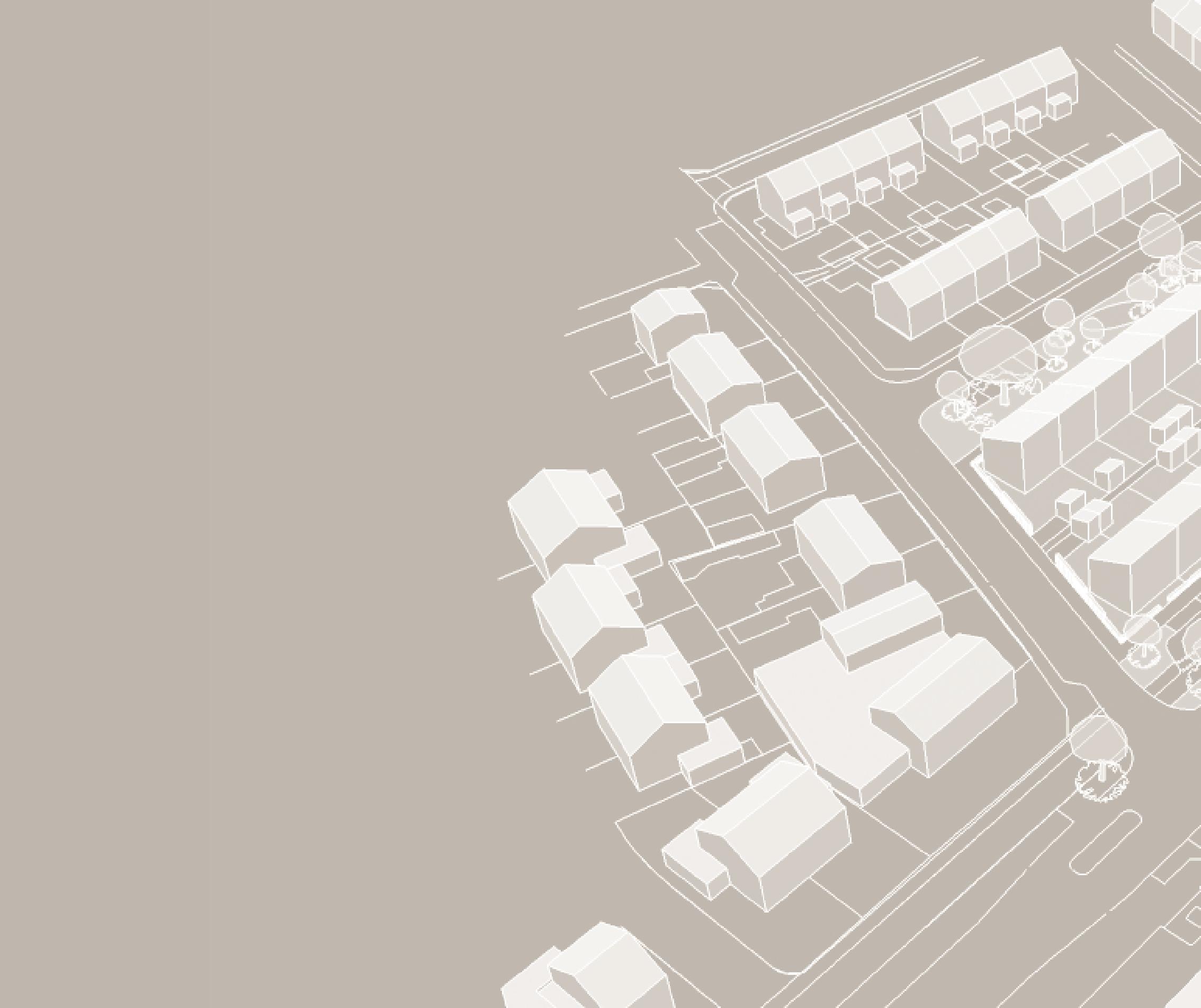
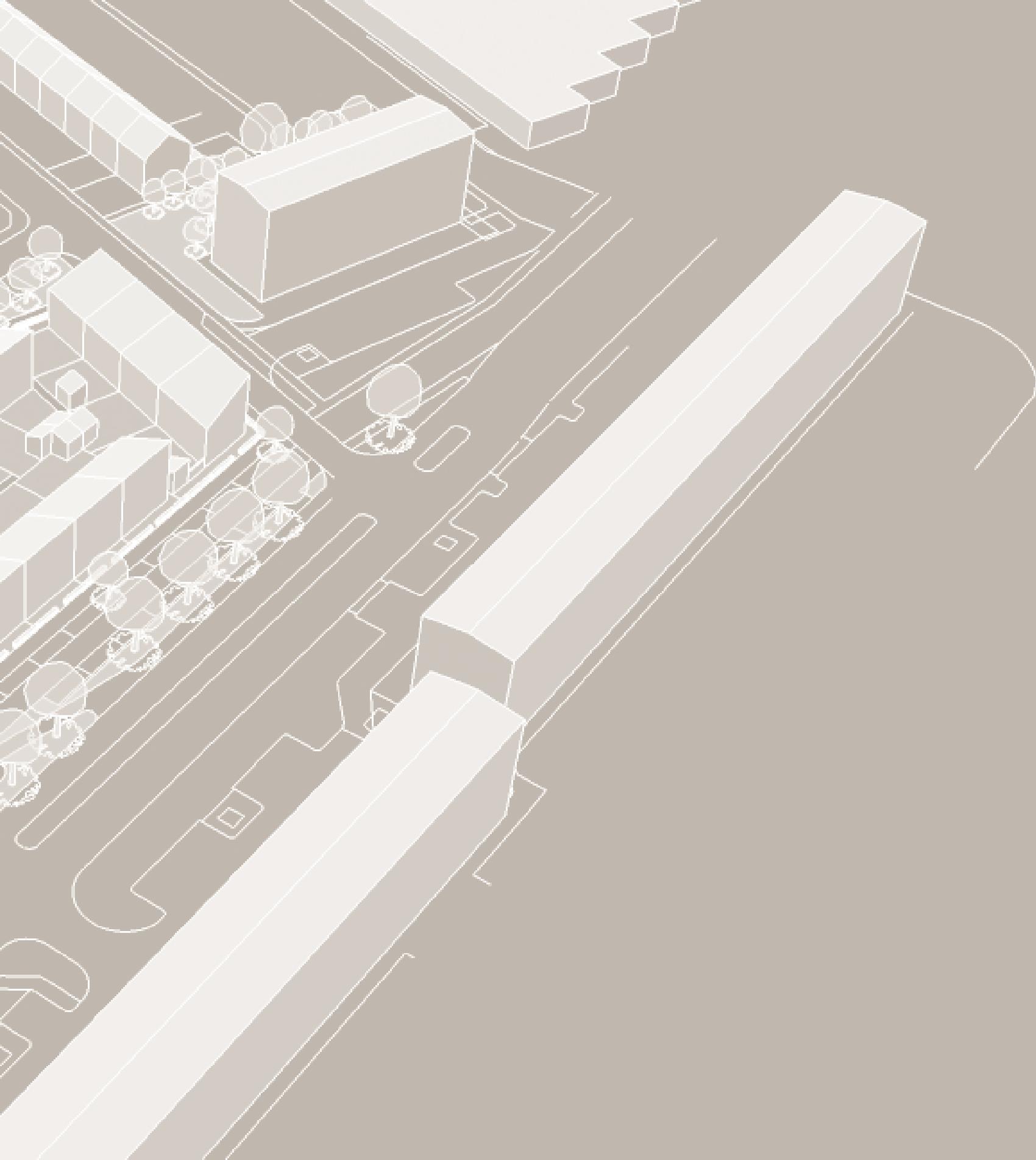


Kavelpaspoort locatie Europalaan te Winterswijk

Breed wonen in Winterswijk







	1	Inleiding	6
	2	Analyse locatie	8
Datum 16 juli 2012	3	Ontwerppunten stedenbouw	12
	4	Visie huurwonen	14
Versie 3	5	Verkaveling	16
opdrachtgever De Woonplaats	6	Beeldkwaliteit	20
	7	Bouwregels	24
Projectnr 05-4378			

1 Inleiding

Huurwenswonen aan de Europalaan

Aan de Europalaan in Winterswijk stond een appartementengebouw met huurappartementen van woningcorporatie De Woonplaats. De appartementen waren verouderd en voldeden niet meer aan de woonkwaliteit die De Woonplaats wil bieden. Het gebouw is daarom gesloopt en zal plaats maken voor nieuwe woningen. Deze nieuwe woningen zullen door De Woonplaats ontwikkeld worden als huurwenswoningen (HWW), waarbij de toekomstige bewoners betrokken worden bij het ontwerp van de woningen. Het gewenste programma betreft 15 grondgebonden woningen.

Om sturing te geven aan het ontwerpproces met de toekomstige bewoners en de ontwerpen te kunnen toetsen op de gewenste ruimtelijke kwaliteit, zijn in het voorliggende kavelpaspoort de stedenbouwkundige kaders voor de locatie vastgelegd. Deze kaders zijn zodanig opgezet dat ze voldoende ruimte bieden aan de architect van het te kiezen bouwconsortium om de verschillende woonwensen in het ontwerp op te kunnen nemen en de meerwaarde van het concept huurwenswonen in de woonkwaliteit te maximaliseren.

HWW biedt een unieke kans voor unieke woningen

De herontwikkeling van de locatie aan de Europalaan biedt huurders een unieke kans om mee te kunnen ontwerpen aan hun huurwoning. In een vroeg stadium kunnen de toekomstige bewoners meedenken en – beslissen over bijvoorbeeld de woningplattegronden, materiaalgebruik en keuze voor het bouwconsortium (bestaande uit o.a. aannemer, architect, en bouwadviseurs). Hiermee worden de woonwensen van de toekomstige bewoners optimaal vertaald in een woning op maat.

