Kavelpaspoorten

Waaijakkers II | kavels 1 t/m 5

27 januari 2022 | Gemeente Zevenaar

ARCHITECTENBUREAU MICHAEL WILLEMSEN

OOSTZEE
ontwerp & omgeving

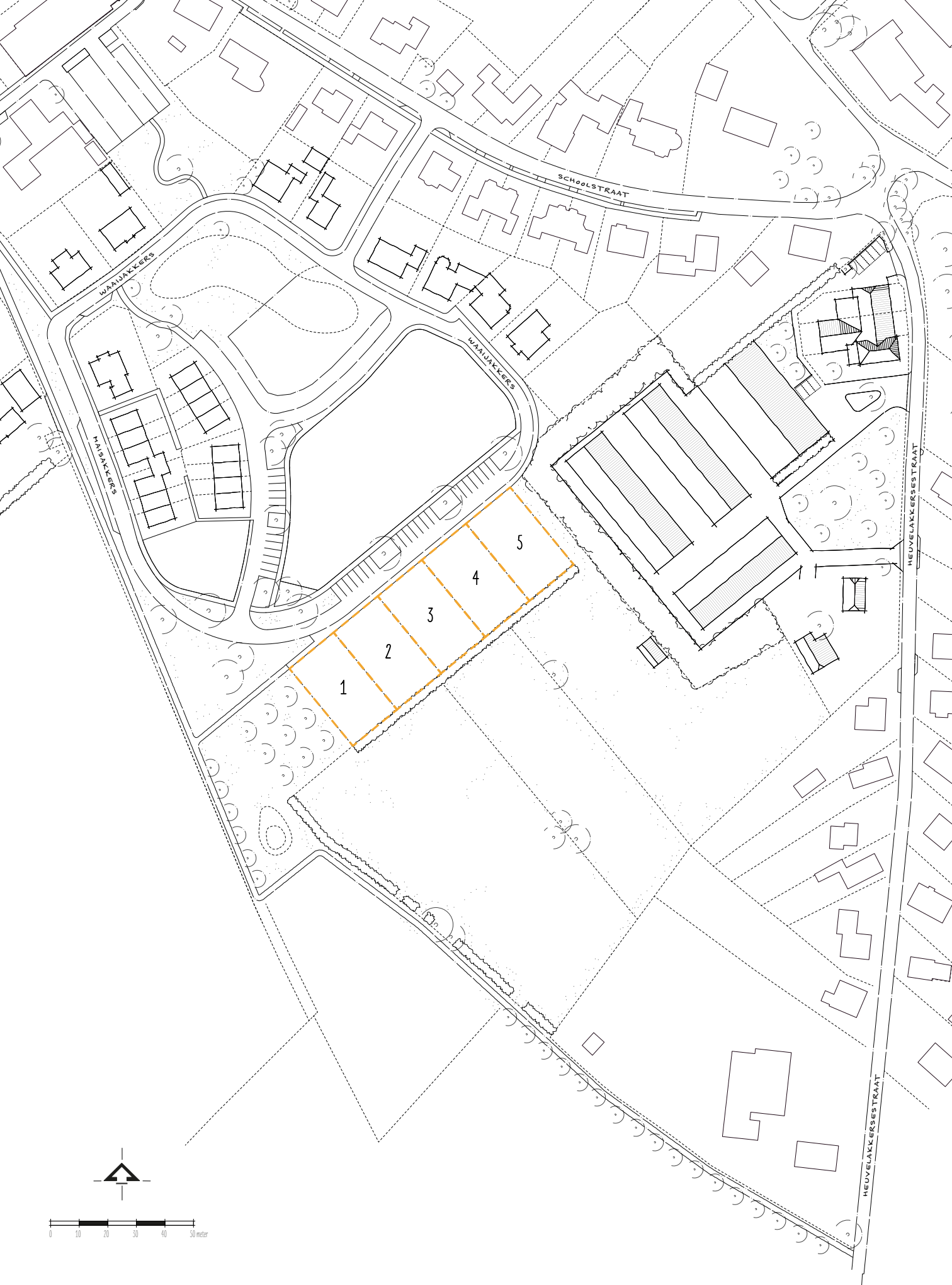
OOSTZEE
ontwerp & omgeving

De Kleine Campus
Statenlaan 8
6828 WE Arnhem
info@oostzee.nl
www.oostzee.nl

Kristiaan Visser
Landschapsontwerper
06- 46 19 23 41 | k.visser@oostzee.nl

INHOUD

Inleiding	**07**
Waaijakkers	**09**
Kavel 1	**11**
Kavel 2	**15**
Kavel 3	**19**
Kavel 4	**23**
Kavel 5	**27**
Beplantingsplan	**31**


SCHOOLSTRAAT
WAAIJAKKERS
WAAIJAKKERS
HAISAKKERS
HEUVELAKKERSESTRAAT
HEUVELAKKERSESTRAAT
1
2
3
4
5
0
10
20
30
40
50 meter

INLEIDING

De Waaijakkers krijgt nieuwe bewoners. Samen met gemeente Zevenaar, Woonstichting Vryleve en ontwikkelaar ‘t Bonte Paard Advies gaan wij bouwen aan fase II van deze woonwijk. Een fijne plek waar jong en oud kunnen genieten van de gezellige sfeer van het dorp Aerdt en de mooie natuur van het Gelders Eiland.

Onderdeel van deze ontwikkeling is een aantal vrije kavels. Vijf van de zes vrije kavels zijn in deze brochure te vinden, te weten 1, 2, 3, 4 en 5. Hierin wordt een aantal beeldkwalitatieve regels gesteld. Dit zijn regels vanuit het geldende bestemmingsplan aangevuld met randvoorwaarden die gelden voor de kavel specifiek.

Op navolgende pagina’s is daarom per vrije kavel een kavelpaspoort opgesteld. Het kavelpaspoort geeft een weergave van de kavel en de mogelijkheden op de kavel (kaart) en een aantal specifieke regels die als uitzondering gelden op de algemene beeldkwaliteitsregels.

Op de navolgende pagina’s zijn de context en de spelregels voor de ontwikkeling van kavels terug te vinden.

SCHOOLSTRAAT
WAAIJAKKERS
wadi
spelen
max. 10 woningen
WAAIJAKKERS
max. 24 woningen
HAISAKKERS
max. 8 woningen
woonkavel
25x42 m.
16x50 m.
caravanstalling
16x50 m.
16x42 m.
HEUVELAKKERSESTRAAT
opgaand groen
struweel
met boomvormers
honden
uitlaat-
plaats
kerkepad
5 woonkavels
max. 700 m²
dierenverblijf max. 50 m²
hoogstamboomgaard
weide
weide
poel / wadi
struweelhaag op perceelsgrens
zicht
open landschap
knotwilgen langs kerkepad
weide
zicht
open landschap
kerkepad
knotwilgen langs kerkepad
HEUVELAKKERSESTRAAT
0
10
20
30
40
50 meter

WAAIJAKKERS

De locatie Waaijakkers is zuidelijk gelegen binnen de kern Aerdt. Na de bouw van Waaijakkers fase I is de planontwikkeling stilgevallen. In de afgelopen periode zijn in onderling overleg tussen gemeente en naastgelegen agrarisch bedrijf de milieukundige beperkingen weggenomen en is er een nieuwe stedenbouwkundige hoofdopzet gemaakt op basis waarvan er verder gebouwd kan worden aan de voltooiing van de Waaijakkers. Vertrekpunt hierbij is dat deze logisch aansluit op de reeds ingezette ruimtelijke structuur en de reeds aanwezige infrastructuur.

Voor fase II wordt ingezet op het op logische wijze afronden van het bebouwingscluster binnen de lusstructuur van de weg.

Dit biedt mogelijkheden om een aantal woningen toe te voegen. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt met een rij van vijf vrije kavels ruimte geboden voor woningen in het hoger segment.

