Kalterbroeken 2017

Inhoudsopgave

Bijlagen regels **3**

Bijlage 1 **Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijven** **4**

Bijlage 2 **Paragraaf beeldkwaliteit Kalterbroeken** **7**

Bijlagen regels

Bijlage 1 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijven

Categorale bedrijvenlijst

SBI	*OMSCHRIJVING*	*AFSTANDEN*				*INDICES*					
		GEUR	*STOF*	*GELUID*		*GEVAAR*	*VERKEER*	*VISUEEL*	*GROOTSTE AFSTAND*	*CAT*	*OPM.*
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1	
2223	Grafische afwerking	10	0	10		0	1	1	10	1	
223	Reproduktiebedrijven opgenomen media	10	0	10		0	1	1	10	1	
5020.4	Autobeklederijen	10	10	10		10	1	1	10	1	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10		10	1	1	10	1	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10		0	2	1	10	1	
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10		0	2	1	10	1	
633	Reisorganisaties	0	0	10		0	1	1	10	1	
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1	D
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	1	1	10	1	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0	1	1	10	1	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0	1	1	10	1	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	1	1	10	1	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	1	1	10	1	D
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	2	1	10	1	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	0	10		0	2	1	10	1	
8514, 8515	Consultatiebureaus	0	0	10		0	1	1	0	1	
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10		0	1	1	10	1	
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0	1	1	10	1	D

Verklaring

Verklaring

- . ..	: niet van toepassing of niet relevant	kl.	: klasse	v.c.	: verwerkingscapaciteit	B	: bodemverontreiniging
<	kleiner dan	n.e.g.	niet elders genoemd		uur	C	continue
>=	groter dan of gelijk aan		opslagcapaciteit	u	dag	D	divers
cat.	categorie	o.c.	productiecapaciteit	d	week	L	luchtverontreiniging
	en dergelijke	p.c.	productieoppervlak	w	jaar	Z	zonering
		p.o.		j			

Bijlage 2 Paragraaf beeldkwaliteit Kalterbroeken

Paragraaf beeldkwaliteit Kalterbroeken

20 november 2017

Inleiding

De meest relevante ruimtelijke aspecten zijn in de regels en op de verbeelding opgenomen. Het gaat hierbij om woningtypologie, onderlinge bebouwingsafstanden, rooilijnen en de bouw- en goothoogtes. Voor een aantal zaken bieden de regels onvoldoende mogelijkheden, denk daarbij aan de architectuur, duurzaamheid en uitstraling van woningen, bijgebouwen en erfafscheidingen. Er zijn een aantal beeldkwaliteitseisen geformuleerd om Kalterbroeken de gewenste ruimtelijke kwaliteit te geven.
Om de toekomstige bouwplannen in dit bestemmingsplan op de gewenste beeldkwaliteit te kunnen toetsen, staan in deze paragraaf welstandscriteria geformuleerd.

Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet van Kalterbroeken kenmerkt zich enerzijds door een vrij lineaire ruimtelijke structuur waarin bebouwing, groen- en waterstructuur en verharding zich richten op het landschap. Anderzijds heeft het noordelijk deel van Kalterbroeken een speelsere ruimtelijke structuur waarin bebouwing, groen, water en verharding op een lossere, natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn en overgaan in de natuur / het landschap. Wat beide delen verbindt is de wijze waarop de natuur, het landschap, de wijk binnendringt. Overal in de wijk is het aangrenzende landschap dichtbij. Daarom is het thema van de wijk 'natuurlijk wonen in Kalterbroeken' waarbij rust, ruimte en groen centraal staan.
In Kalterbroeken is geen straat hetzelfde. Er liggen geen gelijke woningtypes tegenover elkaar in één straat en elke straat heeft een ander profiel. De krachtige groene structuur waarborgt de samenhang van het geheel, de bebouwing en de inrichting zorgen voor de verscheidenheid. In principe is de bebouwingsdichtheid het hoogst in het oostelijke deel. Naar het westen toe neemt de dichtheid af.
Binnen de sterke ruimtelijke structuur is ruimte voor individuele en collectieve initiatieven. Op deze wijze ontstaat een rijk geschakeerd woongebied.



Afbeelding 1 deelgebieden beeldkwaliteit

In Kalterbroeken gelden algemene en gebied specifieke beeldkwaliteitseisen. Deze gebieden zijn:

1. wonen aan de natuurzone
2. natuurlijk en duurzaam wonen

Zoals aangegeven op het ontwerp hiernaast.

Algemene beeldkwaliteitseisen

Voor de gehele wijk gelden een aantal eenvoudige beeldkwaliteitseisen.