Leeswijzer

De basis van de stedenbouwkundige kaders (het kavelpaspoort) wordt gevormd door het verkavelingsplan, de beeldkwaliteitsrichtlijnen en de bouwregels. Ter onderbouwing van de ontwerpkeuzes die ten grondslag liggen aan deze stedenbouwkundige kaders zijn tevens de analyse van de locatie, de stedenbouwkundige ontwerpprojectpunten en de visie op huurwenswonen in dit boekje opgenomen.



2 Analyse locatie

Context

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van de wijk wordt gekenmerkt door bebouingslinten, woonvelden, werkvelden, woonranden en solitaire bebouwing. De locatie Europalaan sluit aan bij de woonvelden tussen de Merelstraat, Europalaan en het bebouingslint van de Misterweg.

Bebouingstypologie

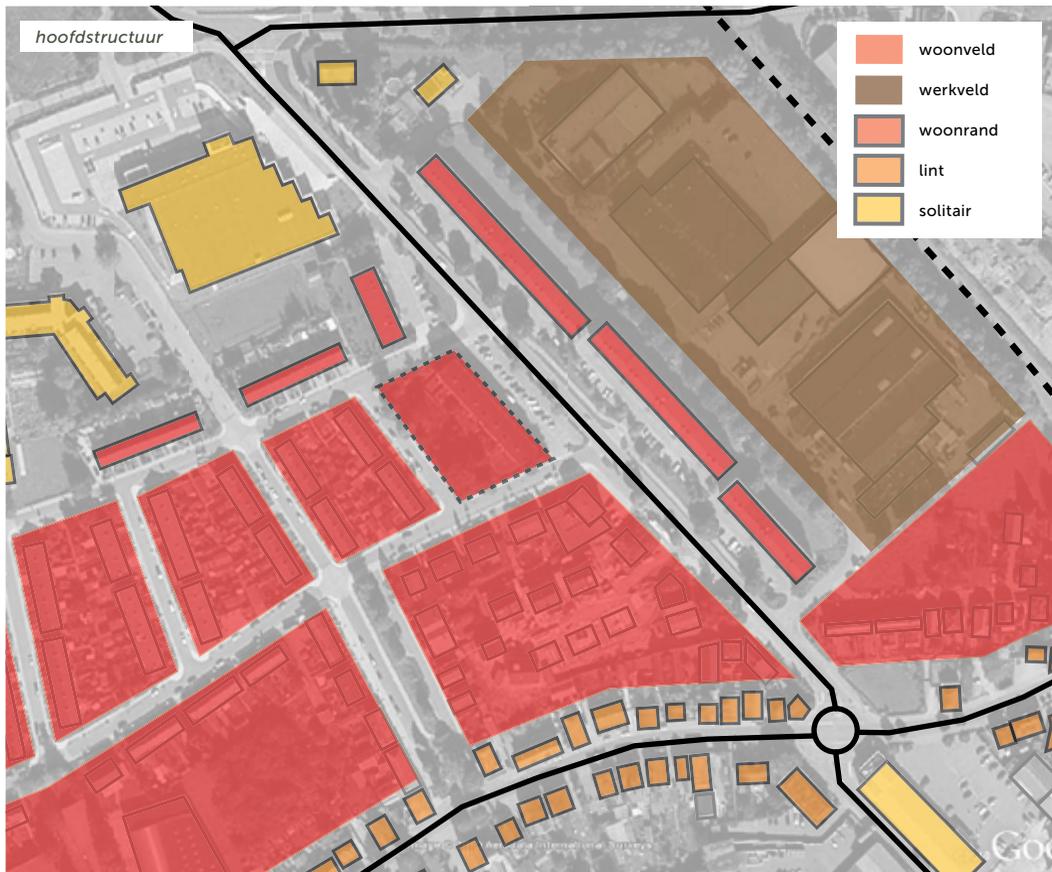
De woonvelden worden gekenmerkt door kleinschalige bebouwing die voornamelijk bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen (rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen) met een bouwhoogte van 1 of 2 lagen met kap. Aan de overzijde van de Europalaan staat grootschaliger bebouwing in de vorm van langgerekte appartementengebouwen van 4 bouwlagen en bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing zal mogelijk op termijn plaats gaan maken voor (kleinschaliger) bebouwing in een meer groene setting (bron: Masterplan Winterwijk, centrum, spoorzone, bedrijventerrein, augustus 2005).

Oriëntatie en zichtlijnen

De bebouwing is een straatgeoriënteerde en is over het algemeen in duidelijke rooilijnen gesitueerd. De zichtlijnen in de wijk zijn voornamelijk over de straten gericht met uitzondering van de zichtlijn die is ontstaan door de gedraaide situering van het appartementengebouw langs de Europalaan aan de noordzijde van de locatie. Hierdoor is er een directe zichtlijn vanaf de Europalaan naar de noordrand van de locatie.

Ontsluiting

De hoofdontsluiting van de wijk is de Europalaan. Vanaf de Europalaan worden de achtergelegen woonstraten ontsloten. Ter ontsluiting van de bebouwing aan de Europalaan zijn parallelwegen aangelegd. De locatie is goed ingebed in de bestaande stratenpatroon en hierdoor van alle zijden goed bereikbaar (Europalaan, Merelstraat, Leeuwerikstraat, Hazelderstraat).



Funcities

De belangrijkste functie in de wijk is het wonen. Tussen het spoor en de appartementengebouwen langs de Europalaan is een bedrijfsterrein gesitueerd. Verder zijn er twee supermarkten, enkele kleinschalige commerciële functies (detailhandel en dienstverlening) en een basisschool.

Groen en ecologie

Het openbare groen in de wijk is beperkt. Door de voortuinen heeft de wijk echter wel een prettige suburbaan groen karakter. De groenstrook aan de westzijde van de locatie is een van de weinige plekken met openbaar groen en is daarmee belangrijk voor de belevingswaarde van de wijk en draagt bij aan de kwaliteit van de woonomgeving. Deze groenstrook sluit aan op de groenstrook ten noorden van de Merelstraat en het speelveld daarachter. Deze groenstroken vormen samen een zogenaamde groene lob in de groenstructuur van Winterswijk. De kwaliteit van het groen in de groenstrook is matig. De strook is slecht onderhouden en oogt rommelig. De bomen hebben geen bijzondere beeldbepalende waarde, met uitzondering van de grote boom op de zuidwesthoek van de locatie. De Europalaan is recentelijk heringericht met nieuwe groenstroken en jonge bomen. Deze weg moet uitgroeien tot een groene allée / bomenlaan.

Voor de sloop van het voormalige appartementengebouw heeft er een ecologisch onderzoek plaatsgevonden. De aangetroffen vleermuizen (beschermd diersoort) zijn inmiddels verplaatst. Ter compensatie van het verlies aan schuilplekken zullen er in het nieuwe plan enkele vleermuiskasten worden opgenomen.

Conclusie

De locatie is bij uitstek geschikt voor grondgebonden woningbouw, aansluitend bij de achterliggende buurt. Met de herontwikkeling van de locatie kan de aanwezige groene lob een kwaliteitsverbetering ondergaan, waardoor deze groenstrook meer gebruiks- en belevingswaarde voor de hele buurt krijgt.



3 Ontwerpuitgangspunten stedenbouw

Bebouwingtypologie

- Locatie = woonveld
- Qua bebouwingstypologie aansluiten op aangrenzende woonvelden
- Kleinschalige grondgebonden bebouwing
- Geen lange rijen
- 2 à 3 bouwlagen

Ontsluiting

- Via bestaand stratenpatroon
- Doortrekken parallelweg Europalaan tussen Hazelderstraat en Merelstraat