De vrije kavels

De kavels 1, 2, 3, 4 en 5 liggen aan de zuidelijke rand van de Waaijakkers. De kavels hebben uitzicht op het omliggende agrarische landschap: een prachtig uitzicht over de akkers en weiden van de Drie Dorpen Polder.

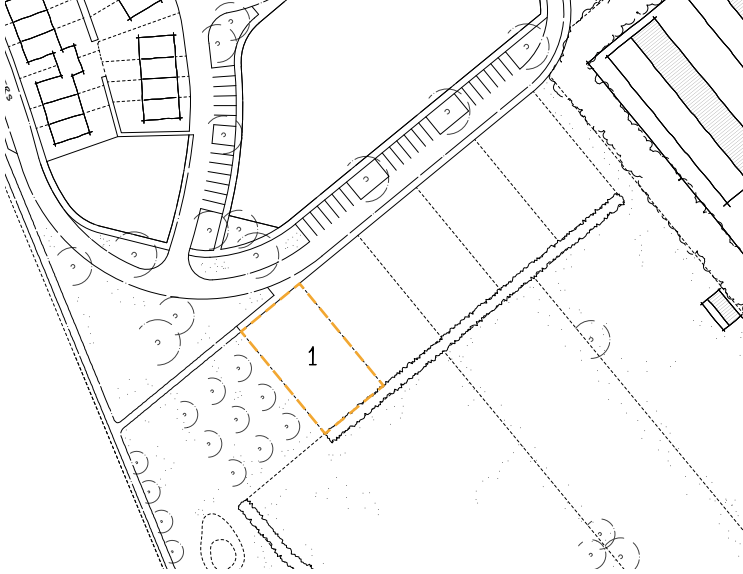
De regels voor de woningen op de vrije kavels zijn er op gericht het afwisselende dorps-landelijke karakter van de Waaijakkers te versterken. Er zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de woning moet worden gebouwd. Door een minimale maat vast te stellen voor de voortuin wordt een open en groen beeld gewaarborgd evenals de afstand tot het landschap. De woningen zijn individueel herkenbaar door afwisselende materialen, volumes, kapvormen, kaprichtingen en nokhoogtes.

De ontwerpen van de woningen worden getoetst door de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

Beplantingsplan

Op de aangrenzende agrarische kavels zijn o.a. een paddepoel, hoogstamboomgaard, meidoornstruwelen en een houtsingel met een instandhoudingsverplichting voorgesteld. Deze landschappelijke elementen zorgen voor de landschappelijke overgang van de Waaijakkers op het omliggende landschap. Verder wordt het bedrijf met caravanstalling aan de Heuvelakker-sestraat 2 op een landschappelijke verantwoorde wijze ingepast.

KAVEL 1



Kavel 1 is de meest zuidelijke kavel van de vijf vrije kavels in het plan Waaijakkers II. De kavel is 700 m² groot en is een mooie kavel met uitzicht op het omliggende landschap.

Kavelinformatie

Type
Vrijstaande woning, eigentijdse dorps-landelijke architectuur (zie referentiebeelden).

Oppervlakte woonkavel
700 m²

Bouwvlak
217,50 m²

Functies
Wonen

Beeldkwaliteitsregels

De volgende uitgangspunten gelden specifiek voor deze kavel, naast de algemene beeldkwaliteitsregels en de regels uit het bestemmingsplan. Op de kavelpaspoort is de indeling van de kavel te zien, evenals bijbehorende maatvoering.

1. Kavelindeling

- De hoofdbouw van de woning heeft een noordelijke oriëntatie en wordt gerealiseerd binnen het aangegeven bouwvlak. De hoofdbouw is in de diepte georiënteerd en maximaal 15 meter diep (gerekend met een voortuin van 6 meter). De rooilijn ligt evenwijdig t.o.v. de noordelijke erfgrens.
- De woning heeft een 6,0 meter diepe voortuin.
- In de voortuinzone mag een erker worden opgenomen. De afstand tussen erker en de erfgrens aan de voorzijde is minimaal 4,5 meter.
- Er worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.
- De garage/bijgebouw ligt aan de zuidoostzijde van de kavel.
- De garage komt op minimaal 12,0 meter vanaf de noordelijke erfgrens te liggen.
- De opstelplekken voor de auto’s worden naast elkaar gesitueerd (6,0x5,0m). De inrit

is onafhankelijk van elkaar bereikbaar in de vorm van een brede oprit (5,0m).
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

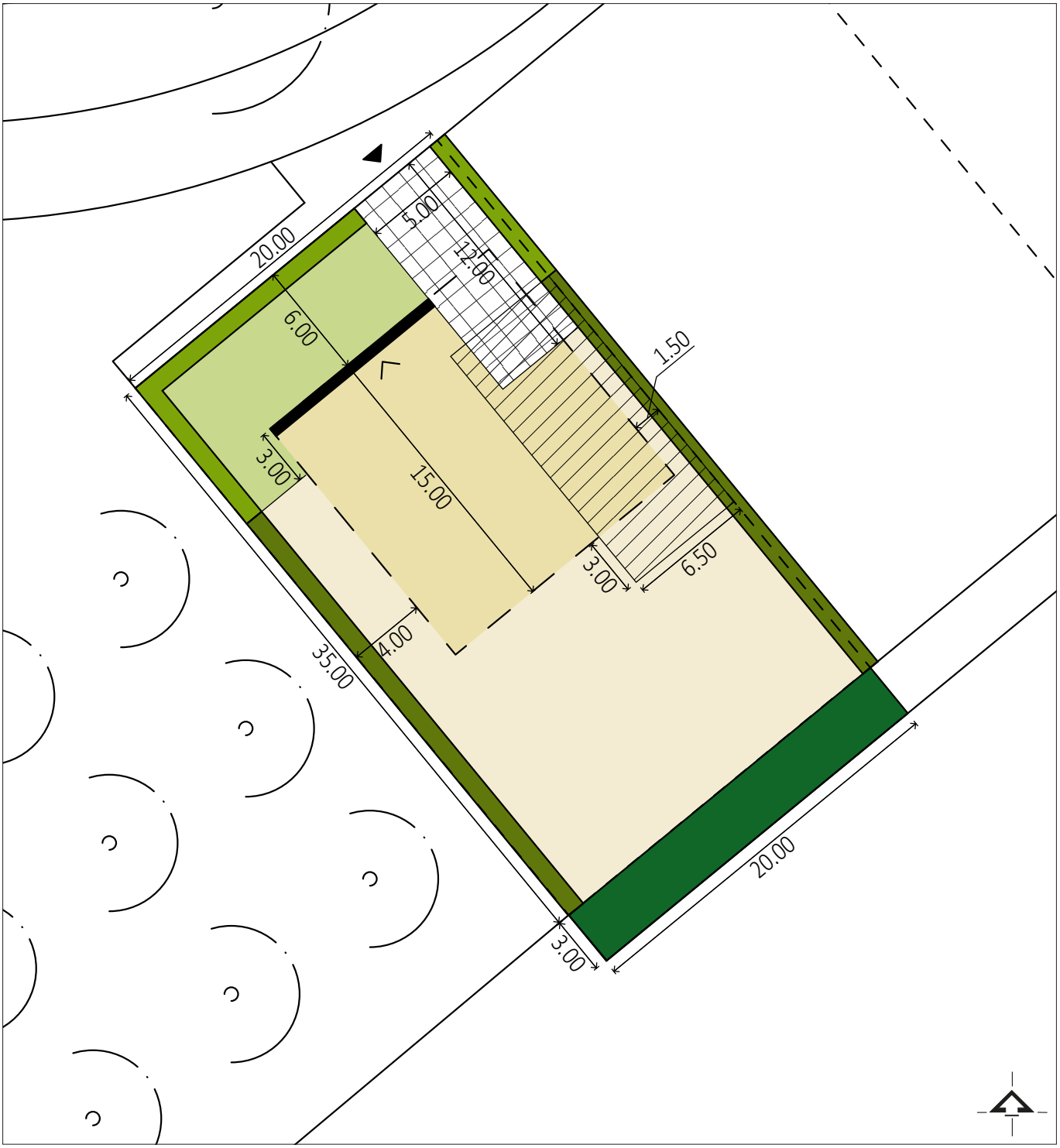
2. Keuze in hoofdvorm en kap
- De woning is voorzien van een kap zonder platte delen.
- De goothoogte is maximaal 5,75 meter.
- De nokhoogte is maximaal 11,0 meter.
- De kap bestaat uit een eenvoudige dak met een overstek en een dakhelling tussen de 40 en 55 graden kap. (o.a. zadeldak).
- Eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak.
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

