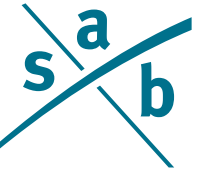


Kavelpaspoort Varsseveld De Tuit

5 woningen CPO





Inhoudsopgave

- 01. Introductie - Het bouwen van uw droom/ 04
- 02. Ambities van het stedenbouwkundig plan in het kort/ 05
- 03. Kavels CPO/ 26



Zicht van Het Haam op het te ontwikkelen gebied



Het bouwen van uw droom

Voor u ligt de brochure met het kavelpaspoorten voor de CPO-kavel in fase 1 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, het bouwen van uw eigen droom.

Voor de CPO-kavel zijn er wat extra (beeldkwaliteits)regels en verplichte maten ten opzichte van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor De Tuit. Er is daarom voor de CPO-kavel in fase 1 een kavelpaspoort opgesteld, bestaande uit een overzicht van de belangrijkste bestemmingsplanregels, de aandachtspunten vanuit het beeldkwaliteitsplan en kavelspecifieke beeldkwalitatieve uitgangspunten voor de kavel, en een kavelkaart met alle aspecten die van belang zijn voor het bouwen van de woningen. Deze kavelspecifieke uitgangspunten vormen de leidraad voor de verdere architectonische uitwerking. Voor het ontwerp van de woningen wordt door u een architect ingeschakeld, om de beeldkwaliteit te waarborgen.

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



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 verschillen 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 boschages. 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 dorps 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. 114 woningen gerealiseerd, in verschillende typen en categorieën. 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 dorps 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 dit plan duidelijk op het dorp aangesloten door een dorps woonmilieu te introduceren, met woningen in afwisselende dorps architectuur, de aanwezigheid van een pleintje en dorps inrichtingselementen, zoals een waterpomp, voorstoeptjes en tuinen met kolommen.

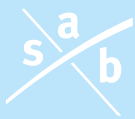
Aan de Doetinchemseweg wordt het bebouwingslint voortgezet, juist ook om de Doetinchemseweg te laten verkleuren van een doorgaande weg buiten de bebouwde kom naar een dorpsstraat binnen de bebouwde kom. Deze woningen betreffen zelfbouw kavels, waar nieuwe bewoners hun droom kunnen bouwen, mits passend 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.



CPO

Kavelmaat: 564 m²
Type: Grondgebonden woningen in een rij,



Positie en ambitie:

Deze kavel is bedoeld voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Meerdere initiatiefnemers kunnen gezamenlijk deze kavel ontwikkelen én gaan bewonen, waarbij rekening gehouden kan worden met de individuele wensen per deelnemer. Het gaat op deze kavel specifiek om rijwoningen, waarbij met verschillende beukmaten (breedte van de woning) gewerkt kan worden. Belangrijk is dat er met één architect wordt gewerkt en dat één (hoofd)aannemer de bouw uitvoert. De woningen worden dusdanig ontworpen dat mag worden verwacht dat de woningen -ook op lange termijn- in de goedkope prijsklasse (tot EUR 269.000 vrij op naam, peil 2026, jaarlijks te indexeren) blijven vallen.

Deze kavel maakt deel uit van het dorpse deel van De Tuit. Dat betekent dat de woningen een dorpse en gevarieerde uitstraling dienen te krijgen. De woningen liggen fraai tegenover groenopstanden aan de rand van De Tuit. De woningen moeten passend zijn passend in de architectuur, materialisering en uitstraling bij de omgeving. Als het niet lukt deze kavel collectief te ontwikkelen, dan kunnen er 5 kavels voor rijwoningen worden uitgegeven waarvoor dit kavelpaspoort ook onverkort geldt.