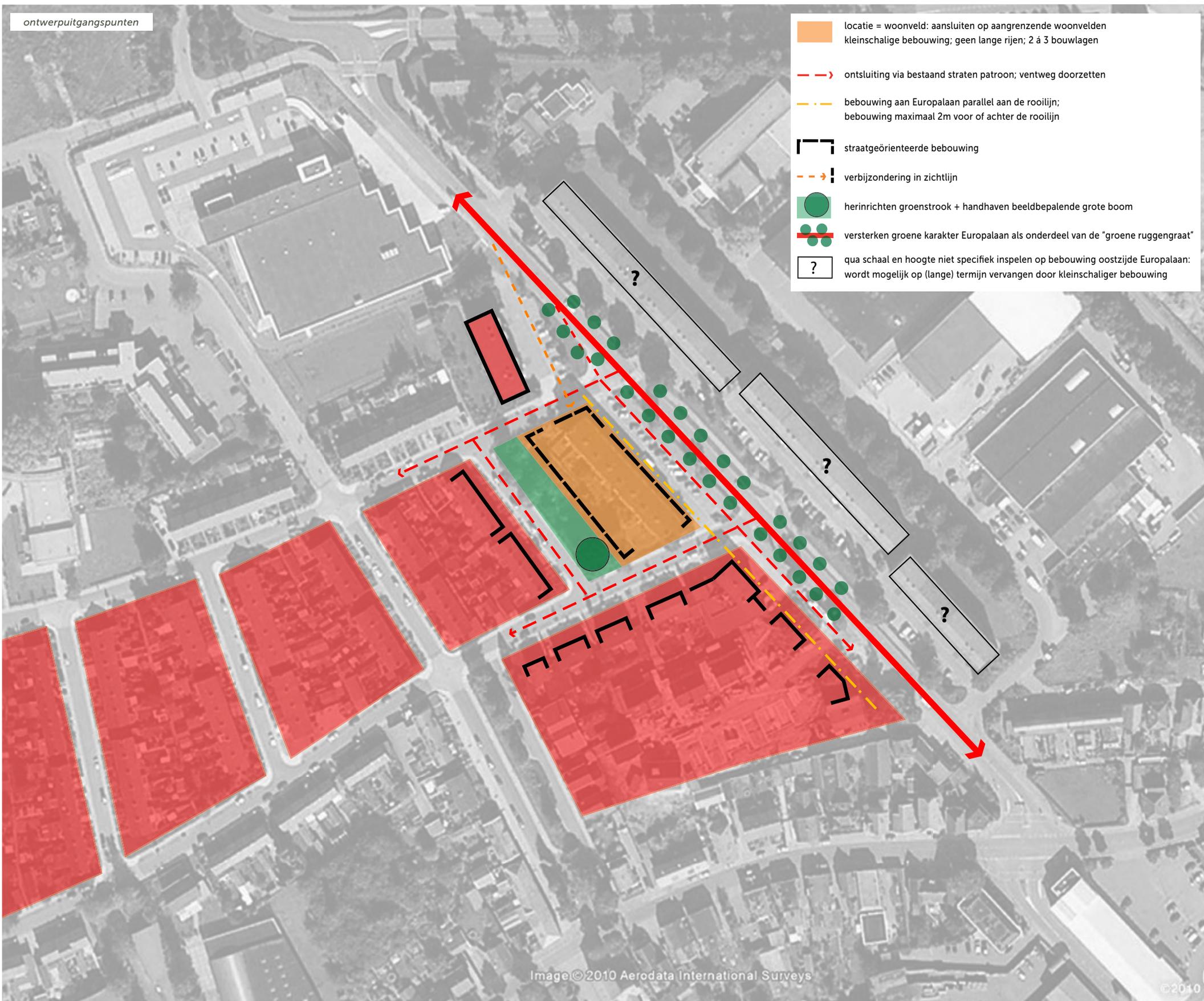
Situering, oriëntatie en zichtlijnen

- Bebouwing aan Europalaan parallel aan de rooilijn; bebouwing maximaal 2m voor of achter de rooilijn van de bestaande bebouwing langs het zuidelijk deel van de Europalaan
- Bebouwing straatgeoriënteerd met voortuinen
- Aan de noordzijde van de locatie een voorgevel en/of verbijzondering in de zichtlijn vanaf de Europalaan

Groen

- Handhaven en herinrichten groenstrook
- Handhaven beeldbepalende boom
- Compensatie voor vleermuizen (vleermuiskasten)

-  locatie = woonveld: aansluiten op aangrenzende woonvelden
kleinschalige bebouwing; geen lange rijen; 2 á 3 bouwlagen
-  ontsluiting via bestaand straten patroon; ventweg doorzetten
-  bebouwing aan Europalaan parallel aan de rooilijn;
bebouwing maximaal 2m voor of achter de rooilijn
-  straatgeörienteerde bebouwing
-  verbijzondering in zichtlijn
-  herinrichten groenstrook + handhaven beeldbepalende grote boom
-  versterken groene karakter Europalaan als onderdeel van de "groene ruggengraat"
-  qua schaal en hoogte niet specifiek inspelen op bebouwing oostzijde Europalaan:
wordt mogelijk op (lange) termijn vervangen door kleinschaliger bebouwing



4 Visie huurwenswonen

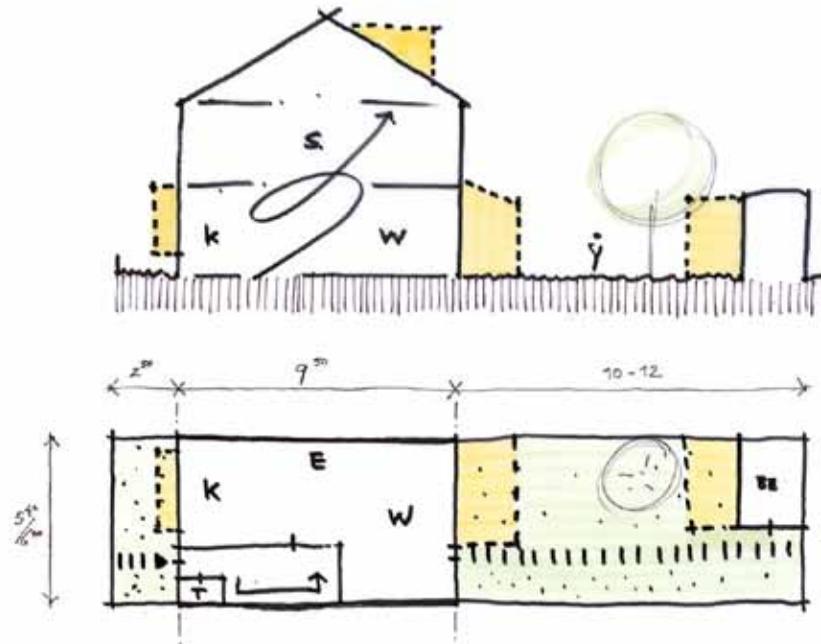
Uitgangspunt voor de herontwikkeling van de locatie is een ontwikkeling conform het concept huurwenswonen (HWW). HWW gaat uit van een grote mate van invloed van de toekomstige bewoners. Dit vertaalt zich veelal in een keuzemenu van aanvullingen en uitbreidingen op een basiswoning zoals erkers, dakkapellen, serres en andere aanbouwen. Dit levert vaak een inconsistent beeld op en geeft de toekomstige bewoners weinig tot geen invloed op de woningplattegrond. Voor de locatie Europalaan is gekozen voor een andere invulling van het HWW waarbij maximaal invloed uitgeoefend kan worden op de woningplattegronden binnen een uniforme buitenkant: de woningschil.

Het hoofdvolume wordt bepaald door de uniforme woningschil. Vanwege de beperkte diepte van de kavels is ook de diepte van de woningen beperkt (afhankelijk van de bouwstrook tussen 7 en 8 meter diep). Om deze reden is ervoor gekozen om van de voor- en achtergevel van het bouwblok de woningdragende wanden te maken, waardoor een bredere beukmaat mogelijk is en daarmee ook meer vrijheid bij het ontwerp van de woningplattegronden. Hiermee wordt een maximale invloed van de toekomstige bewoners op hun woningplattegrond mogelijk gemaakt. Elke woning zal hiermee uniek zijn.

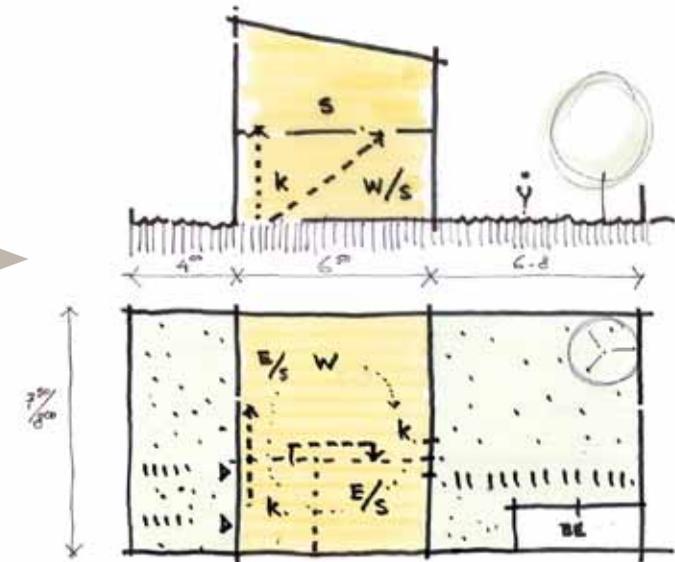
De keuze voor een uniforme woningschil biedt tevens een goede basis voor het realiseren van goed geïsoleerde, duurzame woningen met een lage EPC van minimaal 0,4.

Het uiterlijk van de woningen wordt bepaald door de woningschil. Door invloed op de keuze van het bouwconsortium (en daarmee indirect de architectenkeuze) en bijvoorbeeld het kleur- en materiaalgebruik kunnen de toekomstige bewoners meedenken over de verschijningsvorm van de woningen. Om een eenheid in het beeld te bewaren zal woningcorporatie De Woonplaats de hoofdregie voeren.