3. Personalisering van de woning
- Vrijstaande bijgebouwen en aanbouwen zijn ondergeschikt qua vorm en materialisering ten opzichte van de hoofdbouw.
- Vrijstaande bijgebouwen mogen enkel in de achtertuinzone worden geplaatst.
- Aan de woning vast gebouwde bijgebouwen worden op minimaal 3,0 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd en mogen aan één zijde van de woning worden aangebouwd. Zodoende blijven zij vanaf de straat gezien een ondergeschikt volume.
- Bijgebouwen en aanbouwen in totaal tot maximaal 50% van de kavel (tot 75 m^2)
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

4. Duurzaam bouwen
- Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak of op het bijgebouw.
- Hemelwater dient op eigen terrein worden opgevangen (o.a. waterinfiltratiekratten).
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

5. Materialisering
- De materialen zijn traditioneel; baksteen, glas hout en donkere pannendaken en ook als zodanig herkenbaar.
- De details zijn sober en functioneel.
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

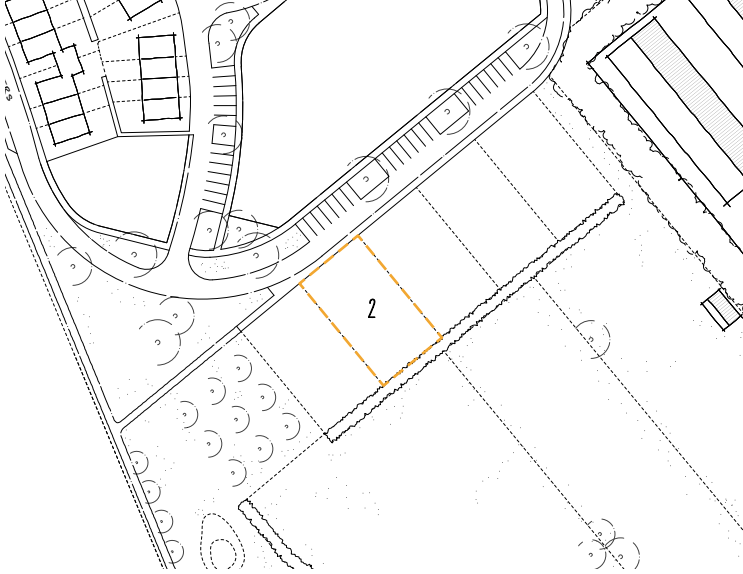
6. Erfafscheidingen en voortuinen
- Veldesdoorn of beukenhaag tot 1 m hoog ter hoogte van voorgevel van de woning, loopt door tot 9 m achter voorste perceelsgrens.
- Zijdelingse erfscheiding veldesdoorn- of beukenhaag van 1,5 m tot maximaal 2 m hoog.
- Voortuin blijft zo groen mogelijk, alleen toegang tot woning en oprit verhard.
- Achtererfscheiding vrijgroeiende meidoornhaag (buiten woonkavel).



Legenda kavelpaspoort 1
schaal 1:300

- Bouwvlak hoofdgebouw
- Voortuinzone
- Achtertuinzone
- Bouwvlak bijgebouw
- Parkeerplaatsen
- Verplichte orientatierichting
- Erfafscheiding veldesdoorn- of beukenhaag tot 1 m hoog
- Zijdelingse erfscheiding veldesdoorn- of beukenhaag van 1,5 tot maximaal 2 m hoog
- Achtererfscheiding meidoornhaag buiten kavel
- Entree inrit maximaal 5,0 m breed
- Maatvoering (meters)

KAVEL 2



Kavel 2 is één van de zuidelijke kavels van de vijf vrije kavels in Waaijakkers II. De kavel is 700 m² groot en is een mooie kavel met uitzicht op het omliggende landschap.

Kavelinformatie

Type
Vrijstaande woning, eigentijdse dorps-landelijke architectuur (zie referentiebeelden).

Oppervlakte kavel
700 m²

Bouwvlak
217,50 m²

Functies
Wonen

Beeldkwaliteitsregels

De volgende uitgangspunten gelden specifiek voor deze kavel, naast de algemene beeldkwaliteitsregels en de regels uit het bestemmingsplan. Op de kavelpaspoort is de indeling van de kavel te zien, evenals bijbehorende maatvoering.

1. Kavelindeling

- De hoofdbouw van de woning heeft een noordelijke oriëntatie en wordt gerealiseerd binnen het aangegeven bouwvlak. De hoofdbouw is in de diepte georiënteerd en maximaal 15 meter diep (gerekend met een voortuin van 6 meter). De rooilijn ligt evenwijdig t.o.v. de noordelijke erfgrens.
- De woning heeft een 6,0 meter diepe voortuin.
- In de voortuinzone mag een erker worden opgenomen. De afstand tussen erker en de erfgrens aan de voorzijde is minimaal 4,5 meter.
- Er worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.
- De garage/bijgebouw ligt aan de zuidoostzijde van de kavel.
- De garage komt op minimaal 12,0 meter vanaf de noordelijke erfgrens te liggen.
- De opstelplekken voor de auto’s worden naast elkaar gesitueerd (6,0x5,0m). De inrit

is onafhankelijk van elkaar bereikbaar in de vorm van een brede oprit (5,0m).
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