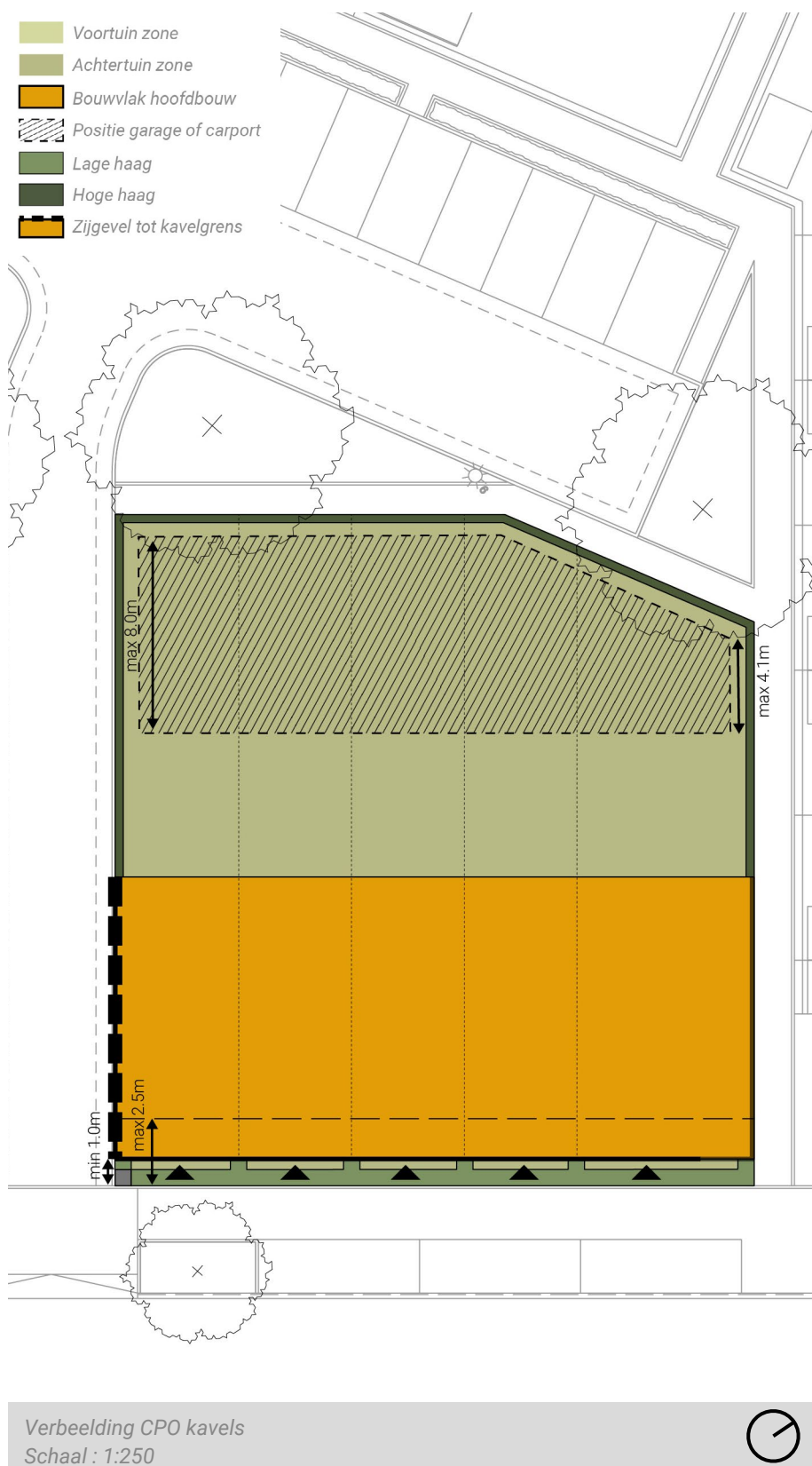
Wat geeft het bestemmingsplan aan over de bebouwing op deze CPO-kavel?

- Het bestemmingsplan geeft juridische kaders aan deze CPO-kavel. 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 gevel) 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)

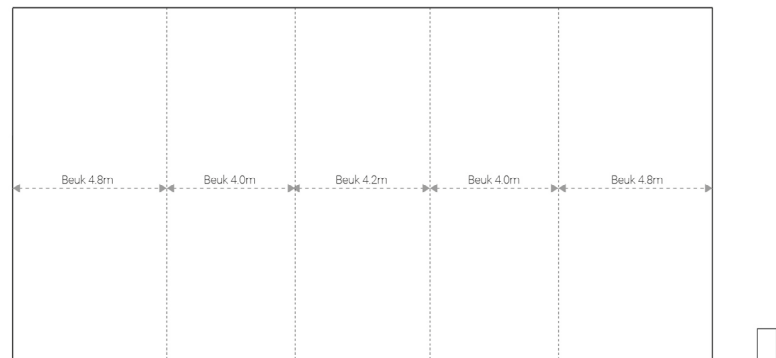
Wat geeft het beeldkwaliteitsplan aan over de bebouwing en inrichting op de kavel?

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



CPO

Kavelspecifieke uitgangspunten voor CPO kavels



Beukmaten mogen verschillen, zolang het geheel binnen de bepaalde maten blijft.