Nieuwe benadering HWW

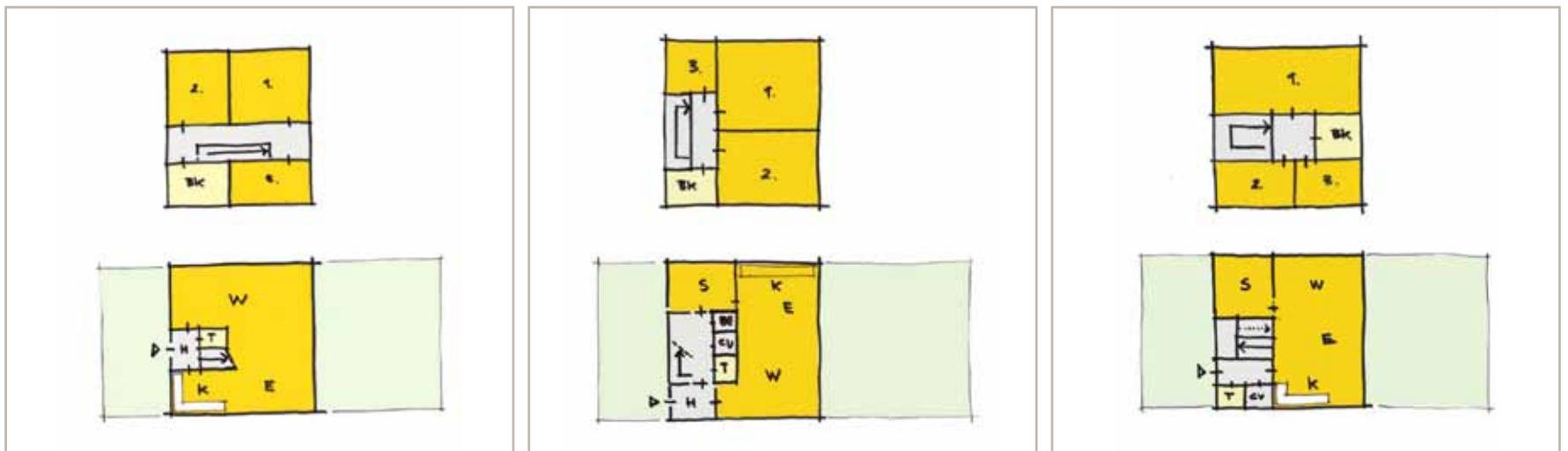


Resultante HWW met goedkope huur: standaardplattegrond wordt "gepimped" met "aangeplakte" uitbreidingen



Nieuw voorstel HWW: niet uitgaan van standaardplattegrond, maar werkelijke keuzemogelijkheden in woonprogramma en plattegrond door brede beukmaat

Verkenning mogelijkheden woningplattegronden



Door de bredere beukmaten zijn er meer mogelijkheden voor de woningplattegronden; bovenstaand 3 voorbeelden hiervan

5 Verkaveling

De groenstrook wordt gehandhaafd en heringericht waarbij de grote, beeldbepalende boom op de zuidwest hoek van de locatie wordt gehandhaafd. De verkaveling bestaat uit 3 rijen woningen met respectievelijk 5, 4 en 6 woningen: totaal 15 woningen.

In de verkaveling is gekozen voor bredere, ondiepere kavels. Hierdoor zijn de woningen breder dan reguliere rijwoningen en zijn er meer mogelijkheden om diversiteit en flexibiliteit in de woningplattegronden te realiseren (zie voorgaande paragraaf). Door de ondiepere kavels kan tevens de groenstrook (de groene lob) aan de Leeuwerikstraat grotendeels gehandhaafd worden.

De bouwblokken zijn zodanig gesitueerd dat alle woningen straatgericht zijn, er geen achtertuinen aan het openbaar gebied grenzen en in de zichtlijn vanaf de Europalaan een aantrekkelijke voorgevel ontstaat. De rij woningen aan de Europalaan staat parallel aan de straat en circa anderhalve meter voor de voorgevelrooilijn van de bestaande grondgebonden woningen aan de Europalaan.

De drie woonblokken krijgen schuine lessenaarsdaken met een helling tussen 25 en 45 graden. De hoge zijden van de blokken aan de Europalaan en Merelstraat bevinden zich aan de straatzijde (goothoogte: minimaal 8m; maximaal 10m). Hiermee wordt het beoogde beeld van de Europalaan als stedelijke invalsroute ondersteund. Het blok aan de Leeuwerikstraat heeft de hoge zijde aan de tuinkant en de lage zijde aan de groenzone langs de Leeuwerikstraat (maximale goothoogte 6,5m). Hiermee wordt aangesloten op de goothoogte van de bestaande woningen aan de overzijde van de Leeuwerikstraat.

De lessenaarsdaken zijn op het zuiden en westen georiënteerd; hierdoor zijn de daken zeer geschikt voor plaatsing van zonnecollectoren.

Bergingen en andere bijgebouwen staan los van de hoofdvolumes achter op de kavel tegen de achterkavelgrens aan. Het is de bedoeling dat de hoofdvolumes (de woningschil) vrij blijven van aanbouwen en andere bouwkundige toevoegingen als erkers, dakkapellen en serres.

De woningen worden ontsloten via de bestaande woonstraten Merelstraat en Leeuwerikstraat en via de doorgetrokken parallelweg langs de Europalaan. Het parkeren is grotendeels in het openbaar gebied opgelost met 16 parkeerplaatsen langs de Europalaan (parallelweg) en 9 parkeerplaatsen in de groenstrook langs de Leeuwerikstraat. Het huidige straatparkeren in de Leeuwerikstraat blijft gehandhaafd. De twee hoekkavels aan de Hazelderstraat krijgen elk een parkeerplaats op eigen erf. Binnen de kavelgrenzen wordt hiermee voorzien in totaal 27 parkeerplaatsen. Dit is voldoende om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte (conform de gemeentelijke parkeernormen).

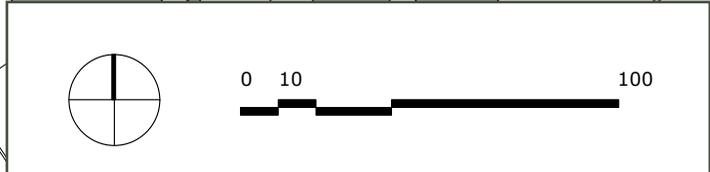
De erfafscheidingen tussen privé en openbaar terrein zijn uniform vormgegeven in de vorm van groenblijvende hagen. Aan de voorzijde betreffen dit lage hagen, bij de zij/achtertuinen langs de Hazelderstraat mogen hoge hagen geplant worden.

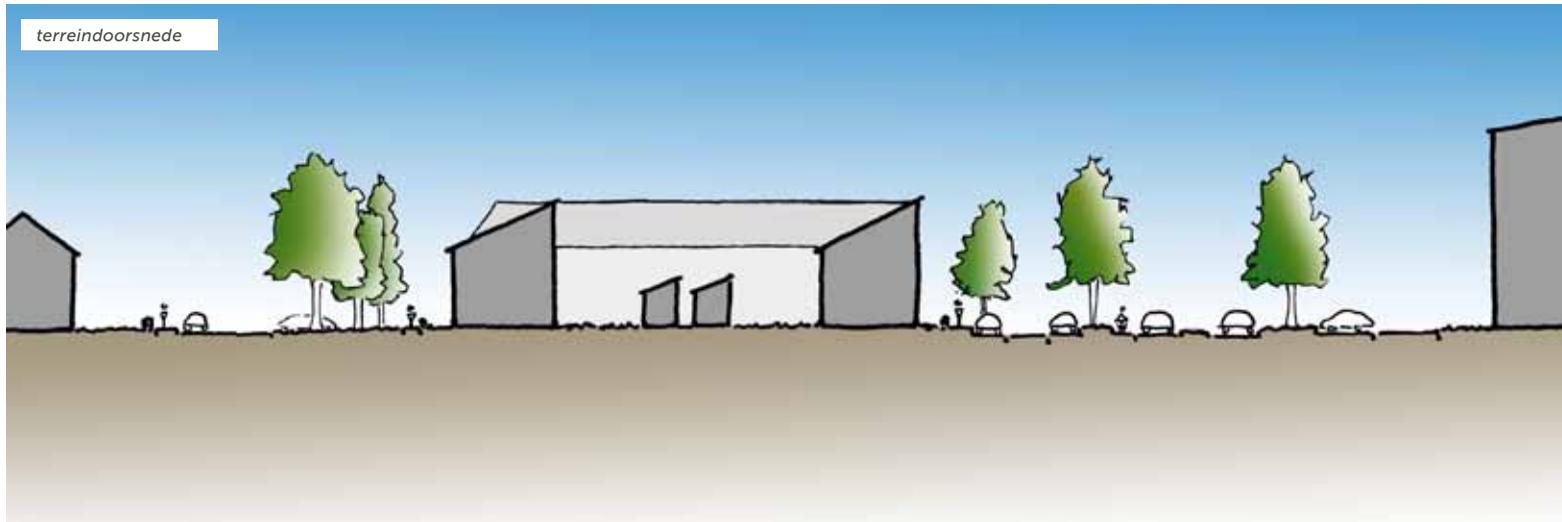
De zijtuinen van het bouwblok aan de Merelstraat worden, om continuïteit van het straatbeeld te realiseren, op de perceelsgrens voorzien van de bovengenoemde lage hagen. Omwille van de privacy mogen op de tweede lijn hogere tuinmuren gerealiseerd worden. Deze tuinmuren moeten in het verlengde van de zijgevels gebouwd worden en qua materiaalkeuze aansluiten bij de zijgevels van de woningen of uitgevoerd worden als groene, begroeiende (gaas)schermen of als een combinatie van tuinmuur en groen scherm.

15 woningen
25 pp openbaar
2 pp eigen erf
27 pp totaal
— lage haag 60cm
— hoge haag 180cm



indicatieve inrichting groenstrook Leeuwerikstraat
definitieve inrichting in overleg met omwonenden
(na inmeting bestaende bomen)





woonprogramma

woningtype	aantal woningen	woningdiepte	kaveldiepte	kavelbreedte
- type A	5	7,0 m	18,0 m	9,0 m
- type B	4	8,0 m	17,5 m	8,0 m
- type C	6	7,5 m	18,0 m	7,2 m
totaal	15			

parkeerbalans

woningen	aantal woningen	parkeernorm	benodigde pp	aantal pp in plan
- goedkoop	15	1,7 pp/won	25,5	

parkeerplaatsen

- openbaar	25
- op eigen erf	2
totaal	27



axonometrie zijde Leeuweriklaan

6 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit met HWW

Met het woonconcept voor de locatie Europalaan (breed wonen) met HWW wordt beoogd om samen met de toekomstige bewoners bijzondere en op individuele wensen afgestemde plattegronden binnen een 'uniforme' huid te realiseren. Daarbij wordt een scheiding aangebracht in het particuliere en het collectieve deel van het ontwerp van de woning en de woonomgeving.

