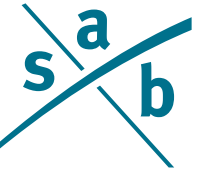


Kavelpaspoorten Dorps Wonen, Varsseveld De Tuit (fase 1)





Inhoudsopgave

- 01. Introductie - Het bouwen van uw droom/ 04
- 02. Ambities van het stedenbouwkundig plan in het kort/ 05
- 03. Sfeerimpressie / 06
- 04. Kavel A/ 8
- 05. Kavel B/ 12
- 06. Kavel C/ 16
- 07. Kavel D/ 20



Zicht van Het Haan op het te ontwikkelen gebied



Het bouwen van uw droom

Voor u ligt de brochure met kavelpaspoorten voor de zelfbouwkavels in plandeel Dorps Wonen De Tuit. Fase 1 is de start van de bouw van totaal maximaal 566 woningen in deze nieuwe groene wijk van Varsseveld. Bij het zelf realiseren van een woning op een kavel horen veel vrijheden, waarmee u kunt bouwen aan uw eigen droom.

Voor de zelfbouwkavels zijn er - vanwege de bijzondere ligging - soms ook wat extra (beeldkwaliteits)regels en verplichte maten ten opzichte van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor De Tuit. Er zijn daarom voor de zelfbouwkavels in plandeel Dorps Wonen als onderdeel van fase 1 De Tuit kavelpaspoorten opgesteld, bestaande uit een overzicht van de belangrijkste bestemmingsplanregels, de aandachtspunten vanuit het beeldkwaliteitsplan en kavelspecifieke beeldkwalitatieve uitgangspunten voor uw kavel, en een kavelkaart met alle aspecten die van belang zijn voor het bouwen van uw woning. Deze kavelspecifieke uitgangspunten vormen de leidraad voor de verdere architectonische uitwerking. Voor het ontwerp van de woning wordt door u een architect ingeschakeld, om de beeldkwaliteit te waarborgen.

We komen als gemeente graag met u in gesprek over (het ontwerp van) uw toekomstige woning. Onze vergunningverlener en stedenbouwkundige kunnen u helpen bij de vormgeving van de woning en aangeven of het ontwerp klopt met alle regels en ambities. Meestal wordt een eerste gesprek gebuikt voor uw eerste ideeën of misschien al een schetsontwerp van de woning en de indeling van de kavel, bij voorkeur ook als vooroverleg met de rayonarchitect van welstand (Gelders Genootschap). Bij een tweede of derde gesprek wordt het voorlopig ontwerp van de woning en de indeling van de kavel besproken. Het definitieve ontwerp wordt uiteindelijk getoetst door de rayonarchitect van het Gelders Genootschap (Welstand) en de vergunningverlener.

De verwachting is dat in in fase 1 de nieuwe rotonde nog niet wordt aangelegd. Daarvoor is de gemeente onder meer afhankelijk van overeenstemming met de

eigenaar waarop (de aansluiting op) de rotonde ligt. Dat betekent ook dat de bestaande Buulsdijk met aansluiting op de Doetinchemseweg voorlopig

in stand blijft. Daardoor zullen kavels 1, 2 en 3 niet nu al uitgegeven kunnen worden. Deze zijn om die reden dan ook niet opgenomen in dit stuk.



Ambities van het stedenbouwkundig plan in het kort

Een Achterhoekse woonwijk voor iedereen!

De ambitie voor De Tuit is om een bijzonder en typisch Achterhoekse woonmilieu te realiseren die vooruitstrevend is op het gebied van gezondheid, diversiteit en natuurinclusiviteit. De Tuit staat daarom voor de volgende vier kernwaarden:

Het landschap als basis

De Tuit wordt een woonwijk die past bij de identiteit van de Achterhoek. De aanwezige landschappelijke structuren en elementen in het gebied vormen hiervoor de belangrijke dragers. In De Tuit worden deze structuren en elementen zo veel mogelijk behouden en juist versterkt om het karakter van het landschap in de woonwijk beleefbaar te maken. Hiermee wordt De Tuit geen traditionele woonwijk, maar wordt het een gevarieerd woonlandschap met een bijzondere woonkwaliteit en unieke landschapsbeleving.

Wonen voor iedereen

De Tuit wordt een woonwijk waar iedereen zich thuis kan voelen. Er wordt een grote variatie in woningtypologieën gebouwd, zodat iedere doelgroep bediend kan worden. Er komen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen, maar ook levensloopbestendige woningen, rug-aan-rug woningen en appartementen. Hierdoor ontstaat er een gezonde mix aan woningen in zowel het koop als het huur segment. Naast de variatie in woningtypologieën, wordt er in De Tuit ook ingezet op verschillende woonmilieus met eigen ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten, zoals een dorps woonmilieu, een landelijk woonmilieu en boerenerven. Door deze verschillende woonmilieus ontstaat er variatie in woonkwaliteiten, zoals rustig in het groen tot levendig rond een dorpspleintje. Kortom, wonen voor iedereen!

Een gezonde leefomgeving

De Tuit wordt een woonwijk waar jong en oud zich gelukkig en gezond kan voelen. In de wijk is veel aandacht voor bijzondere plekken in de openbare ruimte waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Deze plekken variëren van een dorpspleintje en een grote speelweide tot kleine buurtparkjes en natuurrijke zones. Deze plekken stimuleren sociale binding tussen bewoners en dragen daardoor bij aan het welzijn van de mens.

Daarnaast wordt beweging in De Tuit optimaal gestimuleerd door de aanwezigheid van de vele wandelpaden en de goede fietsverbindingen met de kern en de omgeving.

Natuurinclusief, klimaatadaptief en duurzaam

De Tuit wordt een natuurinclusieve en klimaatadaptieve woonwijk die duurzaam is en bijdraagt aan het versterken van de biodiversiteit. Daarnaast wordt er in De Tuit volop ingezet op het voorkomen van hittestress en wateroverlast. Er wordt veel ruimte gegeven aan kwalitatief groen en het behouden en versterken van landschappelijke structuren en elementen, zoals de aanwezige bomenlanen en bosschages. Daarnaast worden er verschillende kansen benut en maatregelen getroffen om de ecologische waarden van het gebied te versterken. Voorbeelden hiervan zijn het maken van ecologische verbindingen die verschillende groengebieden met elkaar verbinden en het toepassen van diervriendelijke verlichting. Er wordt in De Tuit volop ingezet op het aanplanten van een grote verscheidenheid aan bomen, planten en kruidenmengsels. Het aanwezige groen draagt bij aan natuurlijke infiltratie van water. Daarnaast zorgen de vele bomen voor verkoeling en schaduwrijke plekken. Hierdoor is de openbare ruimte klimaatbestendig ingericht met een gezonde leefomgeving als resultaat.

Stedenbouwkundig plan De Tuit fase 1

De allereerste fase van De Tuit betreft het dorpsse deel, gelegen tegen het bestaande dorp in de buurt van De Vloglanden. Dit gebied krijgt een eigen woonsfeer ten opzichte van de andere buurtjes in De Tuit. Er worden in deze fase ca. 84 woningen gerealiseerd, in verschillende typen. Zoals eerder benoemd, zijn de landschappelijke structuren en elementen de identiteitsdragende van De Tuit. Het groen vormt de aders van de wijk en is dan ook overal in het plan zicht- en beleefbaar, ook rondom het dorpsse deel. Er is een verscheidenheid aan groen aanwezig, van grote lage/natte delen met voornamelijk ecologische doeleinden tot grote centrale zones die intensiever gebruikt worden voor spelen en ontmoeten. Daarnaast markeren kleinere groenstructuren de overgang tussen verschillende woonclusters waarbij ze tevens als ecologische

verbindingen fungeren. Er wordt met fase 1 duidelijk op het dorp aangesloten door een dorps woonmilieu te introduceren, met woningen in afwisselende dorpsse architectuur, de aanwezigheid van een pleintje en dorpsse inrichtingselementen, zoals een waterpomp, voorstoepjes en tuinmuren met kolommen. Aan de Doetinchemseweg wordt het bebouwingslint voortgezet, juist ook om de Doetinchemseweg te laten verkleuren van een doorgaande weg buiten de bebouwde kom naar een dorpsstraat binnen de bebouwde kom. Deze woningen betreffen zelfbouwkavels, waar nieuwe bewoners hun droom kunnen bouwen, mits passend bij de ambitie alhier. Er wordt voor het langzaam verkeer (voetganger en fiets) fysiek aangesloten op het bestaande dorp. Met de fiets ben je zo in het centrum van Varsseveld. Voor de auto wordt (in een latere fase) een rotonde op de Doetinchemseweg aangelegd. In de eerste fase wordt het autoverkeer tijdelijk aangesloten op de Buulsdijk. Parkeren vindt zo veel mogelijk plaats in parkeerhoven achter de woningen of op eigen terrein. Daarnaast is er aan de straten ruimte voor langsparkeren.