Indeling op de kavel en volume van de bebouwing

- De woningen (hoofdmassa) worden gepositioneerd in het aangegeven bouwvlak
- De beukmaten kunnen onderling verschillen
- De voortuindiepte bedraagt minimaal 1 meter en maximaal 2,5 meter
- De woning zijn in de diepte georiënteerd
- De gezamenlijke breedte van de woningen is maximaal 21,8 meter, de diepte van de woningen is maximaal 12 meter
- De westelijke woning komt altijd tot op de zij-erfgrens te staan. De entree naar de parkeerhof wordt daarmee kwalitatief afgerond
- De oostelijke woning mag tot de zij-erfgrens (grenzend aan het beoogde achterpad) worden gebouwd, maar er mag ook een zijtuin worden gerealiseerd
- Er wordt op de aansluitende parkeerhof één parkeerplek per woning opgenomen, overige auto's worden in de straat geparkeerd
- 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 komt de lage goot aan de voorzijde van de woning

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

- De woningen krijgen een dorpse architectuur en uitstraling en hebben een duidelijke relatie met de omliggende woningen van het dorpse deel van De Tuit
- De gevels hebben enkele ruime gevelopeningen (openslaande deuren, raampartij, etc) en krijgen op enkele plekken verbijzonderd metselwerk

- De westelijke hoekwoning aan de zijde van de entree naar de parkeerhof krijgt een expressieve zijgevel. Een volledig gesloten gevel is uitgesloten
- De woning wordt uitgevoerd in metselwerk (hoogwaardige baksteen) in genuanceerde lichte aardetinten, rood tot roodbruin
- Verspringen in de rooilijn en/of toepassing van verschillende materialen / kleur van de gevel versterken de beoogde afwisselende dorpse uitstraling. Een pandsgewijze uitstraling moet echter worden voorkomen, enige collectiviteit in de uitstraling is het doel
- De entree van de woning is ingetogen, maar uitnodigend vormgegeven. Entrees bevinden zich in het hoofdvolume en mogen daarbij willekeurig gepositioneerd om de gewenste variatie in het straatbeeld te realiseren. Herhalende ritmiek in de positionering van de entrees moet worden voorkomen
- De woningen krijgen in de basis een langsdak, maar er mag afgewisseld worden met een dwarskap. Verspringingen in de goothoogte en nokhoogte (zie getoonde schema's) zijn voorstelbaar gezien de potentiële verschillende wensen van de deelnemers, maar niet noodzakelijk. Platte daken zijn niet toegestaan
- 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 (zie rode lijn op de kavelkaart)
- Een oplaadpaal voor de auto mag wel zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte

Erfafscheidingen

- De woningen krijgen in de basis een groene erfafscheiding. Aan de voorzijde is dat een haag van Meidoorn, Veldesdoorn of Liguster, er wordt door de deelnemers voor één soort gekozen. Muurtjes en hekwerken zijn niet toegestaan. De haag wordt in de voortuinzone ook ingeplant op de onderlinge erf grenzen tot aan de voorgevel
- De lage haag wordt 1,0m hoog in een dubbele rij aangeplant, en teruggesnoeid tot een hoogte van 0,8m
- Iedere woning heeft een eigen entree naar de voordeur in de voorgevel. De onderbreking in de haag is maximaal 1 meter breed

- Voor maximaal twee woningen geldt dat er een voorstoepje mag worden gerealiseerd. De woning staat dan op 1 meter van de voor-erfgrens. Een haag komt dan te vervallen. Het materiaal van het voorstoepje wordt afgestemd met de materialen in de openbare ruimte
- De achter-erfgrens en de zij-erfgrens grenzend aan de openbare ruimte, parkeerhof danwel een achterpad wordt voorzien van een doorlopend hekwerk ingeplant met groenblijvende klimplanten zoals hедера. Deze zijn bij het inplanten minimaal 1,8 meter hoog. Heidematten, schuttingen of iets soortgelijks zijn hier niet toegestaan, ook niet tijdelijk. De erfafscheiding op de achter-erfgrens of de zij-erfgrens grenzend aan de openbare ruimte, parkeerhof of achterpad wordt niet onderbroken door bergingen, enkel door een toegang tot de achtertuin (maximaal 1 meter breed)
- Op de hoek van de kavel grenzend aan de entree naar de parkeerhof wordt een kolom opgenomen om deze entree te accentueren