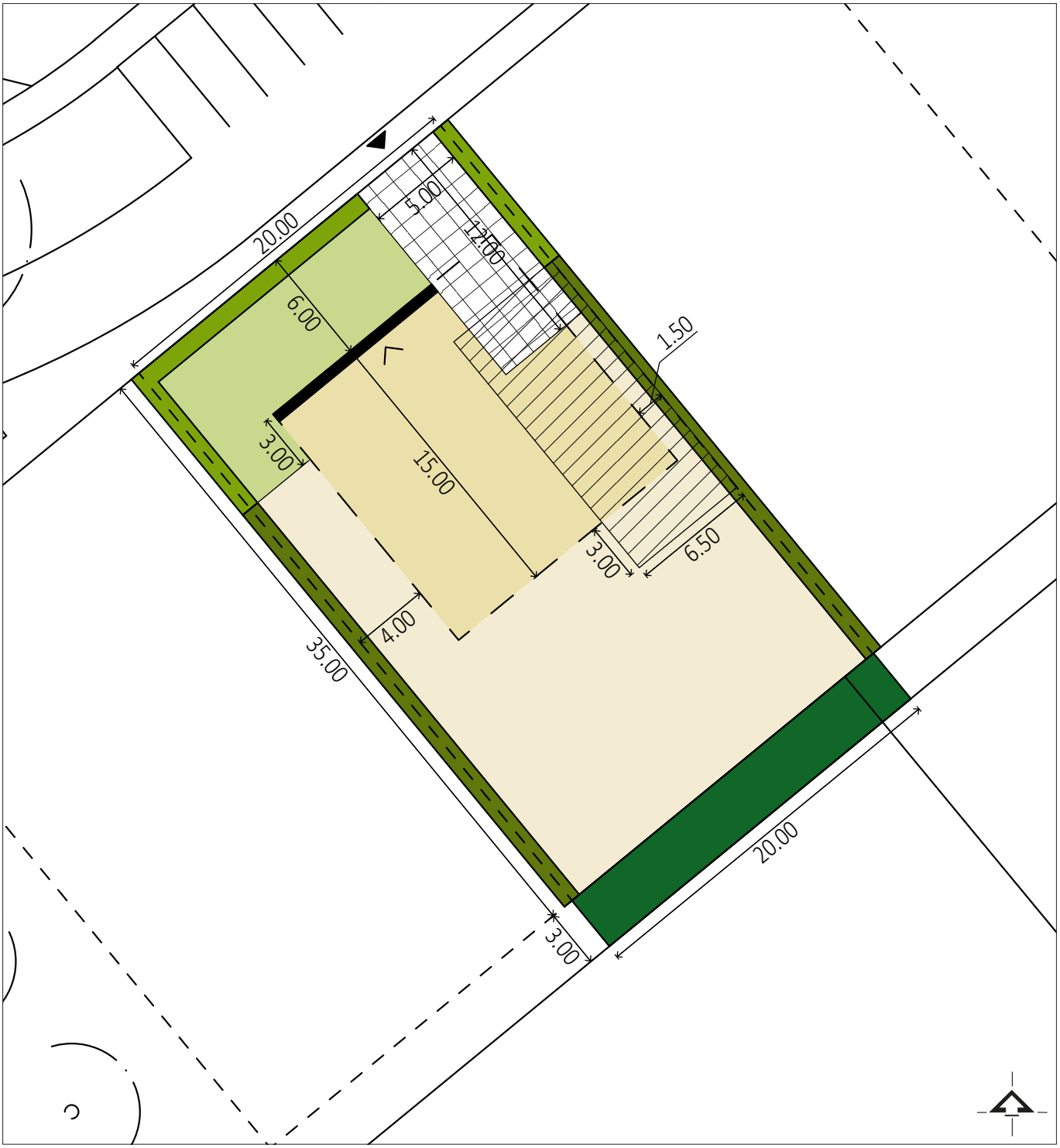
2. Keuze in hoofdvorm en kap
- De woning is voorzien van een kap zonder platte delen.
- De goothoogte is maximaal 5,75 meter.
- De nokhoogte is maximaal 11,0 meter.
- De kap bestaat uit een eenvoudige dak met een overstek en een dakhelling tussen de 40 en 55 graden kap. (o.a. zadeldak).
- Eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak.
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

3. Personalisering van de woning
- Vrijstaande bijgebouwen en aanbouwen hebben een afwijkende vorm (plat afgedekt) en materialisering ten opzichte van de hoofdbouw.
- Vrijstaande bijgebouwen mogen enkel in de achtertuinzone worden geplaatst.
- Aan de woning vast gebouwde bijgebouwen worden op minimaal 3,0 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd en mogen aan één zijde van de woning worden aangebouwd. Zodoende blijven zij vanaf de straat gezien een ondergeschikt volume.
- Bijgebouwen en aanbouwen in totaal tot maximaal 50% van de kavel (tot 75 m^2)
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

4. Duurzaam bouwen
- Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak of op het bijgebouw.
- Hemelwater dient op eigen terrein worden opgevangen (o.a. waterinfiltratiekratten).
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

5. Materialisering
- De materialen zijn traditioneel; baksteen, glas hout en donkere pannendaken en ook als zodanig herkenbaar.
- De details zijn sober en functioneel.
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

6. Erfafscheidingen en voortuinen
- Veldesdoorn of beukenhaag tot 1 m hoog ter hoogte van voorgevel van de woning, loopt door tot 9 m achter voorste perceelsgrens.
- Zijdelingse erfscheiding veldesdoorn- of beukenhaag van 1,5 m tot maximaal 2 m hoog.
- Voortuin blijft zo groen mogelijk, alleen toegang tot woning en oprit verhard.
- Achtererfscheiding vrijgroeiende meidoornhaag (buiten woonkavel).

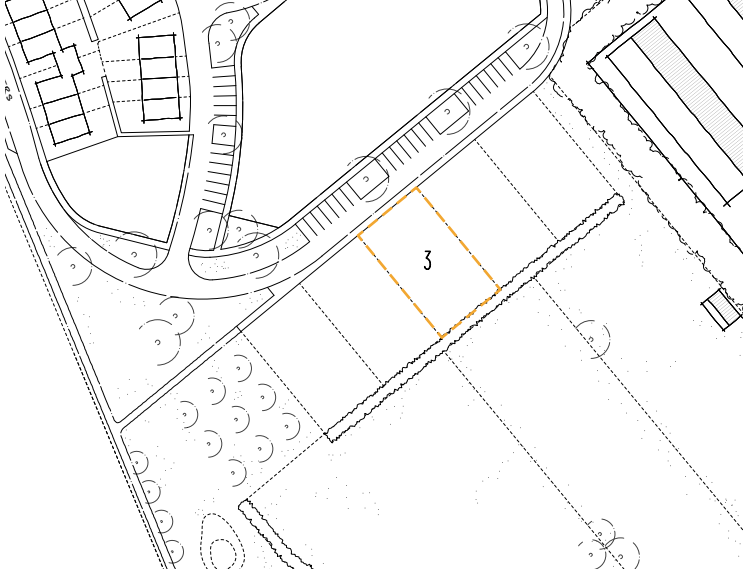


Legenda kavelpaspoort 2
schaal 1:300

- Bouwvlak hoofdgebouw
- Voortuinzone
- Achtertuinzone
- Bouwvlak bijgebouw
- Parkeerplaatsen
- Verplichte orientatierichting
- Erfafscheiding veldesdoorn- of beukenhaag tot 1 m hoog
- Zijdelingse erfscheiding veldesdoorn- of beukenhaag van 1,5 tot maximaal 2 m hoog
- Achtererfscheiding meidoornhaag buiten kavel
- Entree inrit maximaal 5,0 m breed
- Maatvoering (meters)

KERS

KAVEL 3



Kavel 3 is de middelste kavel van de vijf vrije kavels in Waaijakkers II. De kavel is 700 m² groot en is een mooie kavel met uitzicht op het omliggende landschap.

Kavelinformatie

Type
Vrijstaande woning, eigentijdse dorps-landelijke architectuur (zie referentiebeelden).

Oppervlakte kavel
700 m²

Bouwvlak
217,50 m²

Functies
Wonen

Beeldkwaliteitsregels

De volgende uitgangspunten gelden specifiek voor deze kavel, naast de algemene beeldkwaliteitsregels en de regels uit het bestemmingsplan. Op de kavelpaspoort is de indeling van de kavel te zien, evenals bijbehorende maatvoering.

1. Kavelindeling

- De hoofdbouw van de woning heeft een noordelijke oriëntatie en wordt gerealiseerd binnen het aangegeven bouwvlak. De hoofdbouw is in de diepte georiënteerd en maximaal 15 meter diep (gerekend met een voortuin van 6 meter). De rooilijn ligt evenwijdig t.o.v. de noordelijke erfgrens.
- De woning heeft een 6,0 meter diepe voortuin.
- In de voortuinzone mag een erker worden opgenomen. De afstand tussen erker en de erfgrens aan de voorzijde is minimaal 4,5 meter.
- Er worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.
- De garage/bijgebouw ligt aan de zuidoostzijde van de kavel.
- De garage komt op minimaal 12,0 meter vanaf de noordelijke erfgrens te liggen.
- De opstelplekken voor de auto’s worden naast elkaar gesitueerd (6,0x5,0m). De inrit

is onafhankelijk van elkaar bereikbaar in de vorm van een brede oprit (5,0m).
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