Hierbij is het *particuliere* met name gericht op de plattegronden en de daarbij behorende gevelopeningen. Dit is een traject met de individuele bewoner. Het *collectieve* richt zich op de gevels en de woonomgeving. De uitstraling van de gevel zal een wisselwerking zijn tussen de groep bewoners en de architect. Dit is een traject met de groep nieuwe bewoners.

Binnen het collectieve traject wordt de inrichting van de woonomgeving (met name de groene zone langs de Leeuwerikstraat) opgepakt met één groep bewoners waarin zowel de nieuwe bewoners als de bewoners van de aangrenzende bestaande woningen zijn vertegenwoordigd. Voor wat betreft de woninggevels (de uniforme schil) wordt de ontwerpogave opgepakt per bouwblok en zal per bouwblok een ontwerpteam worden samengesteld met architect en de toekomstige bewoners.

In deze beeldkwaliteitparagraaf worden voor de collectieve ontwerpogave (woningschil en woonomgeving) richtlijnen gegeven om een consistent en bij de buurt passend totaalbeeld te waarborgen.



bouwmassa: 2-3 bouwlagen met lessenaarsdak



referentiebeelden kleuren metselwerk

Woningen

De collectieve opgave voor de woningen betreft de woningschil. Daarbij gaat het voornamelijk om het materiaal, kleurgebruik en detaillering van gevelopeningen, daklijsten etc. Om een consistent totaalbeeld te realiseren is een bepaalde mate van samenhang tussen de blokken noodzakelijk. Hierom is gekozen voor een eenduidige kapvorm in de vorm van lessenaarsdaken. De blokken hoeven echter niet identiek te zijn. Daarom is ervoor gekozen een kleur- en materiaalpalet vast te leggen. Per blok kan hier een keuze uit worden gemaakt. Het is dus mogelijk om de drie blokken bijvoorbeeld uit te voeren in een andere kleur metselwerk.

Qua kleur en materiaalgebruik zullen de nieuwe woonblokken moeten aansluiten bij de bestaande buurt. In de directe nabijheid van de locatie zijn in de bestaande bebouwing meerdere kleuren baksteen toegepast, onder andere roodbruin, oranje, lever, oker en geel metselwerk. Ook combinaties van verschillende kleuren metselwerk komen binnen één woonblok voor. De daken zijn grotendeels afgedekt met donkergrijze keramische dakpannen. Pandsgewijze materialisatie wordt niet beoogd; dit past niet in het beeld van de buurt. Wel kan er binnen één blok gekozen worden voor een combinatie van verschillende tinten metselwerk.

Uitgangspunten materialisatie:

- Gevels in metselwerk (niet gekeimd)
- Daken in keramische pannen
- Kozijnen en draaiende delen in hout

Uitgangspunten kleurkeuze:

- Metselwerk: warme aardetinten (rood/oranjebruin, oker, lever)
- Dakpannen: donkergrijs, antraciet
- Kozijnen en draaiende delen: neutrale of gedekte kleuren (geen felle, opvallende kleuren)





referentiebeelden bestrating

Openbare ruimte

De ontwerpogave voor de openbare ruimte beperkt zich tot de herinrichting van de ventweg van de Europalaan, de groenstrook langs de Leeuwerikstraat en de omliggende trottoirs. De inrichting van de openbare ruimte moet aansluiten bij de openbare ruimte van de buurt en zal in overleg met de gemeente (beheerder openbare ruimte) ontworpen worden. De trottoirs en woonstraten zullen worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal dat elders in de buurt ook is gebruikt.

Materiaal- en kleur bestrating:

- Trottoirs: grijze betontegels 30x30
- Woonstraat (rijbaan auto ventweg Europalaan): roodbruin gebakken klinkers
- Parkeervakken: donkere klinkers

De inrichting van de groenstrook langs de Leeuwerikstraat zal in samenspraak met (vertegenwoordigers van) de nieuwe bewoners, de huidige direct omwonenden (Leeuwerikstraat, Hazelderstraat, Merelstraat) en de gemeente bepaald worden.

Uitgangspunten voor de inrichting van de groenstrook zijn:

- Het handhaven van de beeldbepalende grote boom op de hoek van de Leeuwerikstraat en Hazelderstraat
- Waar mogelijk het inpassen van andere bestaande bomen
- Inpassen van 9 parkeerplaatsen

Aandachtspunten bij de inrichting van de groenstrook zijn:

- Sociale veiligheid (doorzicht, verlichting)
- Groenbeheer (i.s.m. gemeente als beheerder)
- Gebruiksmogelijkheden (bv toevoegen speelplek)



referentiebeelden groene erfafscheiding

Overgangen privé-openbaar

De erfafscheidingen tussen privé en openbaar terrein zijn uniform vormgegeven in de vorm van groenblijvende hagen. Aan de voorzijde betreffen dit lage hagen (40-60 cm), bij de zij/achtertuinen langs de Hazelderstraat mogen ook hogere hagen (1,20-1,80m) geplant worden.

De zijtuinen van het bouwblok aan de Merelstraat worden, om continuïteit van het straatbeeld te waarborgen, op de perceelsgrens voorzien van de bovengenoemde lage hagen. Omwille van de privacy mogen op de tweede lijn hogere tuinmuren/schermen gerealiseerd worden. Deze tuinmuren moeten in het verlengde van de zijgevels gebouwd worden en qua materiaalkeuze aansluiten bij de zijgevels van de woningen of uitgevoerd worden als groene, begroeide (gaas)schermen of als een combinatie van tuinmuur en groen scherm.

In het hoofdstuk Bouwregels zijn de specifieke randvoorwaarden ten aanzien van de perceelsafscheidingen per bouwstrook opgenomen.

7 Bouwregels

Strook A: Europalaan

Bouwvlak en hoofdvolume

- De hoofdbebouwing bestaat uit een aaneengesloten rij van 5 woningen met een beukbreedte van 9,0m en moet binnen het bouwvlak gebouwd worden
- Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden
- De hoofdbebouwing bestaat uit minimaal 2 bouwlagen met kap
- De voorgevel moet in de voorgevelrooilijn staan
- De achtergevel moet in de achtergevelrooilijn staan
- De hoofdbebouwing wordt afgedekt met een lessenaarsdak met een minimale helling van 25 graden waarvan het hoogste punt zich aan de voorzijde bevindt
- Het hoofdvolume heeft aan de voor- en achterzijde een doorlopende gootlijn
- De maximale bouw- en goothoogte van het hoogste punt (voorzijde) van het hoofdvolume is 10 meter; de minimale bouw- en goothoogte van het hoogste punt (voorzijde) van het hoofdvolume is 8 meter
- De maximale bouw- en goothoogte van het laagste punt (achterzijde) van het hoofdvolume is 6,5 meter