Bergingen en aanbouwen

- Iedere woning krijgt een eigen berging in de achtertuin. Deze mag op de onderlinge erf grenzen worden gerealiseerd (mogelijk gecombineerd met de buurkavel), maar op minimaal 1 meter afstand van de achter-erfgrens. Het hekwerk met begroeiing loopt achter de schuur langs. De groene erfafscheiding wordt enkel onderbroken door de toegangspoort naar de achtertuin (max 1m breed)
- Het is verplicht om de berging en in een afwijkend materiaal te realiseren. In dit geval zwart gepotdekseld hout
- De berging krijgt een groen dakvlak
- Bijgebouwen en aanbouwen zijn altijd ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- Bij de berging wordt rekening gehouden met het stallen van minicontainers. Deze worden nooit geplaatst in de voortuin

Personalisering van de woning

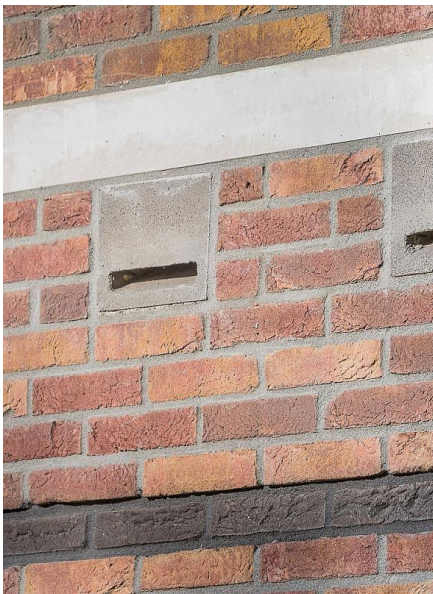
- Aan de hoofdbouw van de woning kunnen bijbehorende bouwwerken en architectonische elementen, als erkers, bloembakken, ruime raampartijen en balkons worden toegevoegd. Deze zijn in maat en schaal altijd ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- Dakkapellen mogen op het dakvlak worden geplaatst, mits ondergeschikt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

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

- De woningen voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). 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 bebouwing mag in verband met hittestress bij de hoogste zonnestand op 21 juni niet meer dan 25% zonlicht weerkaatsen in de richting van de openbare ruimte
- Regenwater van het dak en verharde oppervlakken wordt geïnfiltreerd op de eigen kavel. Een zo groot mogelijk deel van de kavel onverhard laten draagt daaraan bij
- Er wordt in de architectuur en bouwkundige detaillering van het gehele bouwblok integraal schuil- en nestvoorzieningen voor (beschermde) diersoorten opgenomen. Bijvoorbeeld speciaal ingebouwde vleermuiswanden, vogelruimten onder de dakpannen en neststenen voor huismussen. Let daarbij op de gidssoorten specifiek voor deze omgeving, zie daarvoor het natuuronderzoek (bijlage bij het bestemmingsplan) en geen uitlogend zink toepassen.
- 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 bieden voor diverse diersoorten (uitgezonderd de twee optionele woningen met een voorstoepje)



