

B2

architecten
bna

Leunen- Zuid

14 Kavelpaspoorten

13 mei 2025

LEUNEN
ZUID

Blink,



Introductie

Aanleiding en doel

De initiatiefnemers; Blink, Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent B.V., zijn van plan de gronden direct grenzend aan de zuidzijde van het dorp Leunen te ontwikkelen tot een woongebied. In het plan zullen levensloop bestendige woningen, ouderen- en gezinswoningen worden gerealiseerd, zowel in de huur- als de koopsector.

Voor het woningbouwproject is door initiatiefnemers een stedenbouwkundigplan opgesteld, inclusief een ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte. Om het initiatief mogelijk te maken is ook een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

In dit document wordt inspiratie gegeven ter oriëntatie voor toekomstige bewoners en regels voor het ontwerp van de woningen en kavelinrichtingen. Ten aanzien van de beeldkwaliteit zijn aspecten op het gebied van stedenbouw en architectuur geformuleerd. Omdat een bestemmingsplan veel juridische-planologische termen kent, is ervoor gekozen om deze rapportage op te stellen en is er per kavel een kavelpaspoort gemaakt. Hierin zijn de belangrijkste regels uit het bestemmingsplan per kavel verwerkt. Het geeft op hoofdlijnen de belangrijkste uitgangspunten weer voor de hoofd- en bijgebouwen. Voor een gedetailleerde omschrijving van de bouwmogelijkheden en afwijkingen verwijzen we naar het bestemmingsplan. Altijd actueel in te zien op www.omgevingswet.overheid.nl.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van het dorp Leunen, globaal tussen het Sparveld en de Albionstraat. Het gaat om een voormalige agrarisch perceel en een groen perceel aan de zijde van de Albionstraat dat gebruikt wordt als speel- en sportplek (voetbalveldje en outdoor fitness). Ten noordwesten wordt het plangebied begrensd door een bestaande woonwijk. Ten oosten van het plangebied bevinden zich enkele woningen en een agrarisch bedrijf.

Stedenbouwkundige hoofdopzet

Leunen-Zuid is gelegen aan de rand van de bestaande kern en wordt omgeven door een groen en agrarisch landschap. In de toekomstige situatie wordt op deze locatie een dorps woonmilieu gerealiseerd met ruimte voor groen en ruime kindvriendelijke straten. Hiervoor is door initiatiefnemers een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een nieuwe entree vanaf de Albionstraat naar het nieuwe woongebied. Aansluitend vindt een herinrichting van de groenzone plaats. Langs de entreeweg is ruimte voor de opvang van regenwater. De groenzone grenzend aan de nieuwe woningen doet dienst als speel- en sportplek.

De hoofdentree sluit aan op een lusvormige ontsluitingsweg die de aangrenzende nieuwe woonpercelen bereikbaar maken. Deze wegenstructuur is aangehaakt op de bestaande straten van het aangrenzende woongebied aan de noordzijde.

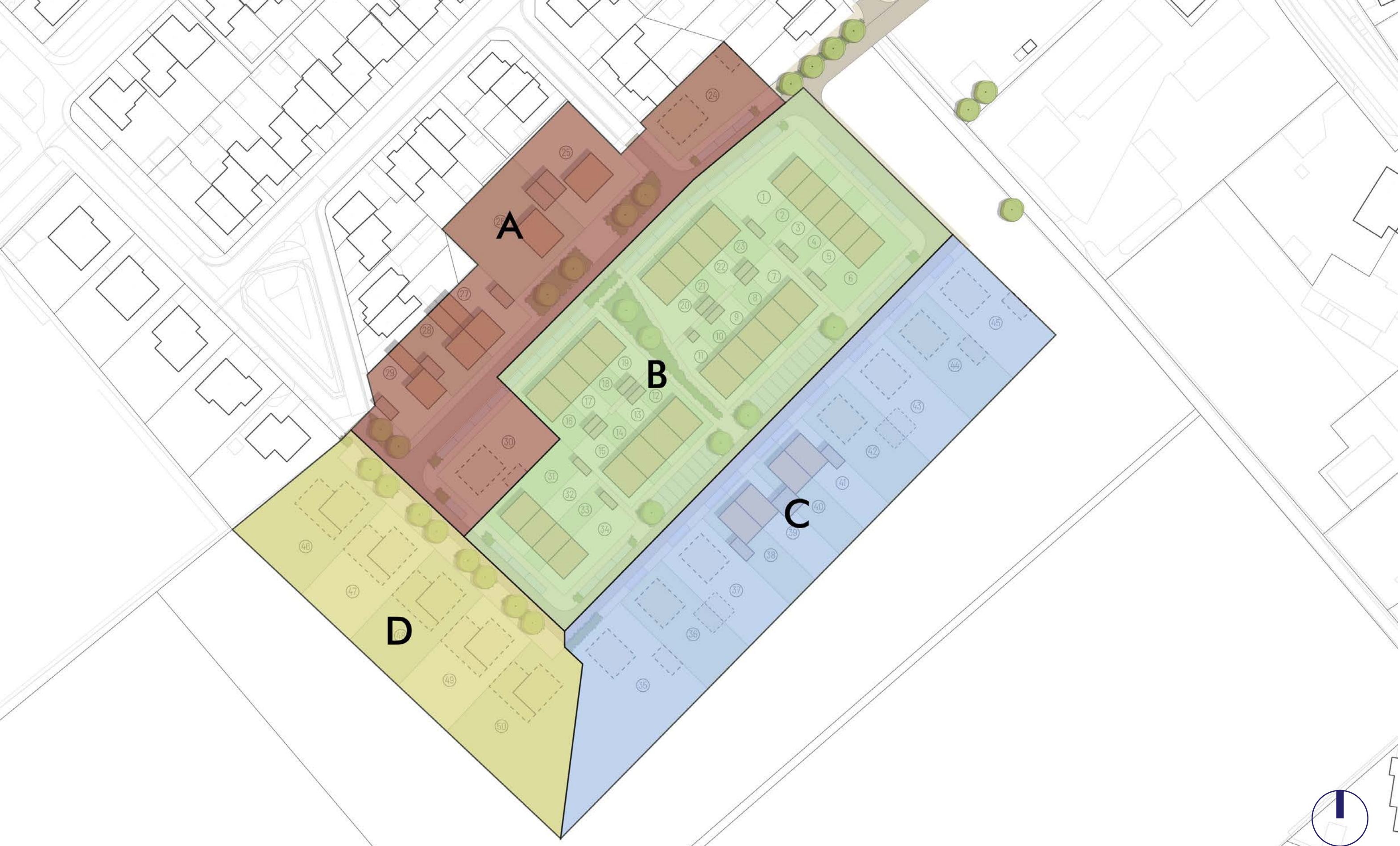
De planopzet omvat 50 woningen. Het stedenbouwkundigplan dient als uitgangspunt, maar de precieze invulling van de woonvelden is flexibel.