- *Bij een hoeksituatie dienen de naar de openbare weg toegekeerde gevels als voorgevels te worden ontworpen, voorzien van ramen, de entree van de woning of een erker.*
- *Bij hoeksituaties dienen erfafscheidingen die grenzen aan het openbare gebied integraal mee te worden ontworpen.*
- *Gebruik van duurzame materialen.*
- *Zij- en achtertuinen die grenzen aan openbaar groen moeten een natuurlijke erfafscheiding hebben. Bijvoorbeeld een haag. Houten en betonnen schuttingen zijn hier niet toegestaan.*

Beeldkwaliteitseisen wonen aan de natuurzone, gebeid 1

In de westelijke rand, grenzend aan de natuurzone, worden eisen gesteld aan de beeldkwaliteit vanwege de ligging aan de natuurzone. Hier moet met name het 'natuurlijk wonen in Kalterbroeken' vorm krijgen. Dit betekent dat er in meerdere opzichten op een specifieke manier dient te worden gebouwd en er natuurlijke erfafscheiding gebruikt moeten worden. Vanwege het landelijke karakter en de beoogde landschappelijke inpassing wordt uitgegaan van het bouwen in maximaal één bouwlaag, al dan niet met kap. Ook in de tuinaanleg dient sterk te worden ingezet op een passende, meer natuurlijke aanleg die extensief kan worden beheerd en die aansluiting geeft op de aangrenzende natuurzone. In feite staan de woningen in de randzone in een groen landschap waarvan ook de natuurzone deel uitmaakt. De onderstaande beeldkwaliteitseisen zijn allemaal gebaseerd op de bijzondere ligging aan de natuurzone.

- *De verschijningsvorm is één bouwlaag al dan niet met kap. De kap mag een vrije vorm, bijvoorbeeld gebogen, hebben. Eén gevel mag bij uitzondering een goothoogte van maximaal 6 meter hebben als daarmee de architectuur inspeelt op de ligging in het landschap / aan de natuur.*
- *Daken moeten een matte dakbedekking hebben.*
- *Er wordt een natuurlijke, groene afscherming van de tuinen ten opzichte van het openbare gebied toegepast. Dit geldt ook voor de overgang tussen de belendende percelen. Houten en betonnen schuttingen zijn hier niet toegestaan.*
- *Gebruik van duurzame materialen.*







Voorbeelden van wonen aan de natuurzone en groene, natuurlijke erfafscheidingen

Beeldkwaliteitseisen natuurlijk en duurzaam wonen, gebied 2

In het noordelijk deel van Kalterbroeken is ruimte voor bijzondere, duurzame en innovatieve initiatieven die op een natuurlijke wijze aansluiten bij de ligging in het landschap / de natuur. Deze initiatieven kunnen velerlei verschijningsvormen hebben zoals klein, rond, organisch (natuurlijke vormen), aards (deels ondergronds) of groene daken.

- *Gebruik van natuurlijke en duurzame materialen, materialen die met weinig milieubelasting gemaakt zijn, gebruikt worden en opnieuw gemaakt en gebruikt kunnen worden.*
- *De natuurlijke, duurzame materialen moeten de architectuur, de uitstraling van de woning bepalen.*
- *Er wordt een natuurlijke, groene afscherming van de tuinen ten opzichte van het openbare gebied toegepast. Dit geldt ook voor de overgang tussen de belendende percelen. Houten en betonnen schuttingen zijn hier niet toegestaan.*



Voorbeelden van natuurlijk en duurzaam wonen

Beeldkwaliteitseisen afwijkingsbevoegdheid microwonen

Daar waar het is toegestaan om onder voorwaarden het aantal woningen in de woonvlek te verhogen ten behoeve van microwonen gelden onderstaande voorwaarden voor de beeldkwaliteit. Onder microwonen wordt verstaan:

- Zelfstandige, grondgebonden woningen op een kleine ruimte.
- De maximale inhoud van de zelfstandige woning bedraagt 250 m3.
- Innovatieve, flexibele woonvorm, met mogelijkheden voor gedeelde voorzieningen.
- Onder microwonen worden geen smalle, kleine rijenwoningen verstaan.

Aan de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van microwonen wordt medewerking verleend onder de volgende beeldkwaliteitsvoorwaarden:

- *Er wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen van gebied 2 'natuurlijk en duurzaam wonen'.*
- *De woningen zijn individueel herkenbaar.*
- *De woningen hebben een minimale onderlinge afstand van 1 meter.*
- *De architectuur is onderscheidend, helder en eenvoudig.*
- *De woningen hebben een gemeenschappelijke tuin, erf en parkeervoorziening.*



Voorbeelden van microwonen

Mikis
Maathuis

Hardenbergerweg 5
7731 HA Ommen
MOBIEL +31 633 367 127
E-MAIL info@mikismaathuis.nl
WEBSITE www.mikismaathuis.nl

www.mikismaathuis.nl