Boven: Voortuintjes met lage haag

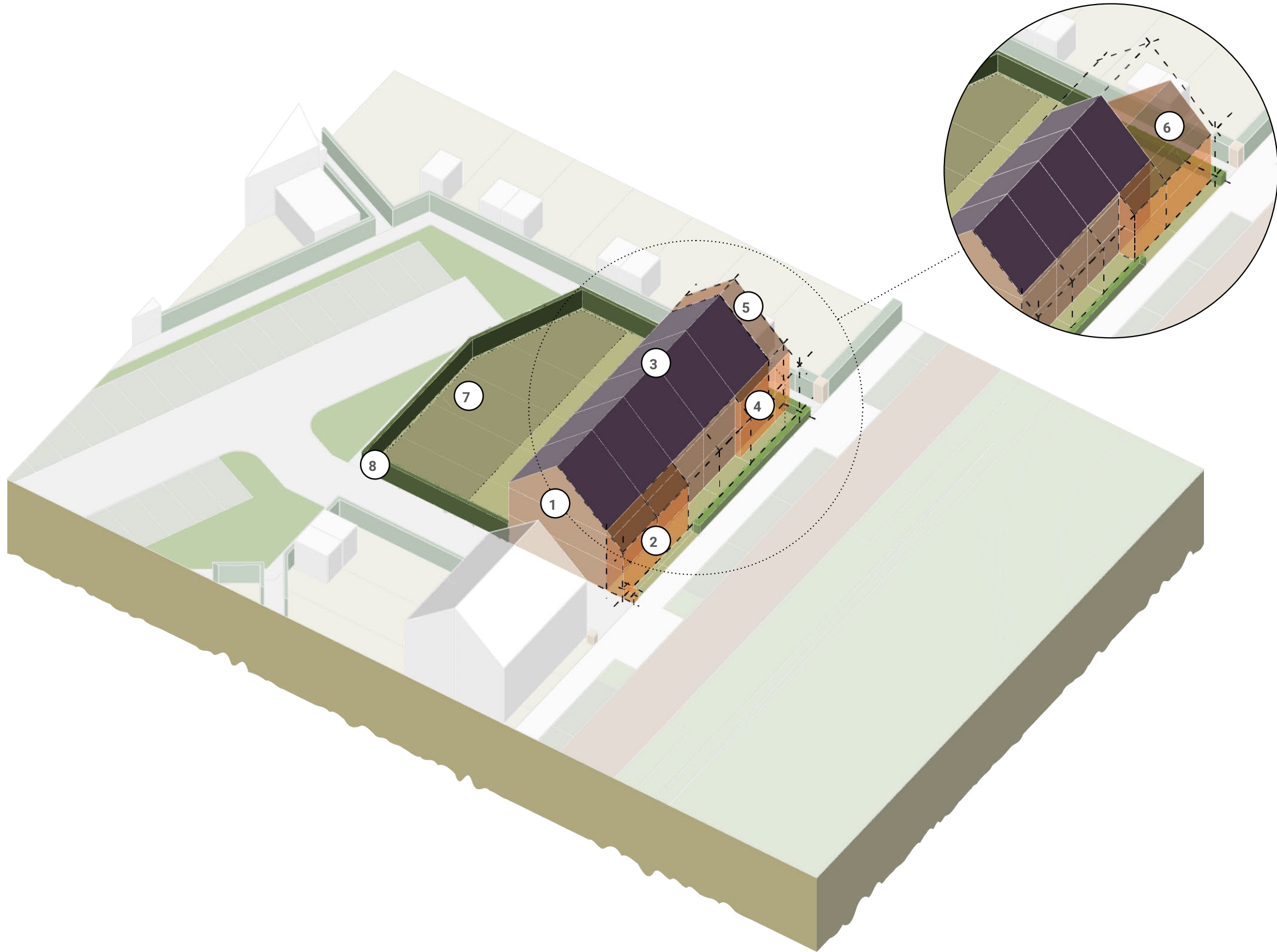


Boven: Inspiratie voor natuur inclusief ontwerp

Uitgangspunten in isometrie

In de basis houden de CPO woningen een volume aan. Om de speelse variatie mogelijk te maken die hoort bij de CPO zijn er een aantal mogelijkheden om af te wijken van het hoofdvolume:

1. De zuid-westelijke zijgevel staat altijd op kavelgrens, om zo de inrit naar het parkeerhof goed te begeleiden. De gevel heeft een verbijzondering (denk aan groene of begroeide gevel, raampartijen, detaillering in metselwerk). Er is hier dus geen ruimte voor een zijtuin.
2. In de gehele rij mogen maximaal twee, aaneensluitende uitbouwen tot aan 1 meter van de voor-kavelgrens gerealiseerd worden. Deze uitbouwen zetten de kap door in dezelfde helling als de hoofdkap. Deze woningen hebben geen lage hagen maar een voorstoepje. Het voorstoepje sluit in materiaal aan op de openbare ruimte. Niet mogelijk in combinatie met variatie 6.
3. Alle woningen hebben dezelfde nokhoogte en dezelfde dakhelling.
4. Ter variatie mag de gevel ook een keer een meter naar voren springen, waarbij de kap wordt doorgezet, in combinatie met een kleine haag aan de voor-kavelgrens. De goot komt daarmee iets lager te liggen.
5. Aan het noord-oostelijke einde van de rij mag een woning met een zij tuin met lage haag of met een gevel doorgetrokken tot op de zij-erfgrens.
6. Aan het noord-oostelijke einde van de rij mag ook een brede levensloopbestendige woning van één laag en een kap worden gerealiseerd. De kap van deze woning heeft dezelfde helling als de hoofdkap, en wordt op 1 meter van de voor-erfgrens gerealiseerd, zodat de kap aan de voorkant in verhouding is met het geheel. Deze woning heeft geen lage hagen maar een voorstoepje. Het voorstoepje sluit in materiaal aan op de openbare ruimte. Niet mogelijk in combinatie met variatie 2.
7. Zone voor het bouwen van bergingen. Bergingen staan dus minimaal 1 meter van de erfsgrens met de openbare ruimte.
8. Een doorlopend hekwerk ingeplant met groenblijvende klimplanten zoals hедера, op minimaal 1.8 meter hoog.





Boven: Voorbeeld van zorgvuldige verwerking zonnepanelen in dakvlak
Links: Voorbeeld van afwisseling met eenheid



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.