Sfeerimpressie

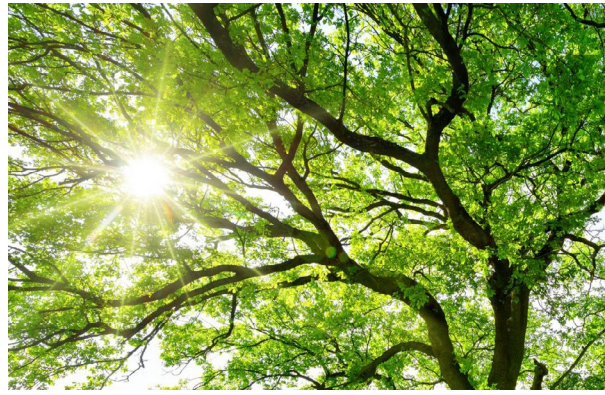
De referentie beelden die op deze en de volgende pagina's staan geven een sfeer als inspiratie voor de beoogde dorpse sfeer van de bebouwing in deze fase 1. Indien er specifieke voorschriften voor de beeldkwaliteit zijn, worden deze toegelicht bij de desbetreffende kavel.



Afwisselende architectuur



Afwisselende architectuur



Inspiratie voor natuur inclusief ontwerp



Groene hagen bij overgang privé-openbaar



Afwisselende architectuur



Afwisselende architectuur



Gemetselde poeren bij de entree



Groene hagen bij overgang privé-openbaar



Groene hagen bij overgang privé-openbaar



Groene hagen bij overgang privé-openbaar



Nestvoorzieningen



Nestvoorzieningen



Hagen als erfafscheiding en schuilmogelijkheid

Kavel A

Kenmerken kavel A

Kavelmaat

379 m²

Type:

Vrijstaande woning, 1 woning

Positie en ambitie:

Deze kavel maakt deel uit van het dorpse deel van De Tuit. Dat betekent dat de woning een dorpse uitstraling dient te krijgen en qua uitstraling, architectuur en materialisering aansluit op dit dorpse deel.

s

a

b



Wat geeft het bestemmingsplan aan over de bebouwing op kavel A?

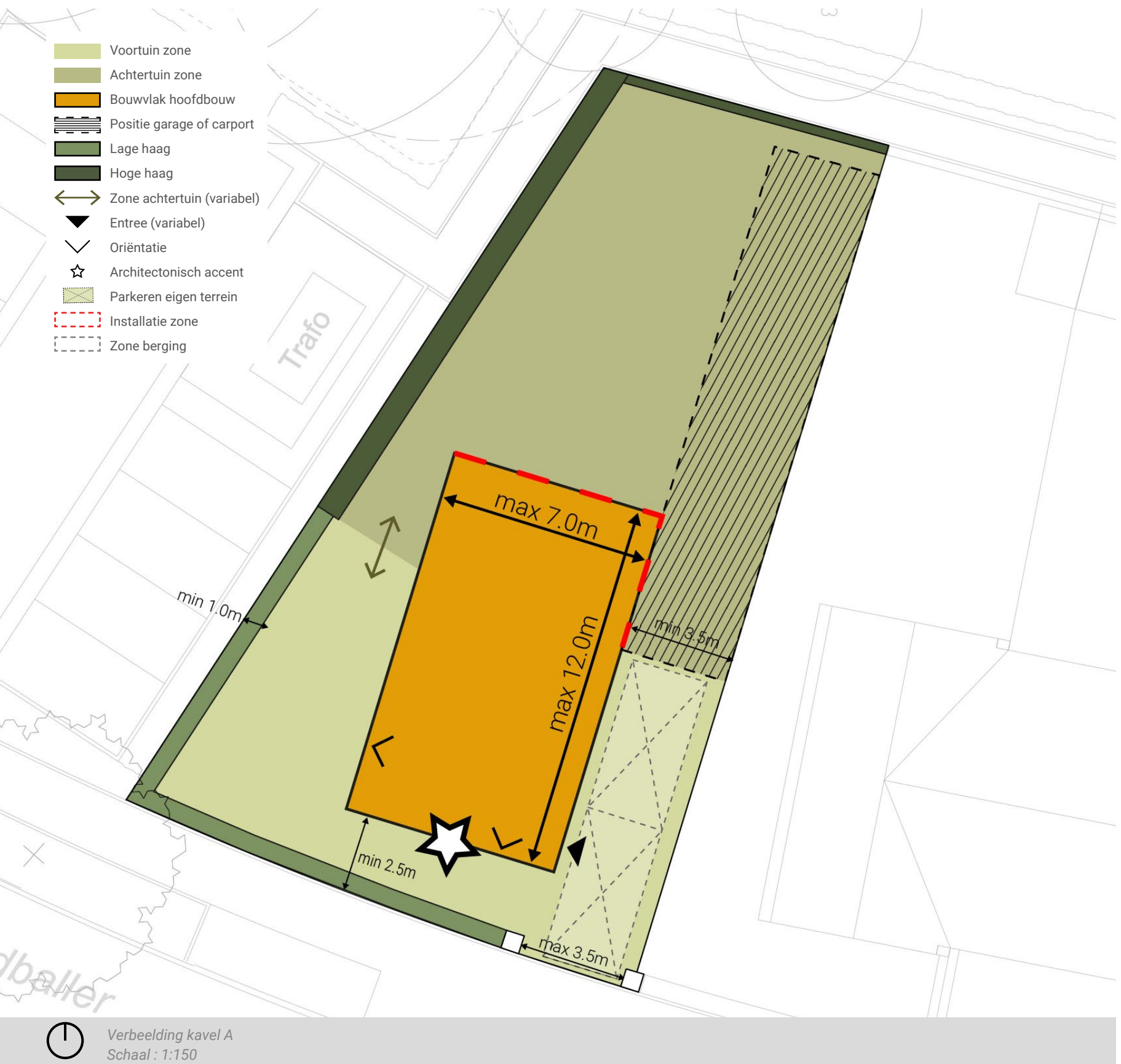
- Het bestemmingsplan geeft juridische kaders aan voor kavel A. Wat mag er wel en wat niet? Dat gaat onder andere ook over de ruimtelijke verschijningsvorm van uw woning (bijvoorbeeld omvang, maximale en minimale maatvoeringen, omgang met bijgebouwen en de bestemming). Onderstaande regels vormen de belangrijkste regels uit het bestemmingsplan die van belang zijn voor uw te realiseren woning. In het bestemmingsplan vindt u alle regels omtrent de bouw van uw woning.
- Het hoofdgebouw moeten binnen het eventuele bouwvlak worden gepositioneerd
 - Goothoogte hoofdgebouw: maximaal 6,5 meter
 - Bouwhoogte hoofdgebouw: maximaal 11 meter
 - Er zijn vanuit het bestemmingsplan geen regels voor een minimale afstanden tot de erf grenzen
 - Aan-, uitbouwen en bijgebouwen:
 - mogen buiten het bouwvlak, maar altijd minimaal 3 meter achter de (denkbeeldige) voorgevellijn
 - De gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 80m2
 - Goothoogte is maximaal 3 meter
 - De bouwhoogte is maximaal 6 meter
 - Erkers mogen overigens wél voor de voorgevel worden gerealiseerd, maar deze is dan maximaal 1,5 meter diep, de breedte is maximaal 2/3 van de voorgevel én er blijft altijd minimaal 2,5 meter voortuin tussen de erker en de voor-erfgrens vrij van bebouwing. De hoogte van de erker is maximaal 1 bouwlaag
 - Erfafscheidingen
 - De erfafscheidingen in de voortuin (tot aan de denkbeeldige lijn van de voorgevel) zijn maximaal 1 meter hoog
 - De erfafscheidingen in de achtertuin en zijtuin (vanaf de denkbeeldige lijn van de voorgevel) zijn maximaal 2 meter hoog
 - Bouwwerken (geen bijgebouw) mogen maximaal 3 meter hoog zijn en staan altijd in de achtertuin of zijtuin
 - Er zijn specifieke bestemmingsplanregels voor het geval u een bedrijf aan huis wilt realiseren (zie bestemmingsplan)

Wat geeft het beeldkwaliteitsplan aan over de bebouwing en inrichting op kavel A?

Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het bestemmingsplan en geeft regels en ambities aan op het gebied van sfeer, uitstraling en beeldkwaliteit, en alles wat daar mee te maken heeft. Deze kavel maakt onderdeel uit van het deelgebied ‘dorps wonen’ en specifiek van het ensemble ‘lint’. De woning is maximaal 2 bouwlagen plus een verplichte kap en parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden. De erfafscheidingen bestaan uit lage en hoge hagen, de entree van de kavel wordt geaccentueerd door twee gemetselde kolommen. Veel van de beeldkwalitatieve regels zijn integraal opgenomen bij de onderstaande kavelspecifieke uitgangspunten. Voor een compleet overzicht verwijzen wij u naar het vastgestelde beeldkwaliteitsplan De Tuit.

Kavel A

Kavelspecifieke uitgangspunten voor kavel A



Indeling op de kavel en volume van de bebouwing

- Het hoofdgebouw wordt gepositioneerd in het aangegeven bouwvlak
- De voortuindiepte bedraagt minimaal 2,5 meter
- De woning is in de diepte georiënteerd
- Het hoofdgebouw is maximaal 2 lagen met een kap. Een kap (zadelkap) is verplicht, maar 1 laag met een kap of een asymmetrische kap (één lage goot en een hoge goot) zijn dus ook mogelijk
- Het hoofdgebouw is maximaal 7 meter breed en 12 meter diep
- Er komen 2 opstelplekken voor de auto (achter elkaar). Deze liggen naast de woning. Eén opstelplek is 2,5x5 meter
- De eventuele garage mag aan de woning worden gerealiseerd, maar een vrijstaande variant is ook mogelijk. De eventuele garage ligt minimaal 7,5 meter achter de (denkbeeldige lijn van de) voorgevel (dus op minimaal 10,5 meter van de voorerfgrens), de eventuele garage mag op de onderlinge zij-erfgrens gebouwd worden
- De eventuele garage heeft een goot van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter en wordt -net zoals het hoofdgebouw- voorzien van de kap
- Bijgebouwen (dus ook de garage) zijn in volume altijd ondergeschikt aan het hoofdgebouw

Uitstraling van de woning: architectuur, gevelindeling, kapvorm, entree van de woning, installaties, materialisering en kleur

- De woning krijgt een dorpse architectuur en uitstraling en heeft een duidelijke relatie met de omliggende woningen van het dorpse deel van De Tuit
- De gevel heeft enkele ruime gevelopeningen (openslaande deuren, raampartij, etc) en krijgt op enkele plekken verbijzonderd metselwerk
- De woning wordt uitgevoerd in metselwerk (hoogwaardige baksteen) in genuanceerde lichte aardetinten, rood tot roodbruin.
- De entree van de woning is expressief en uitnodigend vormgegeven en wordt verrijkt door het toepassen van bijvoorbeeld raampartijen, verbijzonderd metselwerk of een omlijsting/kader. De positie van de entree is vrij. De entree van de woning mag zich bevinden in het hoofdgebouw, maar mag eventueel ook gepositioneerd worden in een aanbouw
- De woning krijgt een zadeldak
- De kap is met pannen afgedekt, traditioneel en antraciet van tint

- Zonnepanelen worden verwerkt op het dakvlak en geven een rustig evenwichtig beeld. Belangrijk is dat de verhouding tussen het dakvlak en de zonnepanelen zodanig wordt afgestemd, waardoor er eenduidigheid en rust ontstaat. Ook in relatie tot de dakramen en dakdoorvoeren
- Installaties t.b.v. de woning, zoals zonneboilers en/of kasten t.b.v. airco en warmtepompen, worden uit het zicht van de openbare ruimte geplaatst
- Een oplaadpaal voor de auto mag wel zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte

Erfafscheidingen

- De erfgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte worden voorzien van hagen (afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster). Heidematten, schuttingen of iets soortgelijks zijn niet toegestaan
- De lage haag wordt 1,0m hoog in een dubbele rij aangeplant, en teruggesnoeid tot een hoogte van 0,8m
- De hoge haag aan de zijde van de parkeercoffer omzoomt de achtertuin en is maximaal 2,0m hoog. De overgang tussen de hoge haag en de lage haag ligt t.h.v. de (denkbeeldige lijn van de) achtergevel van het hoofdgebouw
- De onderlinge erfafscheiding wordt bij voorkeur een groene haag
- De entree (oprit) van de kavel is maximaal 3,5m breed en wordt voorzien van kolommen aan weerszijden
- Een tweede entree is mogelijk t.h.v. een eventuele voordeur in de voorgevel. Deze opening is maximaal 1 meter breed en ook voorzien van kolommen

Bergingen, garages en carports

- Om het hoofdgebouw extra expressie te geven, is het verplicht om de garage en/of de berging in een afwijkend materiaal te realiseren
- De garage is voorzien van een kap, met een gelijke kaphelling als het hoofdgebouw
- De berging mag vrij gepositioneerd worden in de achtertuin zone. Hierbij geldt de regel dat deze minimaal één meter van de erfgrrens af komt te staan
- Bij de berging of carport wordt een geschikte plek gemaakt voor de mini-containers, bij voorkeur in de berging. Minicontainers komen in ieder geval niet in de voortuinzone van de kavel te staan De berging mag vrij gepositioneerd worden in de achtertuin zone. Hierbij geldt

- de regel dat deze minimaal één meter van de erfgrrens af komt te staan
- Bij de berging of carport wordt een geschikte plek gemaakt voor de mini-containers, bij voorkeur in de berging. Minicontainers komen in ieder geval niet in de voortuinzone van de kavel te staan

Personalisering van de woning

- Aan de hoofdbouw van de woning kunnen bijbehorende bouwwerken en architectonische elementen, als erkers, bloembakken, ruime raampartijen en balkons worden toegevoegd. Deze zijn in maat en schaal altijd ondergeschikt aan de hoofdbouw.
- Dakkapellen mogen op het dakvlak worden geplaatst, mits ondergeschikt aan het dakvlak én zorgvuldig ontworpen bij de architectuur van de woning (uitstraling en materialisering)
- Op de kavel kunnen bij- en aanbouwen worden gerealiseerd, deze staan altijd minimaal 3 meter achter de rooilijn van de voorgevel;
- Aanbouwen aan de zijgevel mogen gerealiseerd worden in de vorm van een erker of tuinkamer die in massa sterk afwijkt of juist sterk gelijkend is met de architectuur van de hoofdmassa.

