoogte 6,0 m.



horizontaliteit en sterke dubbele oriëntatie op hoek openbaar gebied

Beeldkwaliteit

Het nieuwe buurtje met grondgebonden woningen vormt samen met het buurtje aan de Jan Matthijssenlaan en de voormalige RHBS een bijzonder groen woonmilieu. Hierbinnen heeft elk cluster een eigen gezicht door een eigen herkenbare verkavelingsvorm en architectonische uitwerking. Aan de Jan Matthijssenlaan staan woningen met diverse kapvormen met rode pannendaken en wit gestucte gevels. De voormalige RHBS heeft ook een stevig rood pannendak maar met een donkerder gevel. Het nieuwe buurtje sluit op een hedendaagse wijze aan op de bijzondere en voldoende gevarieerde kappenstructuur van het ene buurtje en de donkerder gevelkleur van de voormalige RHBS. Daarnaast krijgen de grondgebonden woningen een eigen signatuur



(ontwerpfamilie), door materiaal en kleurgebruik en de kapvorm.



referenties kappen eenvoudige basisvorm hoofdgebouw met doortrekking over gevel en een afgestemd kleurgebruik

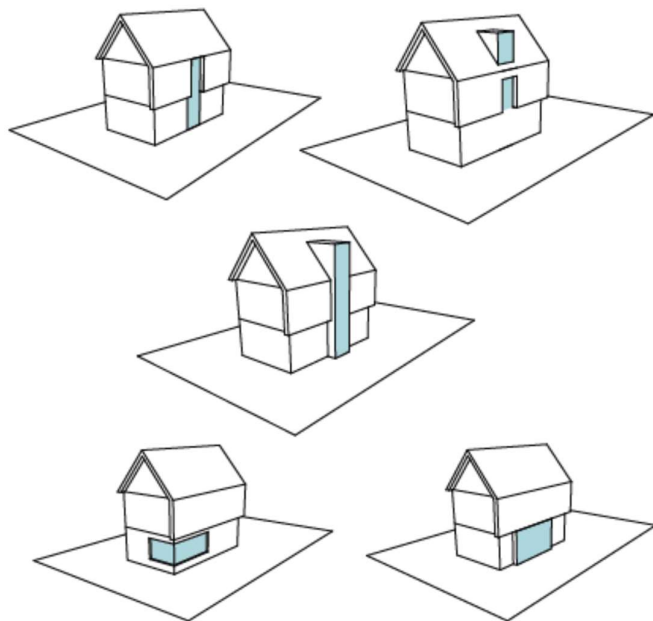
Voor de architectonische uitwerking van de woningen gelden de volgende aanwijzingen:

- **Ensemblewerking in hele gebied:** Variatie in architectuur en materiaal gebruik binnen bandbreedte, 'ontwerpfamilie', individuele woningen. Variatie in gevelbeeld door variatie in breedte en diepte van woningen, kapvorm en materiaalgebruik maar geen repetitie. Er wordt een op de locatie en kavel geïnspireerd ontwerp verwacht.

- **Architectuur en vormgeving:** Woningontwerp door geregistreerd architect. Eigentijds. Eenvoudige hoofdvorm met een sprekende kap. Verbijzonderingen door materiaalgebruik of detaillering van de gevel. Sterke horizontale geleiding in de gevels.

- **Dak:** Individuele kappenstructuur van kloeke kappen, tent- en zadeldak of mansarde. Bijvoorbeeld door een verbijzondering door het doortrekken van een deel van de kap over de gevel. Nokrichting evenwijdig of haaks binnen het 'grid' patroon. Riet of donkergrijze / zwarte pannen





dubbele oriëntatie door bijzonder transparant element in de gevel aan zijkant op hoeksituaties

- **Oriëntatie:** De woningen worden primair op de weg georiënteerd, de hoekwoningen (ook die aan het openbaar pad liggen) krijgen een sterke dubbele oriëntatie door serre, raampartij (bijvoorbeeld doorgetrokken om de hoek of ander transparant element (bijvoorbeeld doorlopend in de doorgestoken kap).

- **Kleur- en materiaalgebruik:** Baksteen in donkere aardkleuren: bruin, grijsbruin of roodbruine tinten, gecombineerd met hout in donkere kleurstelling en eventueel wit stuc op metselwerk of schilderwerk op onderschikte delen. Eigentijdse inzet van materialen als zink, hout en glas. Geen goedkoop ogende materialen zoals multipaint of trespaplaten of ander kunststof product toepassen voor beschietingen, kozijnen of regenpijpen.

- **Detailering:** zorgvuldig en bijzonder met name deurposten en kozijnen, stevige daklijsten, metselwerk en houten lamellen.



referenties palet kleur- en materiaalgebruik