Bijgebouwen

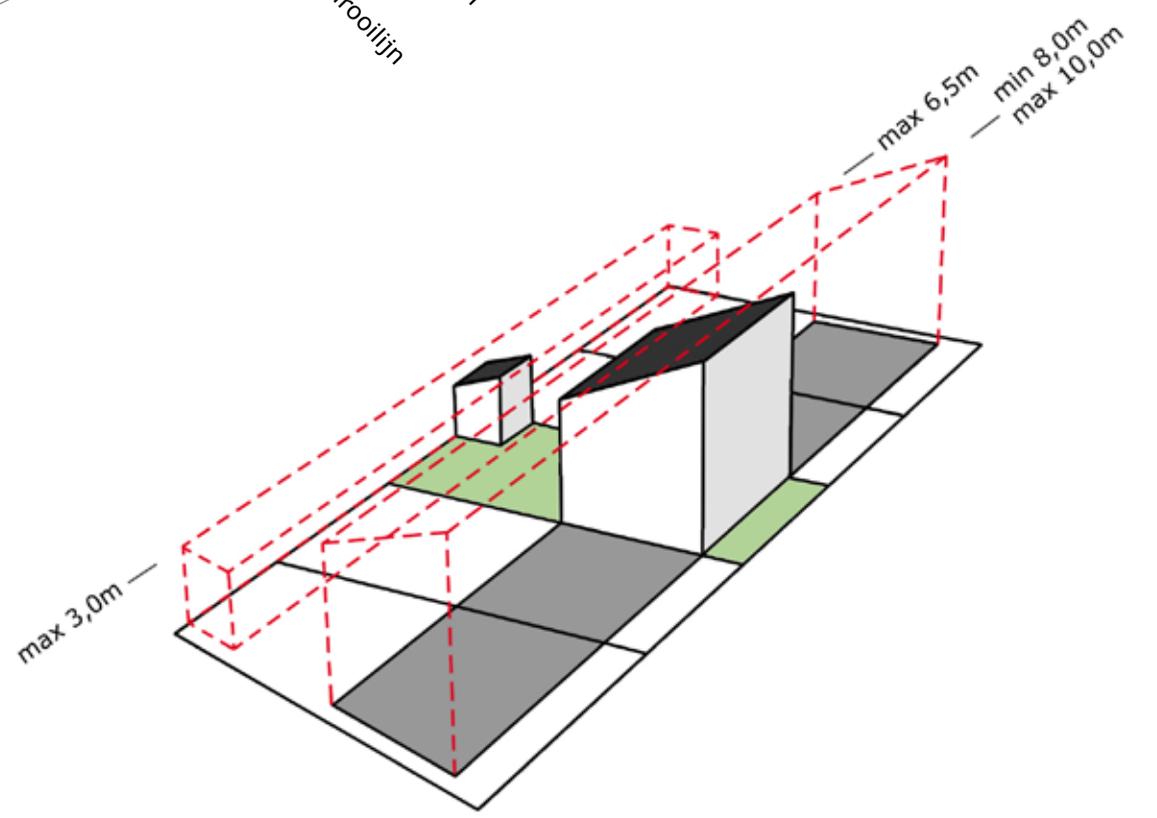
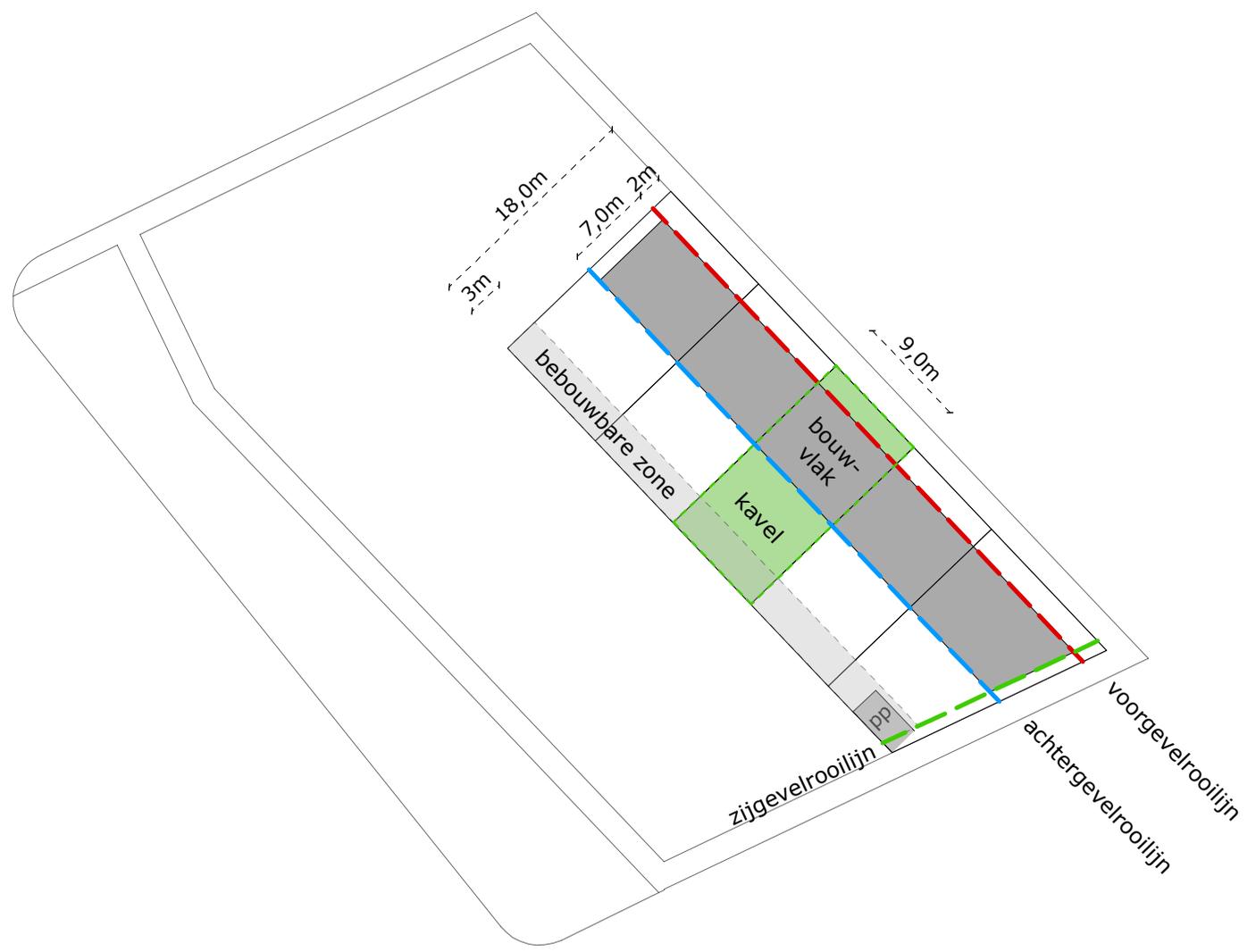
- Er mogen geen aanbouwen of bijgebouwen direct aan het hoofdvolume gebouwd worden
- Bijgebouwen mogen niet voor de voorgevel- of zijgevelrooilijn gebouwd worden
- Bijgebouwen mogen met een maximum bruto volume van 50 m³ tegen de achtergrens van de kavel gebouwd worden, binnen de bebouwbare zone van 3m gemeten vanaf de achterkavelgrens
- De maximale bouw- en goothoogte van bijgebouwen is 3,0 meter

Perceelsafscheiding

- De perceelsafscheiding tussen privé en openbaar terrein is voor de hele strook uniform en uitgevoerd als groenblijvende hagen
- De maximale hoogte van de perceelsafscheiding aan de voorzijde is 0,60 meter
- De maximale hoogte van de perceelsafscheiding aan de achterzijde is 1,80 meter
- Bij zijtuinen grenzend aan openbaar gebied geldt dat het gedeelte achter de achtergevel rooilijn wordt gerekend tot de achterzijde en het gedeelte voor de voorgevelrooilijn wordt gerekend tot de voorzijde; het gedeelte tussen de voorgevel en achtergevelrooilijn is de zijkant. De hoogte van de perceelsafscheiding aan de zijkant dient geleidelijk of stapsgewijs te verlopen met een gemiddelde maximale hoogte van 1,20 meter

Parkeren

- Bij de hoekkavel aan de Hazelderstraat is ten minste 1 parkeerplaats op eigen terrein aanwezig
- Parkeerplaatsen op eigen terrein zijn achter de achtergevelrooilijn gelegen



Strook B: Merelstraat

Bouwvlak en hoofdvolume

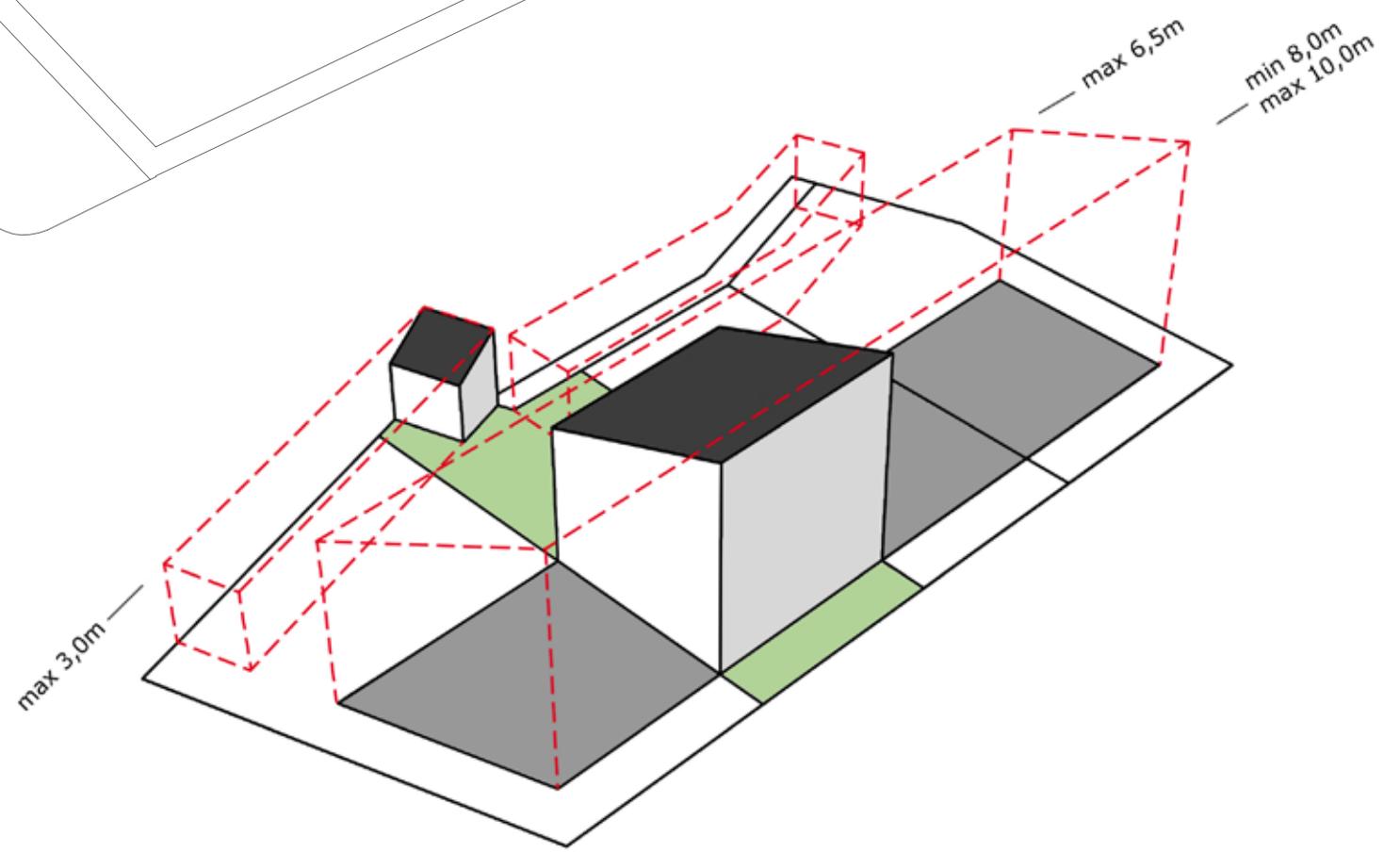
- De hoofdbebouwing bestaat uit een aaneengesloten rij van 4 woningen met een beukbreedte van 8,0m en moet binnen het bouwvlak gebouwd worden
- Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden
- De hoofdbebouwing bestaat uit minimaal 2 bouwlagen met kap
- De voorgevel moet in de voorgevelrooilijn staan
- De achtergevel moet in de achtergevelrooilijn staan
- De zijgevels van hoekwoningen moeten in de zijgevelrooilijnen staan
- De hoofdbebouwing wordt afgedekt met een lessenaarsdak met een minimale helling van 25 graden waarvan het hoogste punt zich aan de voorzijde bevindt
- Het hoofdvolume heeft aan de voor- en achterzijde een doorlopende gootlijn
- De maximale bouw- en goothoogte van het hoogste punt (voorzijde) van het hoofdvolume is 10 meter; de minimale bouw- en goothoogte van het hoogste punt (voorzijde) van het hoofdvolume is 8 meter
- De maximale bouw- en goothoogte van het laagste punt (achterzijde) van het hoofdvolume is 6,5 meter