Duurzaamheid, klimaat, groen, water(berging) en natuurinclusief bouwen

- De woningen voldoen aan de eisen voor evenveel duurzame energieopwerk als de energie behoefte van het gebouw (ENG), daarnaast wordt er gestreefd naar Nul-op-de-meter (NOM). Energieopwekkende materialen, zoals zonnepanelen, worden integraal opgenomen in de architectuur van de bebouwing
- De bebouwing bestaat uit hoogwaardige en duurzame materialen.
- Voor de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) geldt een maximum grenswaarde van 1,0
- Groen begroeide gevels of het groen afdekken van de dakvlakken van bijgebouwen en bergingen wordt toegejuicht
- De gemeente dringt -in verband met hittestress- aan op het aanplanten en in stand houden van bij voorkeur inheemse

- bomen. In verband met de biodiversiteit en het voorkomen van hittestress en wateroverlast is een vuistregel dat 50% van de tuin groen is ingericht en er 30% schaduw is.
- Regenwater van het dak en verharde oppervlakken wordt geïnfilteerd op de eigen kavel. Hiervoor wordt uitgaan van 80mm water bergen en infiltreren per m2 verhard oppervlak. (T100 bui 70mm + 10%, WRIJ). Na 48-60 uur dient de voorziening weer beschikbaar te zijn voor de volgende afvoer van regenwater (Kader voor de leefbare verstelijking Glederland). Een zo groot mogelijk deel van de kavel onverhard laten draagt daaraan bij
- Er wordt in de architectuur en bouwkundige detaillering integraal schuil- en nestvoorzieningen voor (beschermde) diersoorten opgenomen. Bijvoorbeeld speciaal ingebouwde vleermuiswanden, vogelruimten onder de dakpannen en neststenen voor huismussen. Let daarbij op de (gids)soorten specifiek voor deze omgeving, zie daarvoor het natuuronderzoek (bijlage bij het bestemmingsplan)
- Op het erf wordt rekening gehouden met doorgangen in de erfafscheidingen voor de egel
- De erfafscheidingen zijn natuurlijk (groen) en bevatten faunavoorzieningen, zodat deze bescherming en schuilplekken/ beschutting bieden voor diverse diersoorten. Uitgezonderd is de voorerfgrrens, deze mag in de vorm van een lage muur met hekje worden gerealiseerd.



Kavel B

Kenmerken kavel B

Kavelmaat 385 m²
Type: Vrijstaande woning, 1 woning

Positie en ambitie:
Deze kavel maakt deel uit van het dorpse deel van De Tuit. Dat betekent dat de woning een dorpse uitstraling dient te krijgen en qua uitstraling, architectuur en materialisering aansluit op dit dorpse deel.



Wat geeft het bestemmingsplan aan over de bebouwing op uw kavel B?

Het bestemmingsplan geeft juridische kaders aan voor kavel B. Wat mag er wel en wat niet? Dat gaat onder andere ook over de ruimtelijke verschijningsvorm van uw woning (bijvoorbeeld omvang, maximale en minimale maatvoeringen, omgang met bijgebouwen en de bestemming). Onderstaande regels vormen de belangrijkste regels uit het bestemmingsplan die van belang zijn voor uw te realiseren woning. In het bestemmingsplan vindt u alle regels omtrent de bouw van uw woning.

- Het hoofdgebouw moeten binnen het eventuele bouwvlak worden gepositioneerd
- Goothoogte hoofdgebouw: maximaal 6,5 meter
- Bouwhoogte hoofdgebouw: maximaal 11 meter
- Er zijn vanuit het bestemmingsplan geen regels voor een minimale afstanden tot de erf grenzen
- Aan-, uitbouwen en bijgebouwen:
 - mogen buiten het bouwvlak, maar altijd minimaal 3 meter achter de (denkbeeldige) voorgevelijn
 - De gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 80m²
 - Goothoogte is maximaal 3 meter
 - De bouwhoogte is maximaal 6 meter
 - Erkers mogen overigens wél voor de voorgevel worden gerealiseerd, maar deze is dan maximaal 1,5 meter diep, de breedte is maximaal 2/3 van de voorgevel én er blijft altijd minimaal 2,5 meter voortuin tussen de erker en de voor-erfgrens vrij van bebouwing. De hoogte van de erker is maximaal 1 bouwlaag
- Erfafscheidingen
 - De erfafscheidingen in de voortuin (tot aan de denkbeeldige lijn van de voorgevel) zijn maximaal 1 meter hoog
 - De erfafscheidingen in de achtertuin en zijtuin (vanaf de denkbeeldige lijn van de voorgevel) zijn maximaal 2 meter hoog
 - Bouwwerken (geen bijgebouw) mogen maximaal 3 meter hoog zijn en staan altijd in de achtertuin of zijtuin
- Er zijn specifieke bestemmingsplanregels voor het geval u een bedrijf aan huis wilt realiseren (zie bestemmingsplan)

Wat geeft het beeldkwaliteitsplan aan over de bebouwing en inrichting op kavel B?

Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het bestemmingsplan en geeft regels en ambities aan op het gebied van sfeer, uitstraling en beeldkwaliteit, en alles wat daar mee te maken heeft. Deze kavel maakt onderdeel uit van het deelgebied 'dorps wonen' en specifiek van het ensemble 'lint'. De woning is maximaal 2 bouwlagen plus een verplichte kap en parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden. De erfafscheidingen bestaan uit lage en hoge hagen, de entree van de kavel wordt geaccentueerd door twee gemetselde kolommen. Veel van de beeldkwalitatieve regels zijn integraal opgenomen bij de onderstaande kavelspecifieke uitgangspunten. Voor een compleet overzicht verwijzen wij u naar het vastgestelde beeldkwaliteitsplan De Tuit.

Kavel B

Kavelspecifieke uitgangspunten voor kavel B



Indeling op de kavel en volume van de bebouwing

- Het hoofdgebouw wordt gepositioneerd in het aangegeven bouwvlak
- De voortuindiepte bedraagt minimaal 2 meter
- De woning is in de breedte georiënteerd
- Het hoofdgebouw is maximaal 2 lagen met een kap. Een kap (langskap) is verplicht, maar 1 laag met een kap of een asymmetrische kap (één lage goot en een hoge goot) zijn dus ook mogelijk. Bij toepassing van één lage goot, ligt de lage goot bij voorkeur aan de zijde van Het Haan
- Het hoofdgebouw is maximaal 12 meter breed en 7,5 meter diep
- Er komen 2 opstelplekken voor de auto (naast elkaar of achter elkaar). Deze liggen naast de woning, áchter de (denkbeeldige lijn van de) voorgevelrooilijn. Eén opstelplek is 2,5x5 meter
- Voor een garage is geen plek op deze kavel, wel voor een carport en separaat een berging/bijgebouw.
 - De carport wordt gepositioneerd ter plekke van de opstelplekken voor de auto, dus achter de (denkbeeldige lijn van de) voorgevelrooilijn, los of aan het hoofdgebouw en is maximaal 6 bij 6 meter (lxb). De carport heeft een afwijkende uitrusting van de hoofdwoning, met een open constructie plat mos of sedum dak en ruimte voor eventuele zonnepanelen. De carport heeft -conform aan de eisen van een bijgebouw- een goot van maximaal 3 meter. De carport mag tot op de onderlinge erfgrens worden gerealiseerd
- De berging mag los van of aangebouwd aan het hoofdgebouw worden gerealiseerd. Een berging mag tot op de onderlinge erfgrens worden gerealiseerd. Bijgebouwen zijn in volume altijd ondergeschikt aan het hoofdgebouw en liggen minimaal 3 meter achter de (denkbeeldige lijn van de) voorgevelrooilijn

Uitstraling van de woning: architectuur, gevelindeling, kapvorm, entree van de woning, installaties, materialisering en kleur

- De woning krijgt een dorpse architectuur en uitstraling. De verdere invulling van de opgave is vrij, maar de woning krijgt altijd enkele gebiedsspecifieke kenmerken uit de Achterhoek én heeft een (beperkte) relatie tot de overige woningen in het lint en het achtergelegen dorpse deel van De Tuit
- De gevel heeft enkele ruime gevelopeningen (openslaande deuren, raampartij, etc) en krijgt op enkele plekken verbijzonderd metselwerk
- De exacte materialisering en het kleurgebruik van de gevel is vrij, maar de gevel is in de basis wel opgetrokken in baksteen danwel de gevel is wit gekeimd of gepleisterd. Ondergeschikte houten gevelelementen kunnen worden toegevoegd
- De woning is voorzien van een trasraam
- De entree van de woning is expressief en uitnodigend vormgegeven en wordt verrijkt door het toepassen van bijvoorbeeld raampartijen, verbijzonderd metselwerk of een omlijsting/kader. De positie van de entree is vrij. De entree van de woning bevindt zich in het hoofdgebouw
- De woning krijgt een zadeldak.
- De kap is met pannen afgedekt, kleur en vorm is vrij. De woning mag ook worden voorzien van een met riet afgedekte kap
- Zonnepanelen worden verwerkt op het dakvlak en geven een rustig evenwichtig beeld. Belangrijk is dat de verhouding tussen het dakvlak en de zonnepanelen zodanig wordt afgestemd, waardoor er eenduidigheid en rust ontstaat. Ook in relatie tot de dakramen en dakdoorvoeren
- Installaties t.b.v. de woning, zoals zonneboilers en/of kasten t.b.v. airco en warmtepompen, worden uit het zicht van de openbare ruimte geplaatst (zie rode lijn op de kavelkaart)
- Een oplaadpaal voor de auto mag wel zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte

Erfafscheidingen

- De erfgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte worden voorzien van hagen (afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster). Heidematten, schuttingen of iets soortgelijks zijn niet toegestaan
- De lage haag wordt 1,0m hoog in een dubbele rij aangeplant, en teruggesnoeid tot een hoogte van 0,8m
- De onderlinge erfafscheiding wordt bij voorkeur een groene haag
- De entree van de kavel is maximaal 4,5m breed en wordt voorzien van kolommen aan weerszijden

- Een tweede entree is mogelijk t.h.v. een eventuele voordeur in de voorgevel. Deze opening is maximaal 1 meter breed en ook voorzien van kolommen

Bergingen, garages en carports

- Er op deze kavel geen plek voor een garage
- Een carport met plat sedum of mos dak is wel mogelijk ten oosten van de woning, mag gepositioneerd worden in het verlengde voorgevellijn, staat op minimaal 2 meter van de erfgrens en mag tot op de onderlinge erfgrens gerealiseerd worden
- Om het hoofdgebouw extra expressie te geven, is het verplicht om de berging in een afwijkend materiaal te realiseren. In dit geval blank of zwart gepotdekseld hout of -indien hout niet gewenst is- in een zwart-antracieten baksteen (of zwart-antraciet gekeimd) en is voorzien van een plat groen dak
- De berging mag vrij gepositioneerd worden in de achtertuin zone. Hierbij geldt de regel dat deze minimaal één meter van de erfgrens af komt te staan
- Bij de berging en/of garage wordt een geschikte plek gemaakt voor de mini-containers, bij voorkeur in de berging. Minicontainers komen in ieder geval niet in de voortuinzone van de kavel te staan

Personalisering van de woning

- Aan de hoofdbouw van de woning kunnen bijbehorende bouwwerken en architectonische elementen, als erkers, bloembakken, ruime raampartijen en balkons worden toegevoegd. Deze zijn in maat en schaal altijd ondergeschikt aan de hoofdbouw.
- Dakkapellen mogen op het dakvlak worden geplaatst, mits ondergeschikt aan het dakvlak én zorgvuldig ontworpen bij de architectuur van de woning (uitstraling en materialisering)
- Op de kavel kunnen bij- en aanbouwen worden gerealiseerd, deze staan altijd minimaal 3 meter achter de rooilijn van de voorgevel;
- Aanbouwen aan de zijgevel mogen gerealiseerd worden in de

vorm van een erker of tuinkamer die in massa sterk afwijkt of juist sterk gelijkend is met de architectuur van de hoofdmassa.

Duurzaamheid, klimaat, groen, water(berging) en natuurinclusief bouwen

- De woningen voldoen aan de eisen voor evenveel duurzame energieopwerk als de energie behoefte van het gebouw (ENG), daarnaast wordt er gestreefd naar Nul-op-de-meter (NOM). Energieopwekkende materialen, zoals zonnepanelen, worden integraal opgenomen in de architectuur van de bebouwing
- De bebouwing bestaat uit hoogwaardige en duurzame materialen.
- Voor de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) geldt een maximum grenswaarde van 1,0
- Groen begroeide gevels of het groen afdekken van de dakvlakken van bijgebouwen en bergingen wordt toegejuicht
- De gemeente dringt -in verband met hittestress- aan op het aanplanten en in stand houden van bij voorkeur inheemse bomen. In verband met de biodiversiteit en het voorkomen van hittestress en wateroverlast is een vuistregel dat 50% van de tuin groen is ingericht en er 30% schaduw is.
- Regenwater van het dak en verharde oppervlakken wordt geïnfiltreerd op de eigen kavel. Hiervoor wordt uitgaan van 80mm water bergen en infiltreren per m2 verhard oppervlak. (T100 bui 70mm + 10%, WRIJ). Na 48-60 uur dient de voorziening weer beschikbaar te zijn voor de volgende afvoer van regenwater (Kader voor de leefbare verstelijking Glederland). Een zo groot mogelijk deel van de kavel onverhard laten draagt daaraan bij
- Er wordt in de architectuur en bouwkundige detaillering integraal schuil- en nestvoorzieningen voor (beschermde) diersoorten opgenomen. Bijvoorbeeld speciaal ingebouwde vleermuiswanden, vogelruimten onder de dakpannen en neststenen voor huismussen. Let daarbij op de (gids)soorten specifiek voor deze omgeving, zie daarvoor het natuuronderzoek (bijlage bij het bestemmingsplan)
- Op het erf wordt rekening gehouden met doorgangen in de erfafscheidingen voor de egel
- De erfafscheidingen zijn natuurlijk (groen) en bevatten faunavoorzieningen, zodat deze bescherming en schuilplekken/ beschutting bieden voor diverse diersoorten. Uitgezonderd is de voorerfgrens, deze mag in de vorm van een lage muur met hekje worden gerealiseerd.

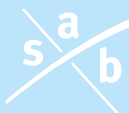


Kavel C

Kenmerken kavel C

Kavelmaat 574 m²
Type: Vrijstaande woning, 1 woning

Positie en ambitie:
Deze kavel maakt deel uit van het dorpse deel van De Tuit. Dat betekent dat de woning een dorpse uitstraling dient te krijgen en qua uitstraling, architectuur en materialisering aansluit op dit dorpse deel.



Wat geeft het bestemmingsplan aan over de bebouwing op uw kavel C?

Het bestemmingsplan geeft juridische kaders aan voor kavel C. Wat mag er wel en wat niet? Dat gaat onder andere ook over de ruimtelijke verschijningsvorm van uw woning (bijvoorbeeld omvang, maximale en minimale maatvoeringen, omgang met bijgebouwen en de bestemming). Onderstaande regels vormen de belangrijkste regels uit het bestemmingsplan die van belang zijn voor uw te realiseren woning. In het bestemmingsplan vindt u alle regels omtrent de bouw van uw woning.

- Het hoofdgebouw moeten binnen het eventuele bouwvlak worden gepositioneerd
- Goothoogte hoofdgebouw: maximaal 6,5 meter
- Bouwhoogte hoofdgebouw: maximaal 11 meter
- Er zijn vanuit het bestemmingsplan geen regels voor een minimale afstanden tot de erf grenzen
- Aan-, uitbouwen en bijgebouwen:
 - mogen buiten het bouwvlak, maar altijd minimaal 3 meter achter de (denkbeeldige) voorgevellijn
 - De gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 80m²
 - Goothoogte is maximaal 3 meter
 - De bouwhoogte is maximaal 6 meter
 - Erkers mogen overigens wél voor de voorgevel worden gerealiseerd, maar deze is dan maximaal 1,5 meter diep, de breedte is maximaal 2/3 van de voorgevel én er blijft altijd minimaal 2,5 meter voortuin tussen de erker en de voor-erfgrens vrij van bebouwing. De hoogte van de erker is maximaal 1 bouwlaag
- Erfafscheidingen
 - De erfafscheidingen in de voortuin (tot aan de denkbeeldige lijn van de voorgevel) zijn maximaal 1 meter hoog
 - De erfafscheidingen in de achtertuin en zijtuin (vanaf de denkbeeldige lijn van de voorgevel) zijn maximaal 2 meter hoog
 - Bouwwerken (geen bijgebouw) mogen maximaal 3 meter hoog zijn en staan altijd in de achtertuin of zijtuin
- Er zijn specifieke bestemmingsplanregels voor het geval u een bedrijf aan huis wilt realiseren (zie bestemmingsplan)

Wat geeft het beeldkwaliteitsplan aan over de bebouwing en inrichting op kavel C?

Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het bestemmingsplan en geeft regels en ambities aan op het gebied van sfeer, uitstraling en beeldkwaliteit, en alles wat daar mee te maken heeft. Deze kavel maakt onderdeel uit van het deelgebied ‘dorps wonen’ en specifiek van het ensemble ‘lint’. De woning is maximaal 2 bouwlagen plus een verplichte kap en parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden. De erfafscheidingen bestaan uit lage en hoge hagen, de entree van de kavel wordt geaccentueerd door twee gemetselde kolommen. Veel van de beeldkwalitatieve regels zijn integraal opgenomen bij de onderstaande kavelspecifieke uitgangspunten. Voor een compleet overzicht verwijzen wij u naar het vastgestelde beeldkwaliteitsplan De Tuit.

Kavel C

Kavelspecifieke uitgangspunten voor kavel C



Indeling op de kavel en volume van de bebouwing

- Het hoofdgebouw wordt gepositioneerd in het aangegeven bouwvlak
- De voortuindiepte bedraagt minimaal 2 meter
- De voortuindiepte tussen de zijgevel en Het Haan bedraagt minimaal 4 meter
- De woning is in de diepte georiënteerd en krijgt een architectonisch accent (bijvoorbeeld tuinkamer, erker, bloemkozijn, samengestelde secundaire kap, etc) aan de westzijde van de hoofdbouw. Op deze wijze krijgt de woning twee representatieve / geaccentueerde gevels
- Het hoofdgebouw is maximaal 2 lagen met een kap. Een kap (langskap) is verplicht, maar 1 laag met een kap of een asymmetrische kap (één lage goot en een hoge goot) zijn dus ook mogelijk. Bij toepassing van één lage goot, ligt de lage goot bij voorkeur aan de lange zijde van Het Haan
- Het hoofdgebouw is maximaal 12 meter breed en 8 meter diep
- Er komen 2 opstelplekken voor de auto (naast elkaar of achter elkaar). Deze liggen naast de woning, minimaal 3 meter áchter de (denkbeeldige lijn van de) voorgevelrooilijn. Eén opstelplek is 2,5x5 meter
- De eventuele garage mag aan de woning worden gerealiseerd. Gezien de geringe ruimte is een vrijstaande garage niet mogelijk. De eventuele garage ligt minimaal 3 meter achter de (denkbeeldige lijn van de) voorgevel en mag tot op de onderlinge erfgrrens worden gerealiseerd
- De eventuele garage heeft een goot van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter en wordt -net zoals het hoofdgebouw- voorzien van de kap
- Bijgebouwen (dus ook de garage) zijn in volume altijd ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- De berging mag los van of aangebouwd aan het hoofdgebouw worden gerealiseerd. Een berging mag tot op de onderlinge erfgrrens worden gerealiseerd. Bijgebouwen zijn in volume altijd ondergeschikt aan het hoofdgebouw en liggen minimaal 3 meter achter de (denkbeeldige lijn van de) voorgevelrooilijn

Uitstraling van de woning: architectuur, gevelindeling, kapvorm, entree van de woning, installaties, materialisering en kleur

- De woning krijgt een dorpse architectuur en uitstraling. De verdere invulling van de opgave is vrij, maar de woning krijgt altijd enkele gebiedsspecifieke kenmerken uit de Achterhoek én heeft een (beperkte) relatie tot de overige woningen in het lint en het achtergelegen dorpse deel van De Tuit
- De gevel heeft enkele ruime gevelopeningen (openslaande deuren, raampartij, etc) en krijgt op enkele plekken verbijzonderd metselwerk
- De exacte materialisering en het kleurgebruik van de gevel is vrij, maar de gevel is in de basis wel opgetrokken in baksteen danwel de gevel is wit gekeimd of gepleisterd. Ondergeschikte houten gevelelementen kunnen worden toegevoegd
- De woning is voorzien van een trasraam
- De entree van de woning is expressief en uitnodigend vormgegeven en wordt verrijkt door het toepassen van bijvoorbeeld raampartijen, verbijzonderd metselwerk of een omlijsting/kader. De positie van de entree is vrij. De entree van de woning bevindt zich in het hoofdgebouw
- De woning krijgt een zadeldak.
- De kap is met pannen afgedekt, kleur en vorm is vrij. De woning mag ook worden voorzien van een met riet afgedekte kap
- Zonnepanelen worden verwerkt op het dakvlak en geven een rustig evenwichtig beeld. Belangrijk is dat de verhouding tussen het dakvlak en de zonnepanelen zodanig wordt afgestemd, waardoor er eenduidigheid en rust ontstaat. Ook in relatie tot de dakramen en dakdoorvoeren
- Installaties t.b.v. de woning, zoals zonneboilers en/of kasten t.b.v. airco en warmtepompen, worden uit het zicht van de openbare ruimte geplaatst (zie rode lijn op de kavelkaart)
- Een oplaadpaal voor de auto mag wel zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte

Erfafscheidingen

- De erfgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte worden voorzien van hagen (afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster). Heidematten, schuttingen of iets soortgelijks zijn niet toegestaan
- De lage haag wordt 1,0m hoog in een dubbele rij aangeplant, en teruggesnoeid tot een hoogte van 0,8m
- De onderlinge erfafscheiding wordt bij voorkeur een groene haag
- De entree van de kavel is maximaal 4,5m breed en wordt voorzien van kolommen aan weerszijden

Bergingen, garages en carports

- De garage is voorzien van een kap, met een gelijke kaphelling als het hoofdgebouw
- Een garage en/of carport met plat sedum of mos dak is wel mogelijk ten oosten van de woning, minimaal 6 meter achter de voorgevellijn en staat op minimaal 1 meter van de erfgrrens
- Om het hoofdgebouw extra expressie te geven, is het verplicht om de berging in een afwijkend materiaal te realiseren. In dit geval blank of zwart gepotdekseld hout of -indien hout niet gewenst is- in een zwart-antracieten baksteen (of zwart-antraciet gekeimd) en is voorzien van een plat groen dak
- De berging mag vrij gepositioneerd worden in de achtertuin zone. Hierbij geldt de regel dat deze minimaal één meter van de erfgrrens af komt te staan
- Bij de berging en/of garage wordt een geschikte plek gemaakt voor de mini-containers, bij voorkeur in de berging. Minicontainers komen in ieder geval niet in de voortuinzone van de kavel te staan

Personalisering van de woning

- Aan de hoofdbouw van de woning kunnen bijbehorende bouwwerken en architectonische elementen, als erkers, bloembakken, ruime raampartijen en balkons worden toegevoegd. Deze zijn in maat en schaal altijd ondergeschikt aan de hoofdbouw.
- Dakkapellen mogen op het dakvlak worden geplaatst, mits ondergeschikt aan het dakvlak én zorgvuldig ontworpen bij de

architectuur van de woning (uitstraling en materialisering)

- Op de kavel kunnen bij- en aanbouwen worden gerealiseerd, deze staan altijd minimaal 3 meter achter de rooilijn van de voorgevel;
- Aanbouwen aan de zijgevel mogen gerealiseerd worden in de vorm van een erker of tuinkamer die in massa sterk afwijkt of juist sterk gelijkend is met de architectuur van de hoofdmassa.