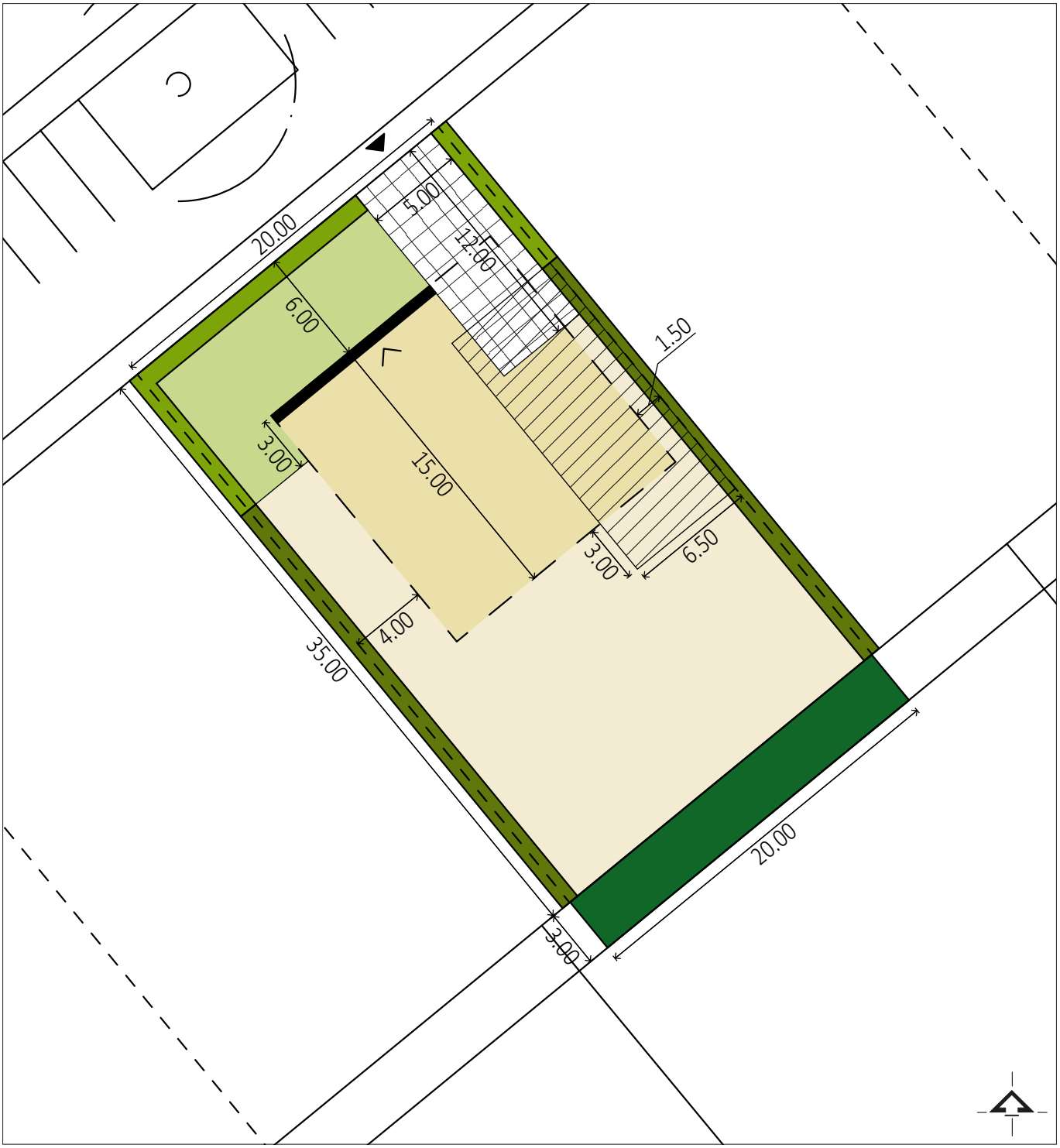
2. Keuze in hoofdvorm en kap
- De woning is voorzien van een kap zonder platte delen.
- De goothoogte is maximaal 5,75 meter.
- De nokhoogte is maximaal 11,0 meter.
- De kap bestaat uit een eenvoudige dak met een overstek en een dakhelling tussen de 40 en 55 graden kap. (o.a. zadeldak).
- Eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak.
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

3. Personalisering van de woning
- Vrijstaande bijgebouwen en aanbouwen hebben een afwijkende vorm (plat afgedekt) en materialisering ten opzichte van de hoofdbouw.
- Vrijstaande bijgebouwen mogen enkel in de achtertuinzone worden geplaatst.
- Aan de woning vast gebouwde bijgebouwen worden op minimaal 3,0 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd en mogen aan één zijde van de woning worden aangebouwd. Zodoende blijven zij vanaf de straat gezien een ondergeschikt volume.
- Bijgebouwen en aanbouwen in totaal tot maximaal 50% van de kavel (tot 75 m^2)
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

4. Duurzaam bouwen
- Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak of op het bijgebouw.
- Hemelwater dient op eigen terrein worden opgevangen (o.a. waterinfiltratiekratten).
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

5. Materialisering
- De materialen zijn traditioneel; baksteen, glas hout en donkere pannendaken en ook als zodanig herkenbaar.
- De details zijn sober en functioneel.
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

6. Erfafscheidingen en voortuinen
- Veldesdoorn of beukenhaag tot 1 m hoog ter hoogte van voorgevel van de woning, loopt door tot 9 m achter voorste perceelsgrens.
- Zijdelingse erfscheiding veldesdoorn- of beukenhaag van 1,5 m tot maximaal 2 m hoog.
- Voortuin blijft zo groen mogelijk, alleen toegang tot woning en oprit verhard.
- Achtererfscheiding vrijgroeiende meidoornhaag (buiten woonkavel).

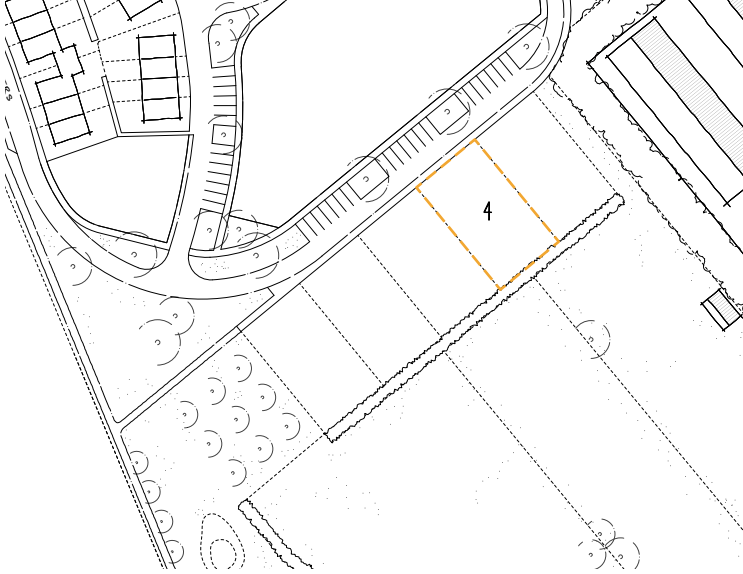


Legenda kavelpaspoort 3
schaal 1:300

- Bouwvlak hoofdgebouw
- Voortuinzone
- Achtertuinzone
- Bouwvlak bijgebouw
- Parkeerplaatsen
- Verplichte orientatierichting
- Erfafscheiding veldesdoorn- of beukenhaag tot 1 m hoog
- Zijdelingse erfscheiding veldesdoorn- of beukenhaag van 1,5 tot maximaal 2 m hoog
- Achtererfscheiding meidoornhaag buiten kavel
- Entree inrit maximaal 5,0 m breed
- Maatvoering (meters)

WAAIJAKKERS

KAVEL 4



Kavel 4 is één van de noordelijke kavels van de vijf vrije kavels in Waaijakkers II. De kavel is 700 m² groot en is een mooie kavel met uitzicht op het omliggende landschap.

Kavelinformatie

Type
Vrijstaande woning, eigentijdse dorps-landelijke architectuur (zie referentiebeelden).

Oppervlakte kavel
700 m²

Bouwvlak
217,50 m²

Functies
Wonen

Beeldkwaliteitsregels

De volgende uitgangspunten gelden specifiek voor deze kavel, naast de algemene beeldkwaliteitsregels en de regels uit het bestemmingsplan. Op de kavelpaspoort is de indeling van de kavel te zien, evenals bijbehorende maatvoering.