Bijgebouwen

- Er mogen geen aanbouwen of bijgebouwen direct aan het hoofdvolume gebouwd worden
- Bijgebouwen mogen niet voor de voorgevel- of zijgevelrooilijn gebouwd worden
- Bijgebouwen mogen met een maximum bruto volume van 50 m³ tegen achtergrens van de kavel gebouwd worden binnen de bebouwbare zone van 3m gemeten vanaf de achterkavelgrens
- De maximale bouw- en goothoogte van bijgebouwen is 3,0 meter
- Op de hoekkavels mag in de zijgevelrooilijn een tuinmuur gebouwd worden met een maximale hoogte van 1,80 meter

Perceelsafscheiding

- De perceelsafscheiding tussen privé en openbaar terrein is voor de hele strook uniform en uitgevoerd als groenblijvende hagen met een maximale hoogte van 0,60 meter



Strook C: Leeuwerikstraat

Bouwvlak en hoofdvolume

- De hoofdbebouwing bestaat uit een aaneengesloten rij van 6 woningen met een beukbreedte van 7,2m en moet binnen het bouwvlak gebouwd worden
- Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden
- De hoofdbebouwing bestaat uit minimaal 2 bouwlagen met kap
- De voorgevel moet in de voorgevelrooilijn staan
- De achtergevel moet in de achtergevelrooilijn staan
- De hoofdbebouwing wordt afgedekt met een lessenaarsdak met een minimale helling van 25 graden waarvan het hoogste punt zich aan de achterzijde bevindt
- Het hoofdvolume heeft aan de voor- en achterzijde een doorlopende gootlijn
- De maximale bouw- en goothoogte van het hoogste punt (achterzijde) van het hoofdvolume is 10 meter
- De maximale bouw- en goothoogte van het laagste punt (voorzijde) van het hoofdvolume is 6,5 meter

Bijgebouwen

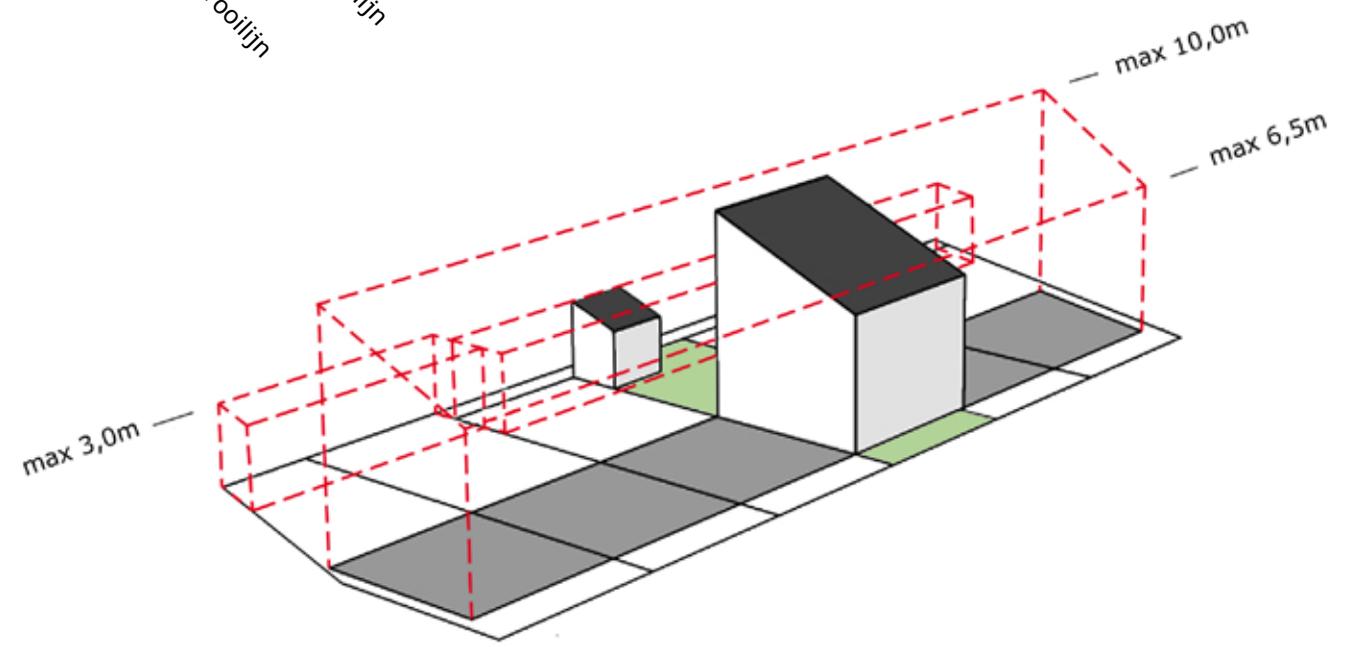
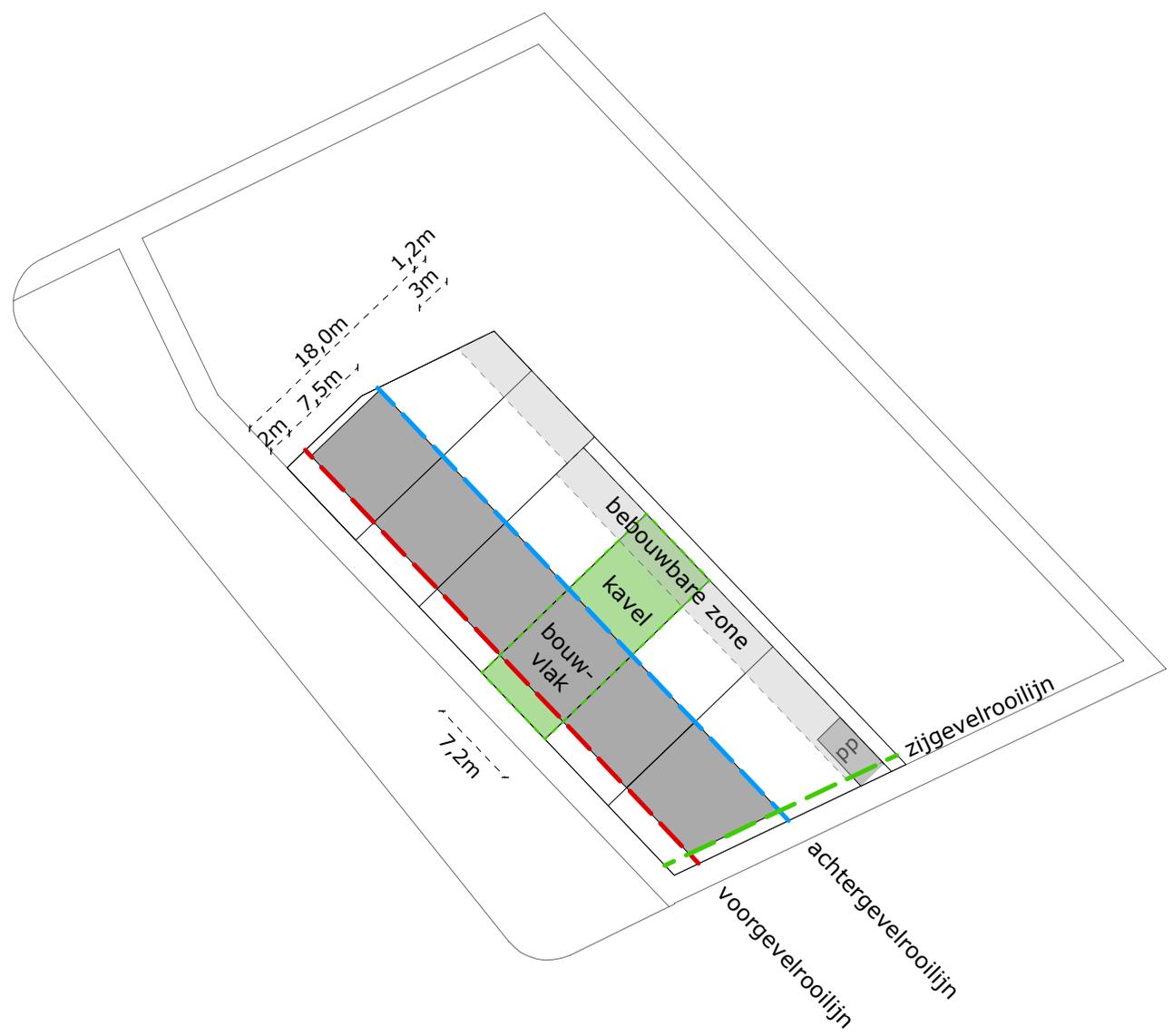
- Er mogen geen aanbouwen of bijgebouwen direct aan het hoofdvolume gebouwd worden
- Bijgebouwen mogen niet voor de voorgevel- of zijgevelrooilijn gebouwd worden
- Bijgebouwen mogen met een maximum bruto volume van 50 m³ tegen achtergrens van de kavel gebouwd worden binnen de bebouwbare zone van 3m gemeten vanaf de achterkavelgrens
- De maximale bouw- en goothoogte van bijgebouwen is 3,0 meter