Duurzaamheid, klimaat, groen, water(berging) en natuurinclusief bouwen

- De woningen voldoen aan de eisen voor evenveel duurzame energieopwerk als de energie behoefte van het gebouw (ENG), daarnaast wordt er gestreefd naar Nul-op-de-meter (NOM). Energieopwekkende materialen, zoals zonnepanelen, worden integraal opgenomen in de architectuur van de bebouwing
- De bebouwing bestaat uit hoogwaardige en duurzame materialen.
- Voor de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) geldt een maximum grenswaarde van 1,0
- Groen begroeide gevels of het groen afdekken van de dakvlakken van bijgebouwen en bergingen wordt toegejuicht
- De gemeente dringt -in verband met hittestress- aan op het aanplanten en in stand houden van bij voorkeur inheemse bomen. In verband met de biodiversiteit en het voorkomen van hittestress en wateroverlast is een vuistregel dat 50% van de tuin groen is ingericht en er 30% schaduw is.
- Regenwater van het dak en verharde oppervlakken wordt geïnfilteerd op de eigen kavel. Hiervoor wordt uitgaan van 80mm water bergen en infiltreren per m2 verhard oppervlak. (T100 bui 70mm + 10%, WRIJ). Na 48-60 uur dient de voorziening weer beschikbaar te zijn voor de volgende afvoer van regenwater (Kader voor de leefbare verstedelijking Glederland). Een zo groot mogelijk deel van de kavel onverhard laten draagt daaraan bij
- Er wordt in de architectuur en bouwkundige detaillering integraal schuil- en nestvoorzieningen voor (beschermde) diersoorten opgenomen. Bijvoorbeeld speciaal ingebouwde vleermuiswanden, vogelruimten onder de dakpannen en neststenen voor huismussen. Let daarbij op de (gids)soorten specifiek voor deze omgeving, zie daarvoor het natuuronderzoek (bijlage bij het bestemmingsplan)
- Op het erf wordt rekening gehouden met doorgangen in de erfafscheidingen voor de egel
- De erfafscheidingen zijn natuurlijk (groen) en bevatten faunavoorzieningen, zodat deze bescherming en schuilplekken/ beschutting bieden voor diverse diersoorten. Uitgezonderd is de voorerfgrens, deze mag in de vorm van een lage muur met hekje worden gerealiseerd.



Kavel D

Kenmerken kavel D

Kavelmaat: 606 m²

Type: Vrijstaande woning, 1 woning

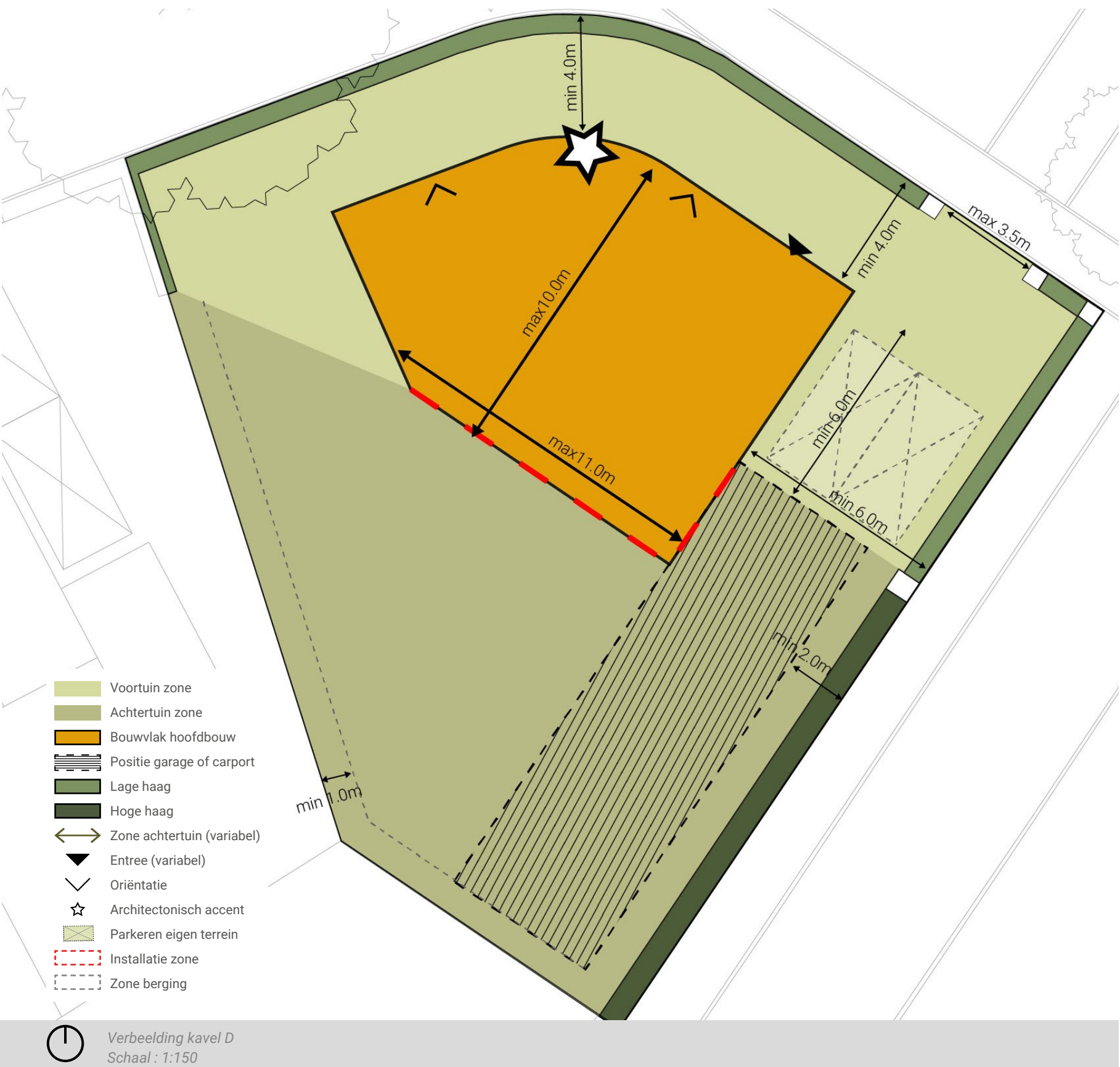
Positie en ambitie: Deze kavel maakt deel uit van het dorpse deel van De Tuit. Dat betekent dat de woning een dorpse uitstraling dient te krijgen en qua uitstraling, architectuur en materialisering aansluit op dit dorpse deel.



- Wat geeft het bestemmingsplan aan over de bebouwing op uw kavel D?**
- Het bestemmingsplan geeft juridische kaders aan voor kavel D. Wat mag er wel en wat niet? Dat gaat onder andere ook over de ruimtelijke verschijningsvorm van uw woning (bijvoorbeeld omvang, maximale en minimale maatvoeringen, omgang met bijgebouwen en de bestemming). Onderstaande regels vormen de belangrijkste regels uit het bestemmingsplan die van belang zijn voor uw te realiseren woning. In het bestemmingsplan vindt u alle regels omtrent de bouw van uw woning.
- Het hoofdgebouw moeten binnen het eventuele bouwvlak worden gepositioneerd
 - Goothoogte hoofdgebouw: maximaal 6,5 meter
 - Bouwhoogte hoofdgebouw: maximaal 11 meter
 - Er zijn vanuit het bestemmingsplan geen regels voor een minimale afstanden tot de erf grenzen
 - Aan-, uitbouwen en bijgebouwen:
 - mogen buiten het bouwvlak, maar altijd minimaal 3 meter achter de (denkbeeldige) voorgevellijn
 - De gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 80m²
 - Goothoogte is maximaal 3 meter
 - De bouwhoogte is maximaal 6 meter
 - Erkers mogen overigens wél voor de voorgevel worden gerealiseerd, maar deze is dan maximaal 1,5 meter diep, de breedte is maximaal 2/3 van de voorgevel én er blijft altijd minimaal 2,5 meter voortuin tussen de erker en de voor-erfgrens vrij van bebouwing. De hoogte van de erker is maximaal 1 bouwlaag
 - Erfafscheidingen
 - De erfafscheidingen in de voortuin (tot aan de denkbeeldige lijn van de voorgevel) zijn maximaal 1 meter hoog
 - De erfafscheidingen in de achtertuin en zijtuin (vanaf de denkbeeldige lijn van de voorgevel) zijn maximaal 2 meter hoog
 - Bouwwerken (geen bijgebouw) mogen maximaal 3 meter hoog zijn en staan altijd in de achtertuin of zijtuin
 - Er zijn specifieke bestemmingsplanregels voor het geval u een bedrijf aan huis wilt realiseren (zie bestemmingsplan)