De verkaveling bestaat uit een aantal verschillende woonvelden. Grenzend aan het bestaande woongebied ligt een woonveld met een lossere verkaveling van vrijstaande woningen en een enkele tweekapper. Enkele percelen zijn verder van de straat gelegen zodat aan de straat ruimte is voor groen.

Het hart van het woongebied wordt vormgegeven door rijwoningen met levensloopbestendige woningen en eengezinswoningen. Centraal in het woonveld ligt een groenplek.

De overige woonvelden aan de flanken bieden de ruimte voor de grondgebonden woningen. Qua typologie maakt het bestemmingsplan aan de zuidoostzijde meerdere woningtypen mogelijk: levensloop bestendige woningen met een groter woonprogramma op de begane grond, eengezinswoningen vrijstaand of geschakeld woningen, twee-onder-een-kapwoningen. Aan de zuidwestzijde zijn enkel vrijstaande levensloopbestendige woningen toegestaan.

De hoogte van woningen verschilt en kan afhankelijk van het type variëren tussen woningen van één bouwlaag tot woningen van twee bouwlagen met een plat dak of twee bouwlagen inclusief kap.



Inspiratiekader

Richtlijnen

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de gewenste beeldkwaliteit beschreven. De basis voor de invulling hiervan vormt de stedenbouwkundige hoofdopzet, zoals omschreven in hoofdstuk 2. Om de dorpsafronding aan de zuidzijde van Leunen goed aan te laten sluiten op het karakter van de omgeving is een inspiratiekader opgesteld.

Ten aanzien van de beeldkwaliteit zijn aspecten op het gebied van stedenbouw en architectuur geformuleerd. Hierbij is op basis van het stedenbouwkundig plan een onderverdeling gemaakt in 4 deelgebieden met een eigen set van richtlijnen.

Onderverdeling deelgebieden

Het plan kent de volgende deelgebieden:

- A. Het meest noordelijke deelgebied bevat woningen die voor het merendeel met de achtertuinen grenzen aan de reeds bestaande bebouwing van het Rondeveld.
- B. Het middelste deelgebied is een clustering van rijwoningen georiënteerd op de omliggende lusweg.
- C. Het zuidoostelijk deelgebied bestaande uit kavels voor vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen in een open structuur. Door de open verkavelingswijze blijft het achterliggende agrarisch gebied zichtbaar.
- D. Het zuidwestelijk deelgebied waar het stedenbouwkundig plan voorziet in vrijstaande levensloopbestendige woningen. Deze woningen vormen het verlengde van de verkaveling aan het Sparveld. Ook deze kavels grenzen aan de achterzijde aan het buitengebied.

Referentie deelgebied A: Levensloopbestendige woning



Referentie deelgebied A: Vrijstaande woning



Zadeldak of schildak



Verbijzondering in de gevel



Gebruik van aardetinten

Inspiratiekader Deelgebied A

Stedenbouw

- Dit deelgebied omvat drie levensloopbestendige woningen en drie vrijstaande woningen.
- De woningen ten noorden van de ontsluitingslus liggen in een verspringende rooilijn.
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Wanneer de woning is gesitueerd op een hoek, is er een oriëntatie naar twee kanten.
- De afstand van de naar de weg gekeerde gevels tot aan de openbare ruimte bedraagt minimaal 3 meter.
- De massa van de woningen bestaat uit 1 woonlaag met een kap dan wel maximaal 2 woonlagen met een kap.

Architectuur

- Uitgangspunt van de architectuur is een traditionele uitstraling waarbij afwisseling belangrijk is, een eentonig straatbeeld moet worden voorkomen. De woningen sluiten qua karakter aan op de dorpse bebouwing van Leunen;
- De bebouwing kent een representatieve voorgevel en een representatieve zijgevel als deze op de openbare ruimte is gericht.
- De woningen zijn voorzien van een zadel- of schilddak.
- Het materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat uit hoofdzakelijk baksteen in aardetinten, afgewisseld door een gekeimde woning. Het materiaalgebruik van de daken bestaat uit antracietkleurige gebakken pannen.
- Bijgebouwen liggen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.

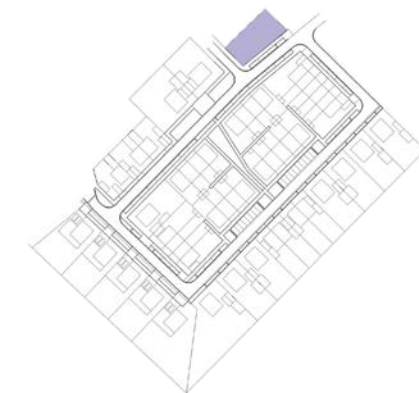
Groene afscheiding

- De erfafscheiding voor de voorgevel is maximaal 1 meter hoog, voor het overige zijn de erfafscheidingen maximaal 2 meter hoog.



Legenda

- kavel
- bouwvlak hoofdgebouw
- lage haag
- rooilijn
- voorgevel



Randvoorwaarden bebouwing

Één vrijstaande woning (hoofdgebouw) op de kavel met een voorgevel gericht naar de weg en mag uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. De positie van de rooilijn, en hierbij het bouwvlak, ligt 3 meter achter de kavelgrens. De voorgevel van een woning dient in of ten hoogste 3 meter achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde te worden gebouwd. De afstand tot de zijdelingse perceelgerens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden. De maximale bouwdiepte, gerekend van voorgevel tot achtergevel, bedraagt maximaal 15 meter bij vrijstaande woningen.

Hoofdgebouw

- Goothoogte max. 6 meter
- Nokhoogte max. 11 meter
- Dakhelling ten minste 0° en ten hoogste 65°
- Voorgevelbreedte max. 12 meter

Bijgebouw

De voorgevel van de bijgebouwen zijn minimaal 1 meter terug liggend in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. De bouwregels staan beschreven op pagina 30.

- Goothoogte max. 0,3 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van de woning; of een max. van 3 meter
- Nokhoogte max. 5 meter

Randvoorwaarden bebouwing

De hoogte van de erfafscheiding achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 meter bedragen. Vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Alle hagen dienen aan de binnenzijde van de kavelgrens te worden geplaatst. Informatie betreffende de erfafscheiding is te vinden op pagina 30.

Parkeren

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein opnemen. Beide parkeerplaatsen dienen afzonderlijk van elkaar bereikbaar te zijn, hierdoor dienen de twee parkeerplaatsen naast elkaar gesitueerd te worden.