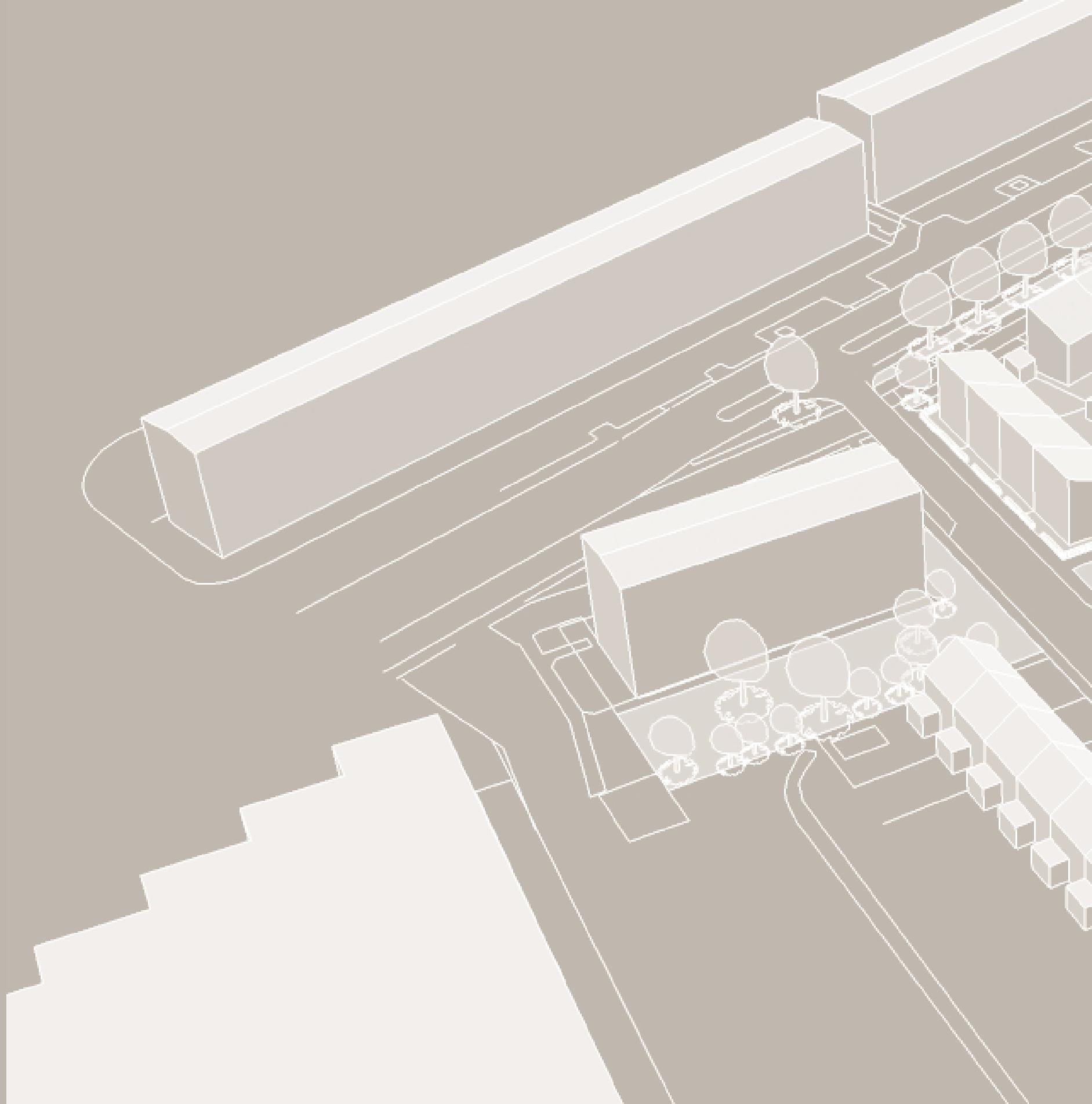
Perceelsafscheiding

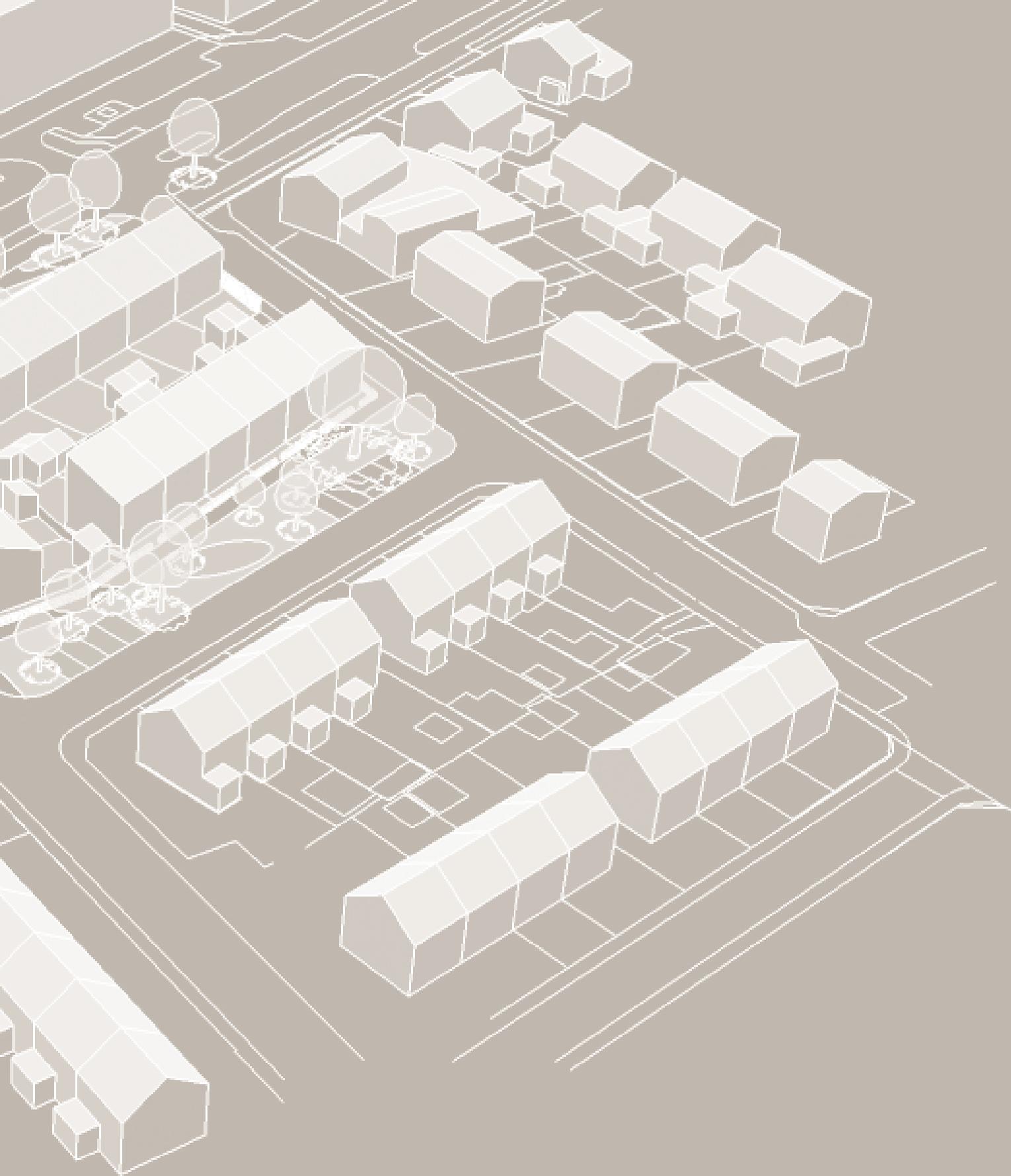
- De perceelsafscheiding tussen privé en openbaar terrein is voor de hele strook uniform en uitgevoerd als groenblijvende hagen
- De maximale hoogte van de perceelsafscheiding aan de voorzijde is 0,60 meter
- De maximale hoogte van de perceelsafscheiding aan de achterzijde is 1,80 meter
- Bij zijtuinen grenzend aan openbaar gebied geldt dat het gedeelte achter de achtergevel rooilijn wordt gerekend tot de achterzijde en het gedeelte voor de voorgevelrooilijn wordt gerekend tot de voorzijde; het gedeelte tussen de voorgevel en achtergevelrooilijn is de zijkant. De hoogte van de perceelsafscheiding aan de zijkant dient geleidelijk of stapsgewijs te verlopen met een gemiddelde maximale hoogte van 1,20 meter

Parkeren

- Bij de hoekkavel aan de Hazelderstraat is ten minste 1 parkeerplaats op eigen terrein aanwezig
- Parkeerplaatsen op eigen terrein zijn achter de achtergevelrooilijn gelegen







de woonplaats

alle ruimte!

Postbus 23
7500 AA Enschede

Weth. Beversstraat 175
7543 BK Enschede

t 053 475 75 75

info@de-woonplaats.nl

www.de-woonplaats.nl

fame

Willemsplein 5
6811 KA Arnhem

Postbus 5121
6802 EC Arnhem

t 026 368 42 70

arnhem@famegroep.nl

www.famegroep.nl