1. Kavelindeling

- De hoofdbouw van de woning heeft een noordelijke oriëntatie en wordt gerealiseerd binnen het aangegeven bouwvlak. De hoofdbouw is in de diepte georiënteerd en maximaal 15 meter diep (gerekend met een voortuin van 6 meter). De rooilijn ligt evenwijdig t.o.v. de noordelijke erfgrens.
- De woning heeft een 6,0 meter diepe voortuin.
- In de voortuinzone mag een erker worden opgenomen. De afstand tussen erker en de erfgrens aan de voorzijde is minimaal 4,5 meter.
- Er worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.
- De garage/bijgebouw ligt aan de zuidoostzijde van de kavel.
- De garage komt op minimaal 12,0 meter vanaf de noordelijke erfgrens te liggen.
- De opstelplekken voor de auto’s worden naast elkaar gesitueerd (6,0x5,0m). De inrit

is onafhankelijk van elkaar bereikbaar in de vorm van een brede oprit (5,0m).
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

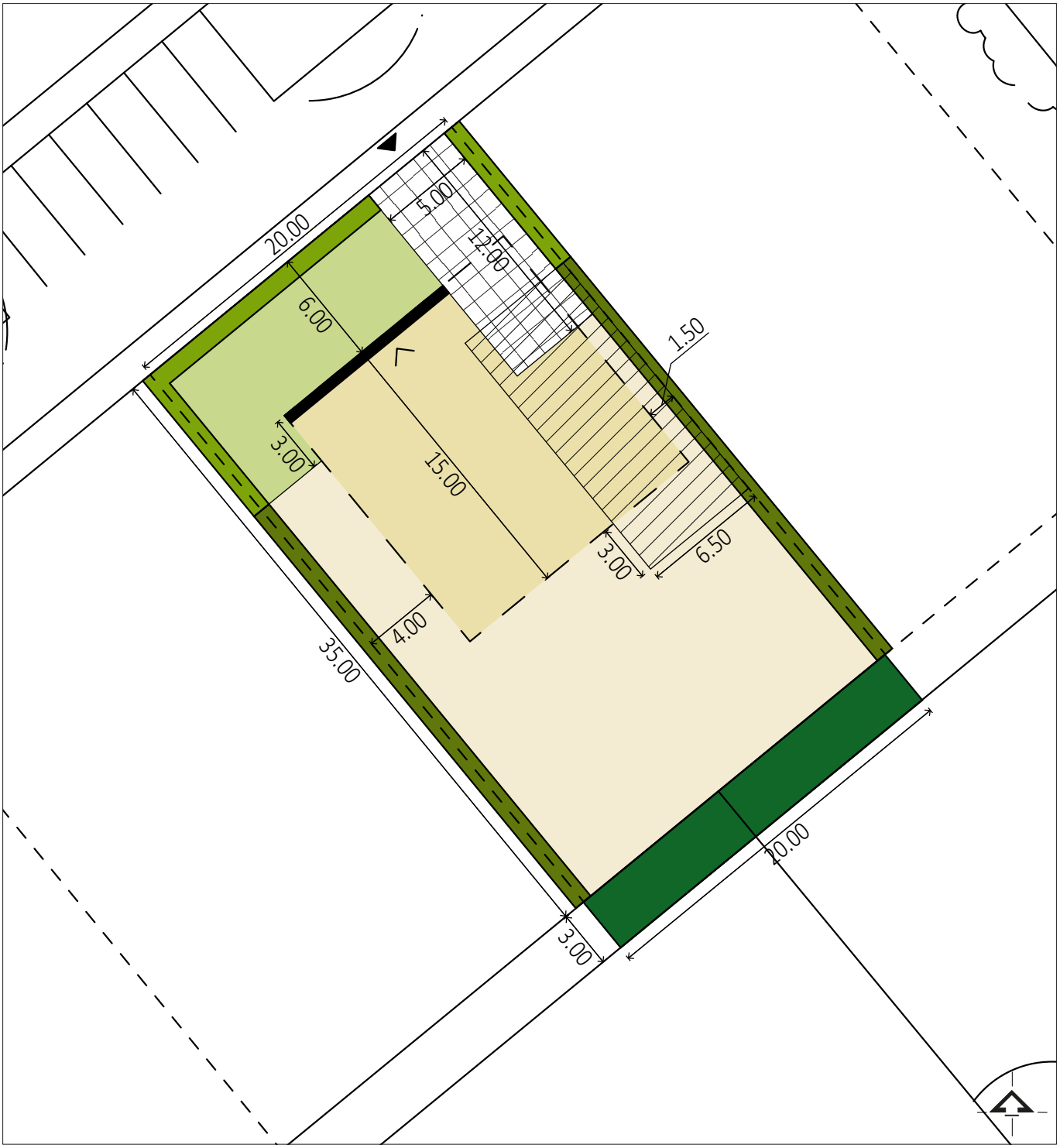
2. Keuze in hoofdvorm en kap
- De woning is voorzien van een kap zonder platte delen.
- De goothoogte is maximaal 5,75 meter.
- De nokhoogte is maximaal 11,0 meter.
- De kap bestaat uit een eenvoudige dak met een overstek en een dakhelling tussen de 40 en 55 graden kap. (o.a. zadeldak).
- Eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak.
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

3. Personalisering van de woning
- Vrijstaande bijgebouwen en aanbouwen hebben een afwijkende vorm (plat afgedekt) en materialisering ten opzichte van de hoofdbouw.
- Vrijstaande bijgebouwen mogen enkel in de achtertuinzone worden geplaatst.
- Aan de woning vast gebouwde bijgebouwen worden op minimaal 3,0 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd en mogen aan één zijde van de woning worden aangebouwd. Zodoende blijven zij vanaf de straat gezien een ondergeschikt volume.
- Bijgebouwen en aanbouwen in totaal tot maximaal 50% van de kavel (tot 75 m^2)
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

4. Duurzaam bouwen
- Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak of op het bijgebouw.
- Hemelwater dient op eigen terrein worden opgevangen (o.a. waterinfiltratiekratten).
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

5. Materialisering
- De materialen zijn traditioneel; baksteen, glas hout en donkere pannendaken en ook als zodanig herkenbaar.
- De details zijn sober en functioneel.
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

6. Erfafscheidingen en voortuinen
- Veldesdoorn of beukenhaag tot 1 m hoog ter hoogte van voorgevel van de woning, loopt door tot 9 m achter voorste perceelsgrens.
- Zijdelingse erfscheiding veldesdoorn- of beukenhaag van 1,5 m tot maximaal 2 m hoog.
- Voortuin blijft zo groen mogelijk, alleen toegang tot woning en oprit verhard.
- Achtererfscheiding vrijgroeiende meidoornhaag (buiten woonkavel).

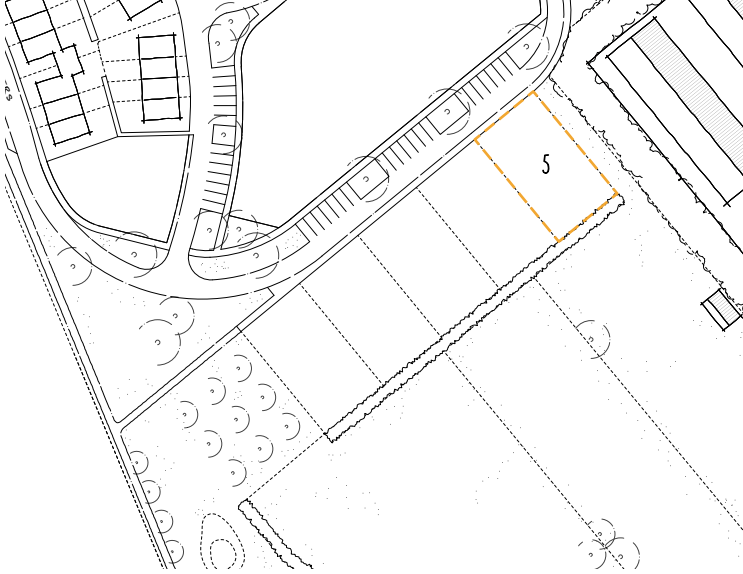


Legenda kavelpaspoort 4
schaal 1:300

- Bouwvlak hoofdgebouw
- Voortuinzone
- Achtertuinzone
- Bouwvlak bijgebouw
- Parkeerplaatsen
- Verplichte orientatierichting
- Erfafscheiding veldesdoorn- of beukenhaag tot 1 m hoog
- Zijdelingse erfscheiding veldesdoorn- of beukenhaag van 1,5 tot maximaal 2 m hoog
- Achtererfscheiding meidoornhaag buiten kavel
- Entree inrit maximaal 5,0 m breed
- Maatvoering (meters)

WAAIJAKKERS

KAVEL 5



Kavel 5 is de meest noordelijke kavel van de vijf vrije kavels in het plan Waaijakkers II. De kavel is 700 m² groot en is een mooie kavel met uitzicht op het omliggende landschap.