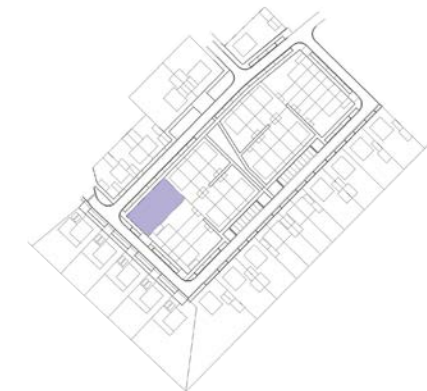
Disclaimer

Dit kavelpaspoort is zorgvuldig opgesteld, maar u kunt hier geen rechten aan ontleen. Mochten er verschillen tussen de gegevens op het kavelpaspoort en de regels in het Bestemmingsplan zijn, dan zijn de bestemmingsplanregels geldend.



Legenda

- kavel
- bouwvlak hoofdgebouw
- lage haag
- hoge haag
- rooilijn
- voorgevel



Randvoorwaarden bebouwing

Één vrijstaande woning (hoofdgebouw) op de kavel met een voorgevel gericht naar de weg en mag uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. De positie van de rooilijn, en hierbij het bouwvlak, ligt 3 meter achter de kavelgrens. De voorgevel van een woning dient in of ten hoogste 3 meter achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde te worden gebouwd. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden. De maximale bouwdiepte, gerekend van voorgevel tot achtergevel, bedraagt maximaal 15 meter bij vrijstaande woningen.

Hoofdgebouw

- Goothoogte max. 6 meter
- Nokhoogte max. 11 meter
- Dakhelling ten minste 0° en ten hoogste 65°
- Voorgevelbreedte max. 12 meter

Bijgebouw

De voorgevel van de bijgebouwen zijn minimaal 1 meter terug liggend in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. De bouwregels staan beschreven op pagina 30.

- Goothoogte max. 0,3 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van de woning; of een max. van 3 meter
- Nokhoogte max. 5 meter

Randvoorwaarden bebouwing

De hoogte van de erfafscheiding achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 meter bedragen. Vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Alle hagen dienen aan de binnenzijde van de kavelgrens te worden geplaatst. Informatie betreffende de erfafscheiding is te vinden op pagina 30.

Parkeren

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein opnemen. Beide parkeerplaatsen dienen afzonderlijk van elkaar bereikbaar te zijn, hierdoor dienen de twee parkeerplaatsen naast elkaar gesitueerd te worden.

Disclaimer

Dit kavelpaspoort is zorgvuldig opgesteld, maar u kunt hier geen rechten aan ontleen. Mochten er verschillen tussen de gegevens op het kavelpaspoort en de regels in het Bestemmingsplan zijn, dan zijn de bestemmingsplanregels geldend.

Referentie deelgebied B: Rijwoningen



Referentie deelgebied B: Rijwoningen één laag met kap



Afwisselend kleurgebruik



Accent met gekeimde woning



Bijgebouwen ondergeschikt

Inspiratiekader Deelgebied B

Stedenbouw

- De bouwvorm die toegepast gaat worden in deelgebied B zijn rijwoningen.
- De woningen liggen in een strakke rooilijn.
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
- De afstand van de naar de weg gekeerde gevels tot aan de openbare ruimte bedraagt minimaal 2 meter in het centrale deel. In het deel dat ligt tegenover deelgebied D dan wel tegenover de groene speelplek bedraagt die afstand minimaal 3 meter.
- De massa van de woningen bestaat uit 1 of 2 woonlagen met kap.
- De blokken rijwoningen bestaan uit 4 tot 6 aaneengesloten woningen en kennen een verbijzondering in de gevel of dakvlak.

Architectuur

- Uitgangspunt van de architectuur is een traditionele uitstraling. De woningen sluiten qua karakter aan op de dorpse bebouwing van Leunen;
- Geleding is belangrijk in het gevelbeeld, door middel van bijvoorbeeld een wisselend kleurgebruik.
- De bebouwing kent een representatieve voorgevel.
- De woonblokken zijn voorzien van een zadel- of schilddak.
- Het materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat uit hoofdzakelijk baksteen in aardetinten, afgewisseld door geveldelen in een lichtere kleur. Het materiaalgebruik van de daken bestaat uit antracietkleurige gebakken pannen.
- Bijgebouwen liggen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.

Groene afscheiding

- De erfafscheiding voor de voorgevel is maximaal 1 meter hoog, voor het overige zijn de erfafscheidingen maximaal 2 meter hoog.