Kavel D

Kavelspecifieke uitgangspunten voor kavel D



- Indeling op de kavel en volume van de bebouwing**
- Het hoofdgebouw wordt gepositioneerd in het aangegeven bouwvlak
 - De voortuindiepte bedraagt minimaal 4.0 meter
 - De woning is in de diepte georiënteerd en krijgt een architectonisch accent (bijvoorbeeld tuinkamer, erker, bloemkozijn, samengestelde secundaire kap, etc) aan de westzijde van de hoofdbouw. Op deze wijze krijgt de woning twee representatieve / geaccentueerde gevels
 - Het hoofdgebouw is maximaal 2 lagen met een kap. Een kap (langskap) is verplicht, maar 1 laag met een kap of een asymmetrische kap (één lage goot en een hoge goot) zijn dus ook mogelijk. Bij toepassing van één lage goot, ligt de lage goot bij voorkeur aan De Vloglanden
 - Het hoofdgebouw is maximaal 11 meter breed en 10 meter diep
 - Er komen 2 opstelplekken voor de auto (naast elkaar). Deze liggen naast de woning. Eén opstelplek is 2,5x5 meter
 - De eventuele garage mag los van of aangebouwd aan de woning worden gerealiseerd. De eventuele garage ligt minimaal 6 meter achter de (denkbeeldige lijn van de) voorgevel en mag tot 1 meter voor de onderlinge erfgrens worden gerealiseerd.
 - De garage ligt minimaal 2 meter van de zij-erfgrens zodat er een groene haag aan de openbare ruimte ligt
 - De eventuele garage heeft een goot van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter en wordt -net zoals het hoofdgebouw- voorzien van de kap
 - De berging mag los van of aangebouwd aan het hoofdgebouw worden gerealiseerd. Een berging staat altijd minimaal 1 meter van de onderlinge erfgrens
 - Bijgebouwen inclusief de garage zijn in volume altijd ondergeschikt aan het hoofdgebouw en liggen minimaal 6 meter achter de (denkbeeldige lijn van de) voorgevelrooilijn

Uitstraling van de woning: architectuur, gevelindeling, kapvorm, entree van de woning, installaties, materialisering en kleur

- De woning krijgt een dorpse architectuur en uitstraling en heeft een duidelijke relatie met de omliggende woningen van het dorpse deel van De Tuit
- De gevel heeft enkele ruime gevelopeningen (openslaande deuren, raampartij, etc) en krijgt op enkele plekken verbijzonderd metselwerk
- De woning wordt uitgevoerd in metselwerk (hoogwaardige baksteen) in genuanceerde lichte aardetinten, rood tot roodbruin.
- De entree van de woning is expressief en uitnodigend vormgegeven en wordt verrijkt door het toepassen van bijvoorbeeld raampartijen, verbijzonderd metselwerk of een omlijsting/kader. De positie van de entree is vrij
- De woning krijgt een zadeldak
- De kap is met pannen afgedekt, traditioneel en antraciet van tint
- De woning staat op de hoek. Vandaar dat er achitectonisch extra aandacht wordt besteed aan de meest noordelijke hoek van de woning. Hier is ruimte voor een verbijzondering
- Zonnepanelen worden verwerkt op het dakvlak en geven een rustig evenwichtig beeld. Belangrijk is dat de verhouding tussen het dakvlak en de zonnepanelen zodanig wordt afgestemd, waardoor er eenduidigheid en rust ontstaat. Ook in relatie tot de dakramen en dakdoorvoeren
- Installaties t.b.v. de woning, zoals zonneboilers en/of kasten t.b.v. airco en warmtepompen, worden uit het zicht van de openbare ruimte geplaatst (zie rode lijn op de kavelkaart)
- Een oplaadpaal voor de auto mag wel zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte

Erfafscheidingen

- De erfgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte worden voorzien van hagen (afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster). Heidematten, schuttingen of iets soortgelijks zijn niet toegestaan
- De lage haag wordt 1,0m hoog in een dubbele rij aangeplant, en teruggesnoeid tot een hoogte van 0,8m
- De onderlinge erfafscheiding wordt bij voorkeur een groene haag. Het gedeelte van de onderlinge erfgrrens tussen voorerfgrrens en de (denkbeeldige lijn van de) voorgevel van de woning is verplicht een haag (hoog omdat hier een achtertuin grenst aan de kavel)
- De entree van de kavel is maximaal 3,5m breed en wordt voorzien van kolommen aan weerszijden

Bergingen, garages en carports

- De garage is voorzien van een kap, met een gelijke kaphelling als het hoofdgebouw
- Een garage en/of carport met plat sedum of mos dak is wel mogelijk ten oosten van de woning, minimaal 6 meter achter de voorgevellijn en staat op minimaal 2 meter van de erfgrrens
- Om het hoofdgebouw extra expressie te geven, is het verplicht om de berging in een afwijkend materiaal te realiseren. In dit geval blank of zwart gepotdekseld hout of -indien hout niet gewenst is- in een zwart-antracieten baksteen (of zwart-antraciet gekeimd) en is voorzien van een plat groen dak
- De berging mag vrij gepositioneerd worden in de achtertuin zone. Hierbij geldt de regel dat deze minimaal één meter van de erfgrrens af komt te staan
- Bij de berging en/of garage wordt een geschikte plek gemaakt voor de mini-containers, bij voorkeur in de berging. Minicontainers komen in ieder geval niet in de voortuinzone van de kavel te staan

Personalisering van de woning

- Aan de hoofdbouw van de woning kunnen bijbehorende bouwwerken en architectonische elementen, als erkers, bloembakken, ruime raampartijen en balkons worden toegevoegd. Deze zijn in maat en schaal altijd ondergeschikt aan de hoofdbouw.
- Dakkapellen mogen op het dakvlak worden geplaatst, mits ondergeschikt aan het dakvlak én zorgvuldig ontworpen bij de architectuur van de woning (uitstraling en materialisering)
- Op de kavel kunnen bij- en aanbouwen worden gerealiseerd, deze staan altijd minimaal 3 meter achter de rooilijn van de voorgevel;
- Aanbouwen aan de zijgevel mogen gerealiseerd worden in de vorm van een erker of tuinkamer die in massa sterk afwijkt of juist sterk gelijkend is met de architectuur van de hoofdmassa.

Duurzaamheid, klimaat, groen, water(berging) en natuurinclusief bouwen

- De woningen voldoen aan de eisen voor evenveel duurzame energieopwerk als de energie behoefde van het gebouw (ENG), daarnaast wordt er gestreefd naar Nul-op-de-meter

- (NOM). Energieopwekkende materialen, zoals zonnepanelen, worden integraal opgenomen in de architectuur van de bebouwing
- De bebouwing bestaat uit hoogwaardige en duurzame materialen.
- Voor de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) geldt een maximum grenswaarde van 1,0
- Groen begroeide gevels of het groen afdekken van de dakvlakken van bijgebouwen en bergingen wordt toegejuicht
- De gemeente dringt -in verband met hittestress- aan op het aanplanten en in stand houden van bij voorkeur inheemse bomen. In verband met de biodiversiteit en het voorkomen van hittestress en wateroverlast is een vuistregel dat 50% van de tuin groen is ingericht en er 30% schaduw is.
- Regenwater van het dak en verharde oppervlakken wordt geïnfiltreerd op de eigen kavel. Hiervoor wordt uitgaan van 80mm water bergen en infiltreren per m2 verhard oppervlak. (T100 bui 70mm + 10%, WRIJ). Na 48-60 uur dient de voorziening weer beschikbaar te zijn voor de volgende afvoer van regenwater (Kader voor de leefbare verstelijking Glederland). Een zo groot mogelijk deel van de kavel onverhard laten draagt daaraan bij
- Er wordt in de architectuur en bouwkundige detaillering integraal schuil- en nestvoorzieningen voor (beschermde) diersoorten opgenomen. Bijvoorbeeld speciaal ingebouwde vleermuiswanden, vogelruimten onder de dakpannen en neststenen voor huismussen. Let daarbij op de (gids)soorten specifiek voor deze omgeving, zie daarvoor het natuuronderzoek (bijlage bij het bestemmingsplan)
- Op het erf wordt rekening gehouden met doorgangen in de erfafscheidingen voor de egel
- De erfafscheidingen zijn natuurlijk (groen) en bevatten faunavoorzieningen, zodat deze bescherming en schuilplekken/ beschutting bieden voor diverse diersoorten. Uitgezonderd is de voorerfgrrens, deze mag in de vorm van een lage muur met hekje worden gerealiseerd.





sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn. De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.