Kavelinformatie

Type
Vrijstaande woning, eigentijdse dorps-landelijke architectuur (zie referentiebeelden).

Oppervlakte woonkavel
700 m²

Bouwvlak
217,50 m²

Functies
Wonen

Beeldkwaliteitsregels

De volgende uitgangspunten gelden specifiek voor deze kavel, naast de algemene beeldkwaliteitsregels en de regels uit het bestemmingsplan. Op de kavelpaspoort is de indeling van de kavel te zien, evenals bijbehorende maatvoering.

1. Kavelindeling

- De hoofdbouw van de woning heeft een noordelijke oriëntatie en wordt gerealiseerd binnen het aangegeven bouwvlak. De hoofdbouw is in de diepte georiënteerd en maximaal 15 meter diep (gerekend met een voortuin van 6 meter). De rooilijn ligt evenwijdig t.o.v. de noordelijke erfgrens.
- De woning heeft een 6,0 meter diepe voortuin.
- In de voortuinzone mag een erker worden opgenomen. De afstand tussen erker en de erfgrens aan de voorzijde is minimaal 4,5 meter.
- Er worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.
- De garage/bijgebouw ligt aan de zuidoostzijde van de kavel.
- De garage komt op minimaal 12,0 meter vanaf de noordelijke erfgrens te liggen.
- De opstelplekken voor de auto’s worden naast elkaar gesitueerd (6,0x5,0m). De inrit

is onafhankelijk van elkaar bereikbaar in de vorm van een brede oprit (5,0m).
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

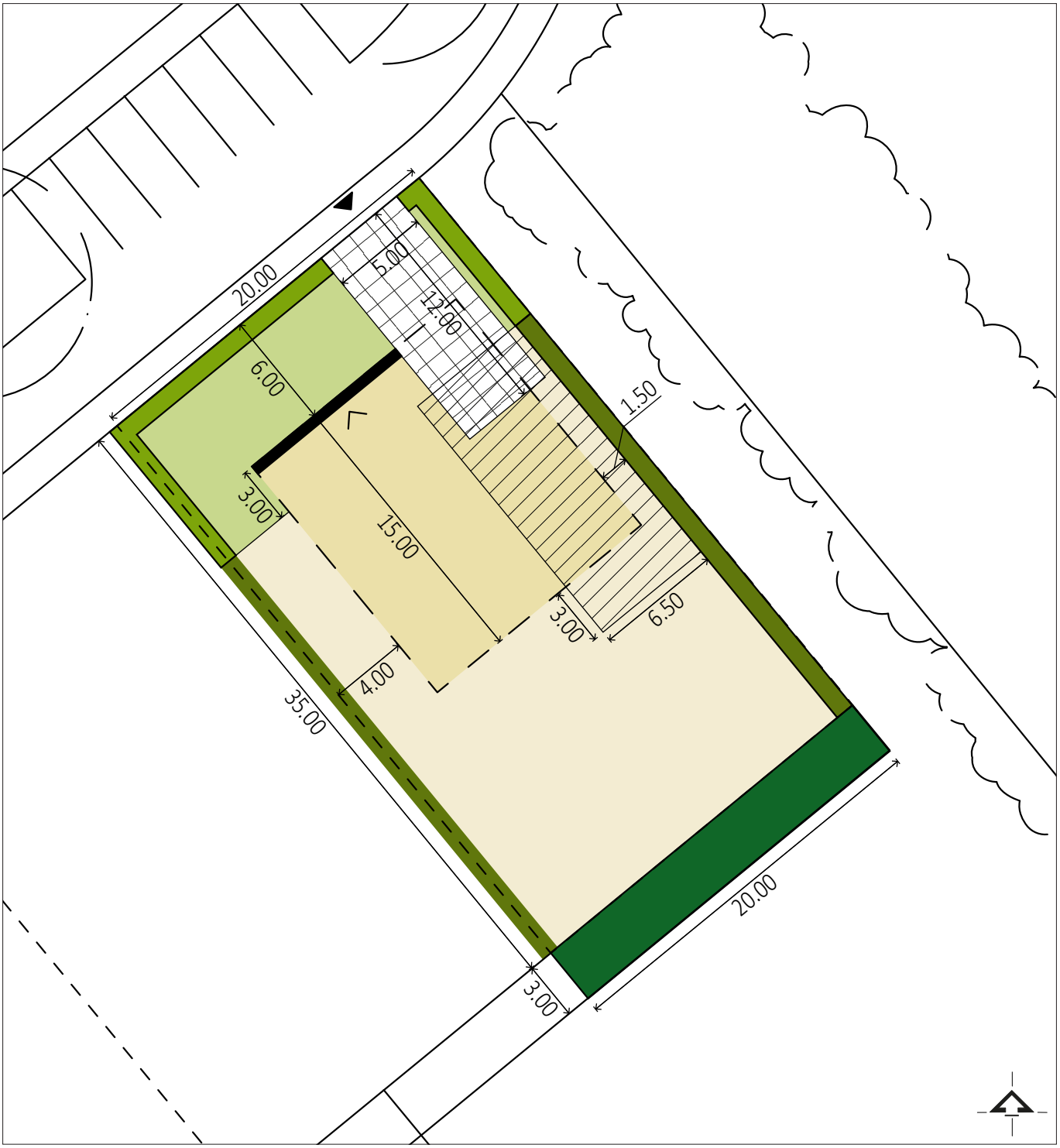
2. Keuze in hoofdvorm en kap
- De woning is voorzien van een kap zonder platte delen.
- De goothoogte is maximaal 5,75 meter.
- De nokhoogte is maximaal 11,0 meter.
- De kap bestaat uit een eenvoudige dak met een overstek en een dakhelling tussen de 40 en 55 graden kap. (o.a. zadeldak).
- Eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak.
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

3. Personalisering van de woning
- Vrijstaande bijgebouwen en aanbouwen hebben een afwijkende vorm (plat afgedekt) en materialisering ten opzichte van de hoofdbouw.
- Vrijstaande bijgebouwen mogen enkel in de achtertuinzone worden geplaatst.
- Aan de woning vast gebouwde bijgebouwen worden op minimaal 3,0 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd en mogen aan één zijde van de woning worden aangebouwd. Zodoende blijven zij vanaf de straat gezien een ondergeschikt volume.
- Bijgebouwen en aanbouwen in totaal tot maximaal 50% van de kavel (tot 75 m^2)
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

4. Duurzaam bouwen
- Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak of op het bijgebouw.
- Hemelwater dient op eigen terrein worden opgevangen (o.a. waterinfiltratiekratten).
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

5. Materialisering
- De materialen zijn traditioneel; baksteen, glas hout en donkere pannendaken en ook als zodanig herkenbaar.
- De details zijn sober en functioneel.
- Verder conform de algemene regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan.