Referentie deelgebied C: Vrijstaande woningen



Referentie deelgebied C: Vrijstaande woningen



Zadeldak of schildak



Representatieve voorgevel



Accenten en verbijzonderingen

Inspiratiekader Deelgebied C

Stedenbouw

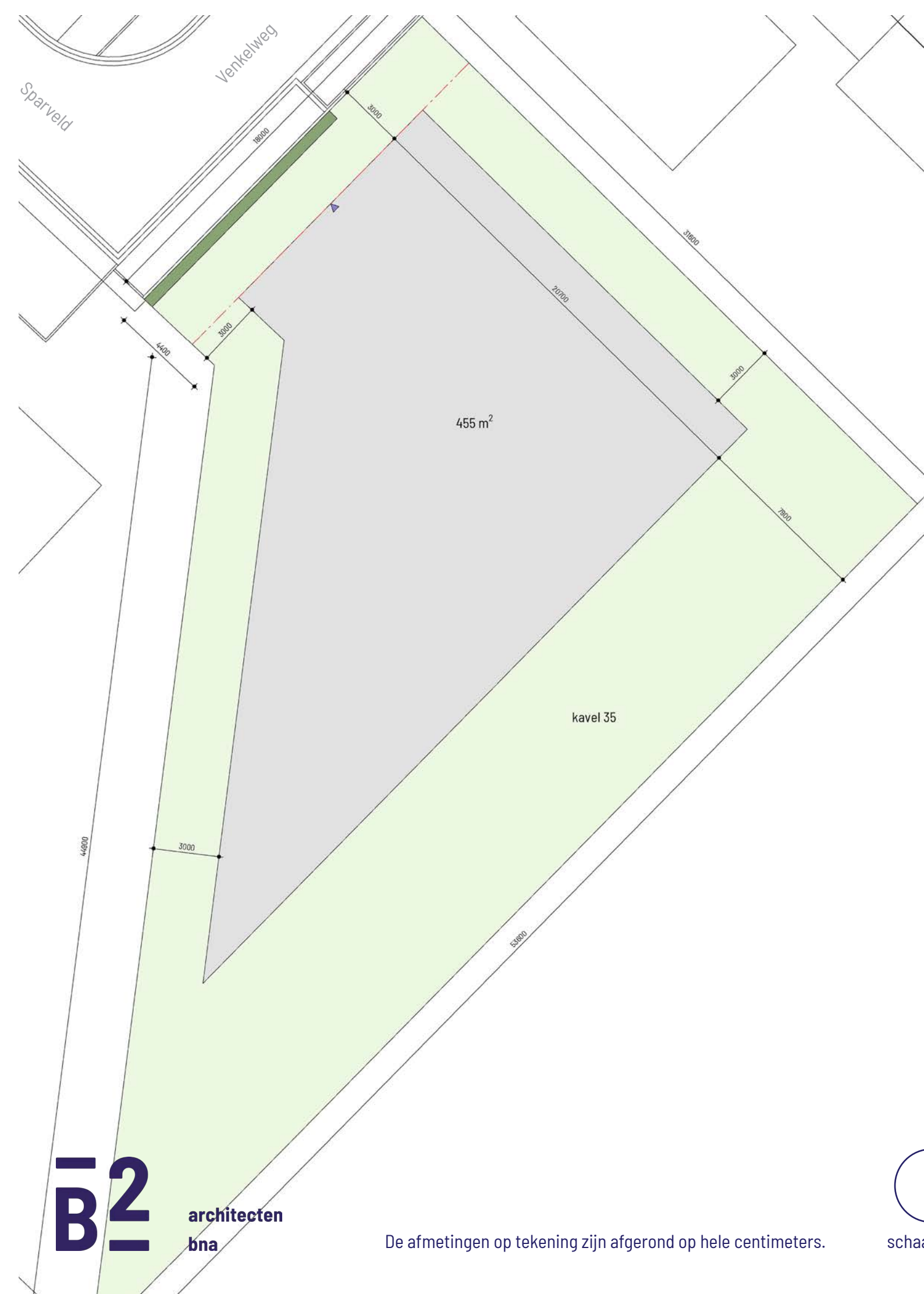
- Verschillende bouwvormen zijn mogelijk: twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.
- De woningen mogen in een strakke rooilijn staan, maar deze mag ook licht verspringen (voortuin tussen de 3 en 6 meter).
- De woningen zijn georiënteerd op de lusvormige ontsluitingsweg.
- De afstand van de naar de weg gekeerde gevels tot aan de openbare ruimte bedraagt minimaal 3 meter.
- De massa van de woningen bestaat uit 1 woonlaag met een kap dan wel maximaal 2 woonlagen met een kap.

Architectuur

- Uitgangspunt van de architectuur is een traditionele uitstraling waarbij afwisseling belangrijk is, een eentonig straatbeeld moet worden voorkomen. De woningen sluiten qua karakter aan op de dorpse bebouwing van Leunen;
- De bebouwing kent een representatieve voorgevel
- De woningen zijn voorzien van een zadeldak, schilddak of plat dak
- Het materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat uit hoofdzakelijk baksteen in aardetinten, afgewisseld door een gekeimde woning. Het materiaalgebruik van de daken bestaat uit antracietkleurige gebakken pannen.
- Bijgebouwen liggen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.

Groene afscheiding

- De erfafscheiding voor de voorgevel is maximaal 1 meter hoog, voor het overige zijn de erfafscheidingen maximaal 2 meter hoog.



Legenda

- kavel
- bouwvlak hoofdgebouw
- lage haag
- rooilijn
- voorgevel



Randvoorwaarden bebouwing

Één vrijstaande woning (hoofdgebouw) op de kavel met een voorgevel gericht naar de weg en mag uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. De positie van de rooilijn, en hierbij het bouwvlak, ligt 3 meter achter de kavelgrens. De voorgevel van een woning dient in of ten hoogste 3 meter achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde te worden gebouwd. De afstand tot de zijdelingse perceelgerens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden. De maximale bouwdiepte, gerekend van voorgevel tot achtergevel, bedraagt maximaal 15 meter bij vrijstaande woningen.

Hoofdgebouw

- Goothoogte max. 6 meter
- Nokhoogte max. 11 meter
- Dakhelling ten minste 0° en ten hoogste 65°
- Voorgevelbreedte max. 12 meter

Bijgebouw

De voorgevel van de bijgebouwen zijn minimaal 1 meter terug liggend in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. De bouwregels staan beschreven op pagina 30.

- Goothoogte max. 0,3 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van de woning; of een max. van 3 meter
- Nokhoogte max. 5 meter

Randvoorwaarden bebouwing

De hoogte van de erfafscheiding achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 meter bedragen. Vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Alle hagen dienen aan de binnenzijde van de kavelgrens te worden geplaatst. Informatie betreffende de erfafscheiding is te vinden op pagina 30.

Parkeren

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein opnemen. Beide parkeerplaatsen dienen afzonderlijk van elkaar bereikbaar te zijn, hierdoor dienen de twee parkeerplaatsen naast elkaar gesitueerd te worden.