6. Erfafscheidingen en voortuinen
- Veldesdoorn of beukenhaag tot 1 m hoog ter hoogte van voorgevel van de woning, loopt door tot 9 m achter voorste perceelsgrens.
- Zijdelingse erfscheiding veldesdoorn- of beukenhaag van 1,5 m tot maximaal 2 m hoog.
- Voortuin blijft zo groen mogelijk, alleen toegang tot woning en oprit verhard.
- Achtererfscheiding vrijgroeiende meidoornhaag (buiten woonkavel).



Legenda kavelpaspoort 5
schaal 1:300

- Bouwvlak hoofdgebouw
- Voortuinzone
- Achtertuinzone
- Bouwvlak bijgebouw
- Parkeerplaatsen
- Verplichte orientatierichting
- Erfafscheiding veldesdoorn- of beukenhaag tot 1 m hoog
- Zijdelingse erfscheiding veldesdoorn- of beukenhaag van 1,5 tot maximaal 2 m hoog
- Achtererfscheiding meidoornhaag buiten kavel
- Entree inrit maximaal 5,0 m breed
- Maatvoering (meters)

SCHOOLSTRAAT
WAAIJAKKERS
WAAIJAKKERS
MAISAKKERS
HEUVELAKKERSESTRAAT
HEUVELAKKERSESTRAAT
kerkepad
kerkepad
0 10 20 30 40 50 meter

BEPLANTINGSPLAN

Op de aangrenzende agrarische kavels zijn o.a. een paddepoel, hoogstamboomgaard, meidoornstruwelen en een houtsingel met een instandhoudingsverplichting voorgesteld. Deze landschappelijke elementen zorgen voor de landschappelijke overgang van de Waaijakkers op het omliggende landschap. Verder wordt het bedrijf met caravanstalling aan de Heuvelakkersestraat 2 op een landschappelijke verantwoorde wijze ingepast.

Landschappelijke inpassing

Per landschapselement is aangegeven welke streekeigen beplantingsoorten gewenst zijn, uit welke aantallen de nieuwe aanplant is opgebouwd en in welke dichtheid wordt aangeplant. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van het gewenste formaat aan te planten beplanting.

1. Hoogstamboomgaard
Hoogstamboomgaarden zijn zeer karakteristiek voor het landschap en hebben daarmee grote cultuurhistorische waarde. Bovendien heeft een boomgaard met hoogstambomen grote waarde voor de natuur. Zo'n boomgaard herbergt veel dieren, vogels en insecten.

Toe te passen streekeigen soorten:
- o.a. appels, peren, pruimen en kersen.
- plantmaat 12-14.
- aantal fruitbomen: 12 stuks

2. Vrijstaande bomen / bomengroep
Vrijstaande bomen op of aan de rand van een kavel zijn beeldbepalende en markante herkenningspunten in het landschap. Doordat ze vrij staan, kunnen de bomen volledig groeiend ontwikkelen met een natuurlijke kroonvorm.

Toe te passen streekeigen soorten:
- walnoot, zomereik, beuk of linde
- plantmaat 16-18
- aantal: 6 stuks

3. Knotwilgen rij
Een knotwilg is een boom die regelmatig geknot wordt op een bepaalde hoogte. Meestal gebeurt dit op zo'n 2 meter stamhoogte. Door het regelmatig terugsnoeien ontstaat er na verloop van tijd op de stam een knoestige 'knot'.

Toe te passen soort:
- knotwilg
- plantmaat 12-14
- plantafstand: 9 meter
- aantal: 23 stuks

4. Poel (wadi)
Een poel is een ondiepe kleine waterplas met stilstaand grondwater, waar de omstandigheden zodanig zijn dat ze kan dienen als voortplantingsgebied voor kikkers, padden en salamanders. Op plaatsen in het weiland die van nature laag liggen en waar het grondwater hoog zit, legde men vroeger vaak poelen in het weiland aan als drinkplaats voor het vee.

- oppervlakte poel ca. 260 m^2
- de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt tussen de 40 en 80 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bevind zich dieper dan 120 cm beneden maaiveld.

5. Houtsingel
Houtsingels liggen vaak rondom het erf of langs watergangen. Ze dienen als perceelscheiding, veekering en als geriefhoutbosje. Ze vormen belangrijke leefgebieden en verplaatsingsroutes voor allerlei dieren. Dankzij de vele zaden, bessen, slakken, spinnen en insecten is de houtsingel voor veel vogels ook een goed foerageergebied. In de bomen broeden veel vogels. Verder is een houtsingel een toevluchtsoord voor veel kleine zoogdieren.

De beplanting van houtsingels varieert per gebied. In het rivierengebied op de oeverwallen ziet men veel eiken als boomvormers. Deze worden aangevuld met onder andere els, haagbeuk, veldesdoorn, kornoelje, lijsterbes en kardinaalsmuts. Daarnaast worden stekelige struiken aangeplant, zoals meidoorn, sleedoorn en hondsroos. Tussen de aangeplante bomen en

Legenda beplantingsplan
schaal 1:1000

- Hoogstamboomgaard
- Vrijstaande bomen / bomengroep
- Knotwilgen
- Houtsingel
- Struweelhaag
- Knip- en scheerheg
- Poel

struiken komen ook spontaan houtige gewassen op. Dit zijn onder andere hazelaar, lijsterbes, vlier, wegedoorn en Gelderse roos en soms wilde peer.

Aan te planten streekeigen soorten:
- bosplantsoen, 3 jarig, maat 100-125
- plantverband: verschoven verband
- plantafstand: 1,25 x 1,25 meter
- aanplant in groepen van minimaal 15
- soorten: zomererik, zwarte els, meidoorn, veldesdoorn,hazelaar, lijsterbes en Amerikaanse krentenboompje

6. Struweelhaag

Een struweelhaag is een lijnvormig landschap-selement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse, overwegend doornachtige, struiken, die vrij uit mogen groeien. Zo ontstaat een weelderige haag in tegenstelling tot een geknipte haag. Een struweelhaag bestaat vaak uit soorten als meidoorn, sleedoorn en hondsroos.

Aan te planten struweelhaag:
- bosplantsoen, 3 jarig, maat 100-125
- plantverband: verschoven verband, aanplant in twee rijen
- plantafstand: 2 per m^1
- aanplant in groepen van minimaal 5
- soorten: meidoorn, sleedoorn en hondsroos

7. Knip- en scheerheg

Over het algemeen staan heggen op het voorerf. Heggen staan vooral op het erf rondom de siertuin, moestuin, dierenweide of boerenboomgaard. Vaak werden doornige struiken gebruikt, zodat de heg ondoordringbaar was. Vee brak daardoor niet uit de wei en ongewenste dieren bleven op afstand.
Meidoorn is waarschijnlijk de meest aangeplante heggenstruik, vooral in knip- en scheerheggen. De meidoorn is goed te snoeien en vormt een erg dichte heg. Naast de meidoorn zijn soorten als haagbeuk, liguster en veldesdoorn ook uitermate geschikt voor een knip- en scheerheg.
Op een natuurlijke erf zijn heggen erg waardevol. Ze zijn vooral goed om vogels naar het erf te lokken. Deze houden zich graag schuil tussen de dichte struiken en zijn blij met de bessen en zaden die de struiken vormen.
Heggen kunnen worden aangeplant langs een dierenweide, rond de boomgaard maar bijvoorbeeld ook als scheiding tussen erfgedeelten.

Aan te planten knip- en scheerheg:
- bosplantsoen, 3 jarig, maat 100-125
- plantafstand: 4 per m^1
- soorten: beuk, haagbeuk, meidoorn, liguster of veldesdoorn.

Legenda beplantingsplan
schaal 1:1000

- Hoogstamboomgaard
- Vrijstaande bomen / bomengroep
- Knotwilgen
- Houtsingel
- Struweelhaag
- Knip- en scheerheg
- Poel

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan
dat inspeelt op
de kwaliteiten van de omgeving

ARCHITECTENBUREAU MICHAEL WILLEMSEN

OOSTZEE
ontwerp & omgeving