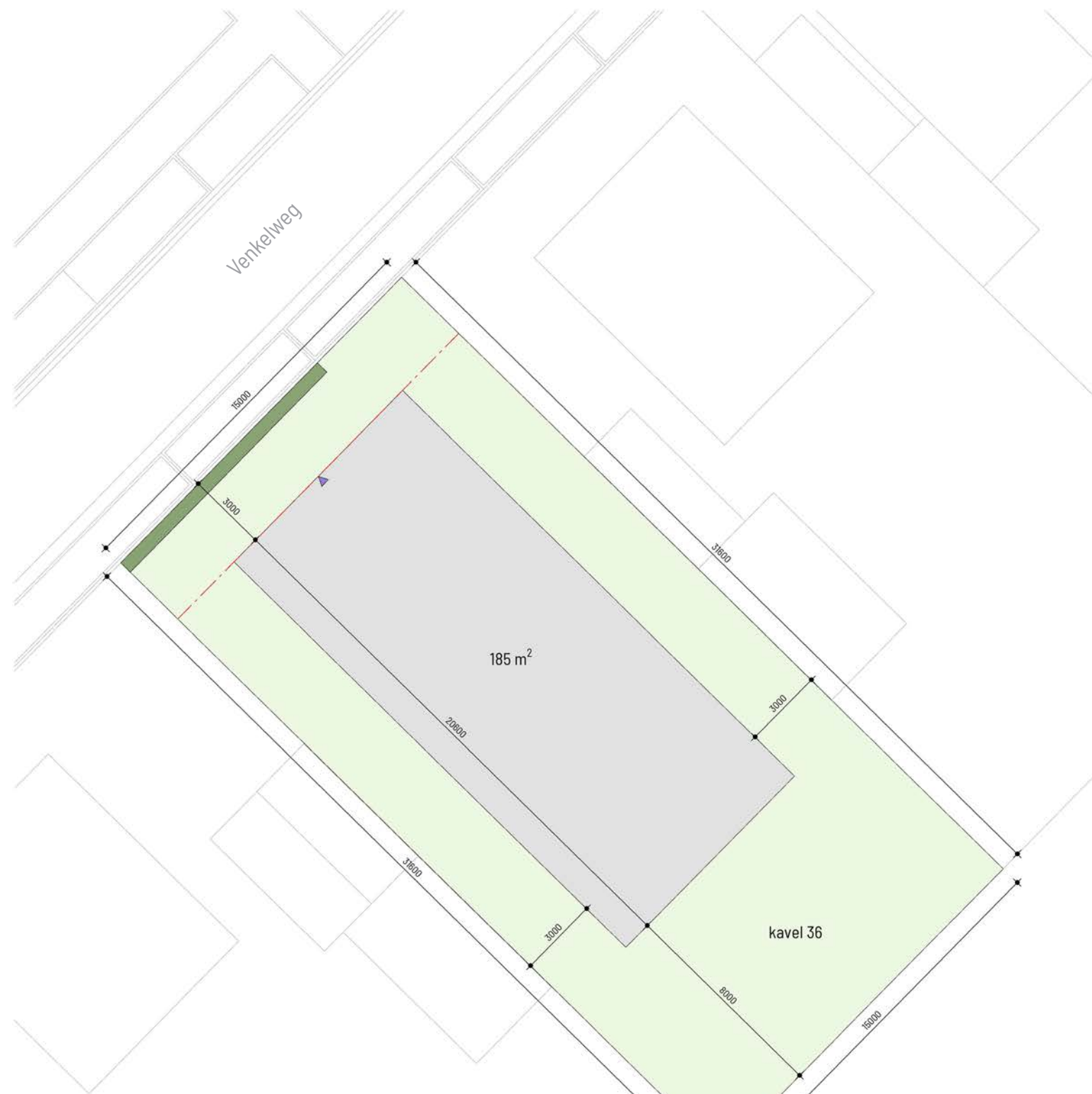
Disclaimer

Dit kavelpaspoort is zorgvuldig opgesteld, maar u kunt hier geen rechten aan ontleen. Mochten er verschillen tussen de gegevens op het kavelpaspoort en de regels in het Bestemmingsplan zijn, dan zijn de bestemmingsplanregels geldend.

De afmetingen op tekening zijn afgerond op hele centimeters.



schaal 1:200



Legenda

- kavel
- bouwvlak hoofdgebouw
- lage haag
- rooilijn
- voorgevel



Randvoorwaarden bebouwing

Één vrijstaande woning (hoofdgebouw) op de kavel met een voorgevel gericht naar de weg en mag uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. De positie van de rooilijn, en hierbij het bouwvlak, ligt 3 meter achter de kavelgrens. De voorgevel van een woning dient in of ten hoogste 3 meter achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde te worden gebouwd. De afstand tot de zijdelingse perceelgerens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden. De maximale bouwdiepte, gerekend van voorgevel tot achtergevel, bedraagt maximaal 15 meter bij vrijstaande woningen.

Hoofdgebouw

- Goothoogte max. 6 meter
- Nokhoogte max. 11 meter
- Dakhelling ten minste 0° en ten hoogste 65°
- Voorgevelbreedte max. 12 meter

Bijgebouw

De voorgevel van de bijgebouwen zijn minimaal 1 meter terug liggend in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. De bouwregels staan beschreven op pagina 30.

- Goothoogte max. 0,3 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van de woning; of een max. van 3 meter
- Nokhoogte max. 5 meter

Randvoorwaarden bebouwing

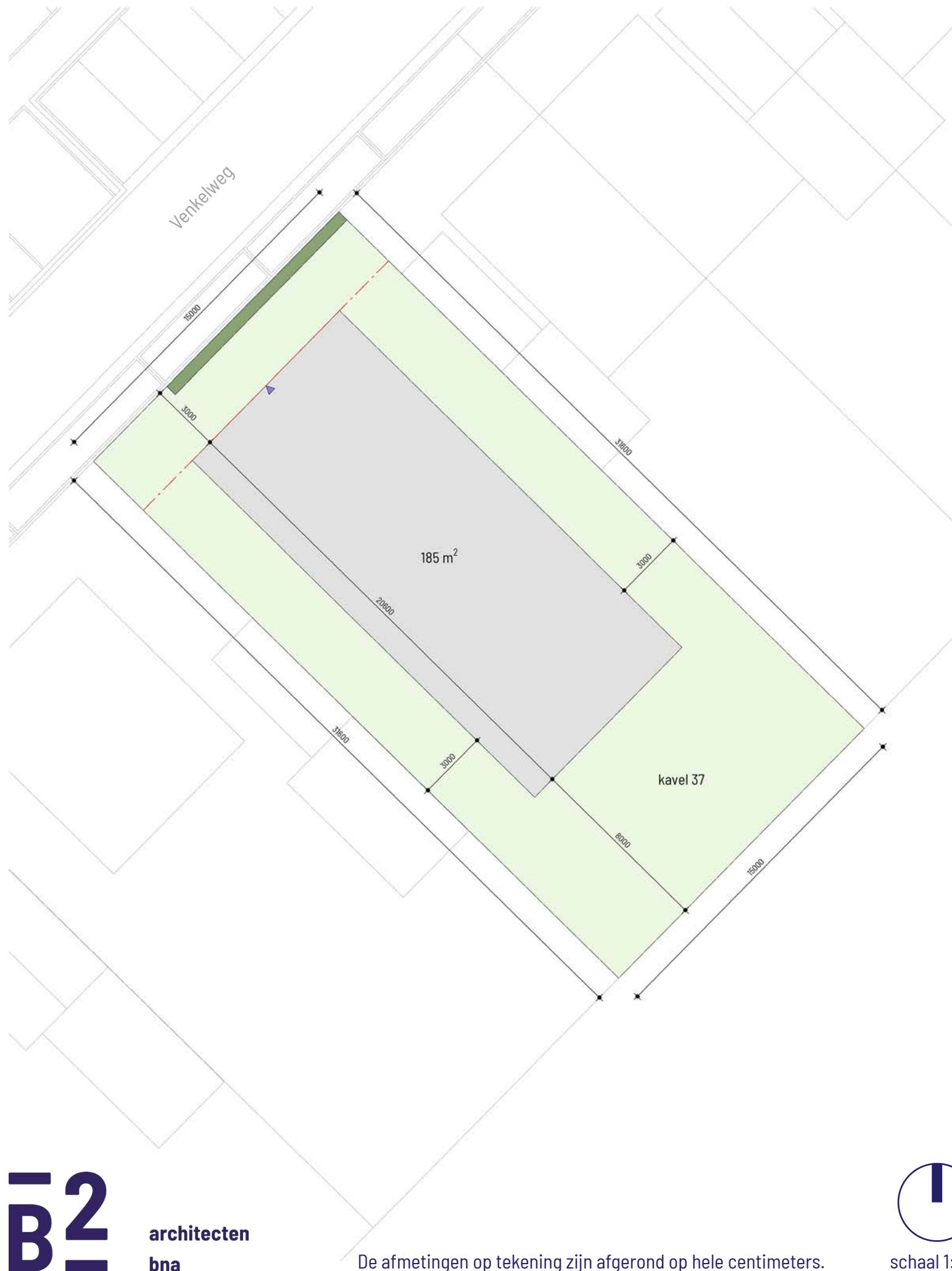
De hoogte van de erfafscheiding achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 meter bedragen. Vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Alle hagen dienen aan de binnenzijde van de kavelgrens te worden geplaatst. Informatie betreffende de erfafscheiding is te vinden op pagina 30.

Parkeren

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein opnemen. Beide parkeerplaatsen dienen afzonderlijk van elkaar bereikbaar te zijn, hierdoor dienen de twee parkeerplaatsen naast elkaar gesitueerd te worden.

Disclaimer

Dit kavelpaspoort is zorgvuldig opgesteld, maar u kunt hier geen rechten aan ontleen. Mochten er verschillen tussen de gegevens op het kavelpaspoort en de regels in het Bestemmingsplan zijn, dan zijn de bestemmingsplanregels geldend.



Legenda

- kavel
- bouwvlak hoofdgebouw
- lage haag
- rooilijn
- voorgevel



Randvoorwaarden bebouwing

Één vrijstaande woning (hoofdgebouw) op de kavel met een voorgevel gericht naar de weg en mag uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. De positie van de rooilijn, en hierbij het bouwvlak, ligt 3 meter achter de kavelgrens. De voorgevel van een woning dient in of ten hoogste 3 meter achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde te worden gebouwd. De afstand tot de zijdelingse perceelgerens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden. De maximale bouwdiepte, gerekend van voorgevel tot achtergevel, bedraagt maximaal 15 meter bij vrijstaande woningen.

Hoofdgebouw

- Goothoogte max. 6 meter
- Nokhoogte max. 11 meter
- Dakhelling ten minste 0° en ten hoogste 65°
- Voorgevelbreedte max. 12 meter

Bijgebouw

De voorgevel van de bijgebouwen zijn minimaal 1 meter terug liggend in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. De bouwregels staan beschreven op pagina 30.

- Goothoogte max. 0,3 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van de woning; of een max. van 3 meter
- Nokhoogte max. 5 meter

Randvoorwaarden bebouwing

De hoogte van de erfafscheiding achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 meter bedragen. Vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Alle hagen dienen aan de binnenzijde van de kavelgrens te worden geplaatst. Informatie betreffende de erfafscheiding is te vinden op pagina 30.

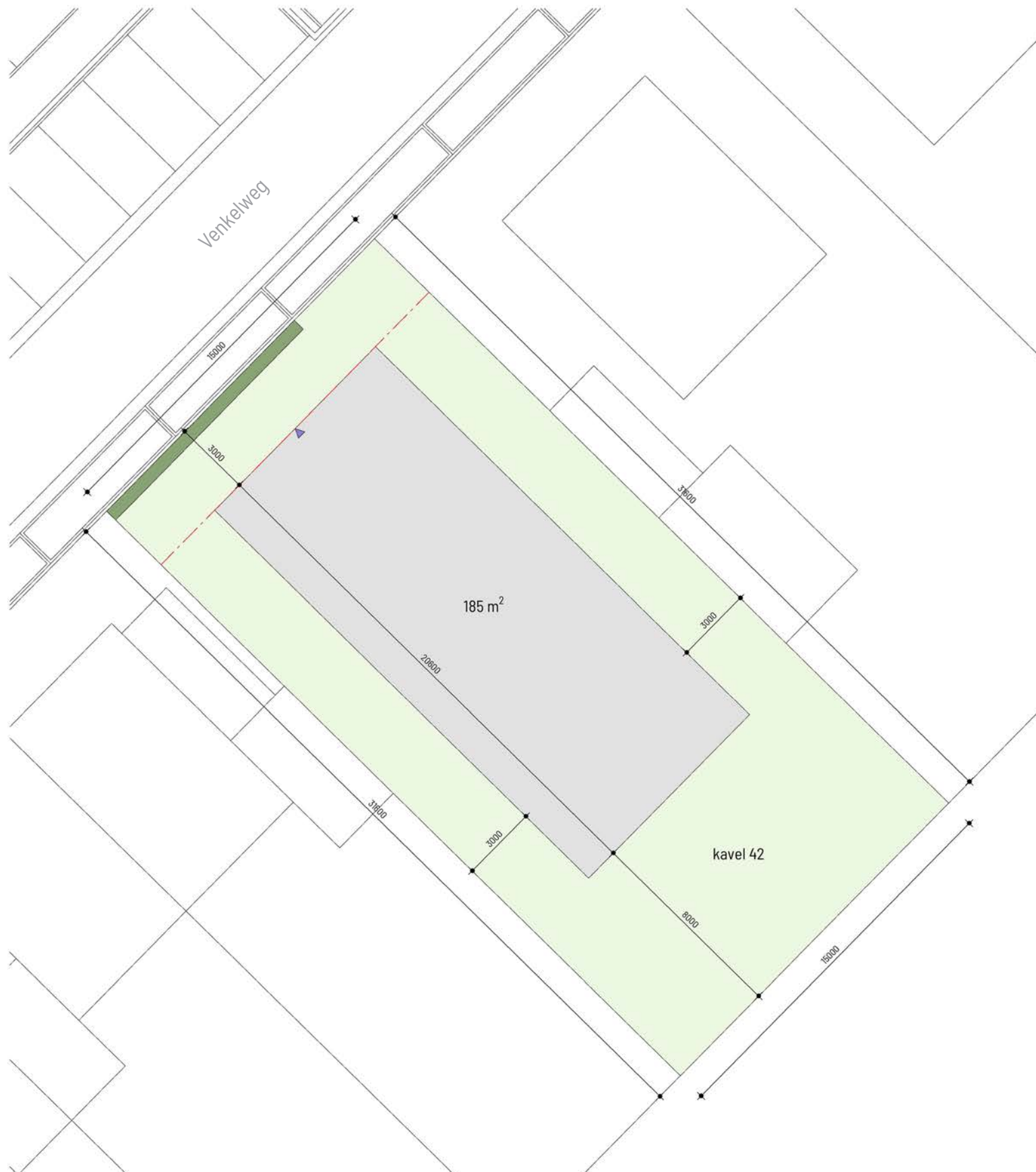
Parkeren

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein opnemen. Beide parkeerplaatsen dienen afzonderlijk van elkaar bereikbaar te zijn, hierdoor dienen de twee parkeerplaatsen naast elkaar gesitueerd te worden.

Disclaimer

Dit kavelpaspoort is zorgvuldig opgesteld, maar u kunt hier geen rechten aan ontleen. Mochten er verschillen tussen de gegevens op het kavelpaspoort en de regels in het Bestemmingsplan zijn, dan zijn de bestemmingsplanregels geldend.





Legenda

- kavel
- bouwvlak hoofdgebouw
- lage haag
- rooilijn
- voorgevel



Randvoorwaarden bebouwing

Één vrijstaande woning (hoofdgebouw) op de kavel met een voorgevel gericht naar de weg en mag uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. De positie van de rooilijn, en hierbij het bouwvlak, ligt 3 meter achter de kavelgrens. De voorgevel van een woning dient in of ten hoogste 3 meter achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde te worden gebouwd. De afstand tot de zijdelingse perceelgerens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden. De maximale bouwdiepte, gerekend van voorgevel tot achtergevel, bedraagt maximaal 15 meter bij vrijstaande woningen.

Hoofdgebouw

- Goothoogte max. 6 meter
- Nokhoogte max. 11 meter
- Dakhelling ten minste 0° en ten hoogste 65°
- Voorgevelbreedte max. 12 meter

Bijgebouw

De voorgevel van de bijgebouwen zijn minimaal 1 meter terug liggend in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. De bouwregels staan beschreven op pagina 30.

- Goothoogte max. 0,3 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van de woning; of een max. van 3 meter
- Nokhoogte max. 5 meter

Randvoorwaarden bebouwing

De hoogte van de erfafscheiding achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 meter bedragen. Vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Alle hagen dienen aan de binnenzijde van de kavelgrens te worden geplaatst. Informatie betreffende de erfafscheiding is te vinden op pagina 30.

Parkeren

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein opnemen. Beide parkeerplaatsen dienen afzonderlijk van elkaar bereikbaar te zijn, hierdoor dienen de twee parkeerplaatsen naast elkaar gesitueerd te worden.

Disclaimer

Dit kavelpaspoort is zorgvuldig opgesteld, maar u kunt hier geen rechten aan ontleen. Mochten er verschillen tussen de gegevens op het kavelpaspoort en de regels in het Bestemmingsplan zijn, dan zijn de bestemmingsplanregels geldend.



Legenda

- kavel
- bouwvlak hoofdgebouw
- lage haag
- rooilijn
- voorgevel



Randvoorwaarden bebouwing

Één vrijstaande woning (hoofdgebouw) op de kavel met een voorgevel gericht naar de weg en mag uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. De positie van de rooilijn, en hierbij het bouwvlak, ligt 3 meter achter de kavelgrens. De voorgevel van een woning dient in of ten hoogste 3 meter achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde te worden gebouwd. De afstand tot de zijdelingse perceelgerens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden. De maximale bouwdiepte, gerekend van voorgevel tot achtergevel, bedraagt maximaal 15 meter bij vrijstaande woningen.

Hoofdgebouw

- Goothoogte max. 6 meter
- Nokhoogte max. 11 meter
- Dakhelling ten minste 0° en ten hoogste 65°
- Voorgevelbreedte max. 12 meter

Bijgebouw

De voorgevel van de bijgebouwen zijn minimaal 1 meter terug liggend in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. De bouwregels staan beschreven op pagina 30.

- Goothoogte max. 0,3 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van de woning; of een max. van 3 meter
- Nokhoogte max. 5 meter

Randvoorwaarden bebouwing

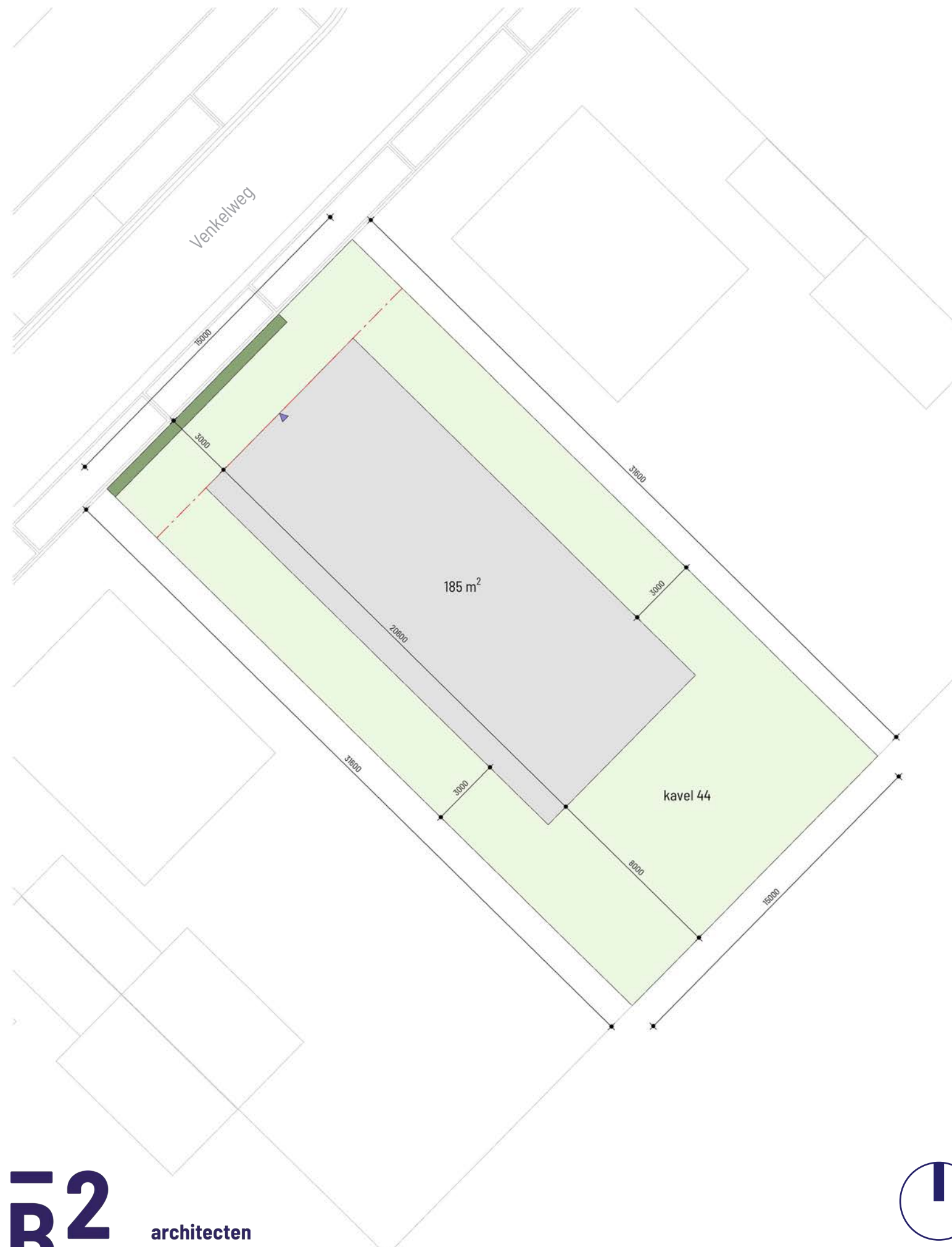
De hoogte van de erfafscheiding achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 meter bedragen. Vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Alle hagen dienen aan de binnenzijde van de kavelgrens te worden geplaatst. Informatie betreffende de erfafscheiding is te vinden op pagina 30.

Parkeren

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein opnemen. Beide parkeerplaatsen dienen afzonderlijk van elkaar bereikbaar te zijn, hierdoor dienen de twee parkeerplaatsen naast elkaar gesitueerd te worden.

Disclaimer

Dit kavelpaspoort is zorgvuldig opgesteld, maar u kunt hier geen rechten aan ontleen. Mochten er verschillen tussen de gegevens op het kavelpaspoort en de regels in het Bestemmingsplan zijn, dan zijn de bestemmingsplanregels geldend.



Legenda

- kavel
- bouwvlak hoofdgebouw
- lage haag
- rooilijn
- voorgevel



Randvoorwaarden bebouwing

Één vrijstaande woning (hoofdgebouw) op de kavel met een voorgevel gericht naar de weg en mag uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. De positie van de rooilijn, en hierbij het bouwvlak, ligt 3 meter achter de kavelgrens. De voorgevel van een woning dient in of ten hoogste 3 meter achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde te worden gebouwd. De afstand tot de zijdelingse perceelgerens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden. De maximale bouwdiepte, gerekend van voorgevel tot achtergevel, bedraagt maximaal 15 meter bij vrijstaande woningen.

Hoofdgebouw

- Goothoogte max. 6 meter
- Nokhoogte max. 11 meter
- Dakhelling ten minste 0° en ten hoogste 65°
- Voorgevelbreedte max. 12 meter

Bijgebouw

De voorgevel van de bijgebouwen zijn minimaal 1 meter terug liggend in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. De bouwregels staan beschreven op pagina 30.

- Goothoogte max. 0,3 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van de woning; of een max. van 3 meter
- Nokhoogte max. 5 meter

Randvoorwaarden bebouwing

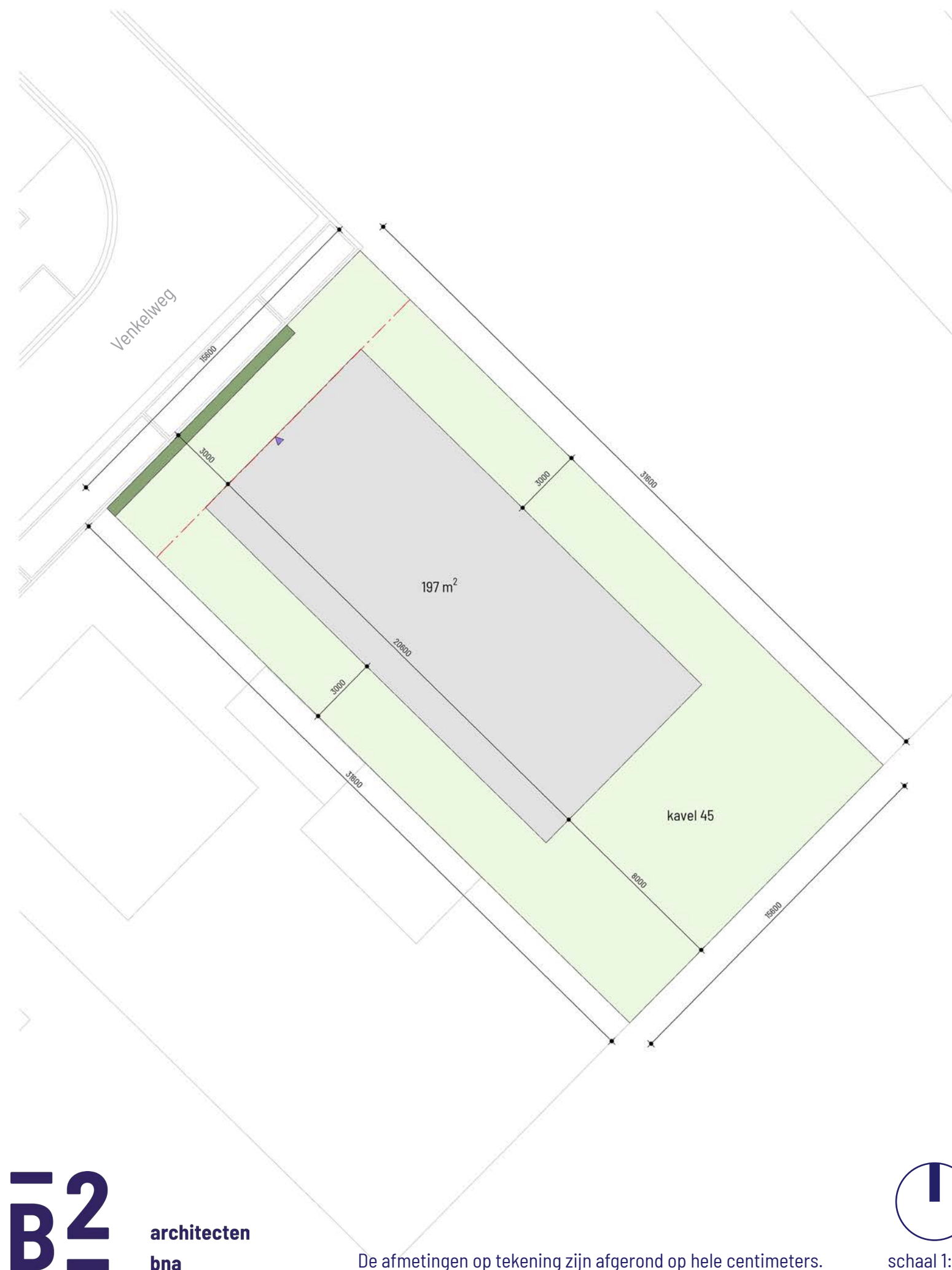
De hoogte van de erfafscheiding achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 meter bedragen. Vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Alle hagen dienen aan de binnenzijde van de kavelgrens te worden geplaatst. Informatie betreffende de erfafscheiding is te vinden op pagina 30.

Parkeren

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein opnemen. Beide parkeerplaatsen dienen afzonderlijk van elkaar bereikbaar te zijn, hierdoor dienen de twee parkeerplaatsen naast elkaar gesitueerd te worden.

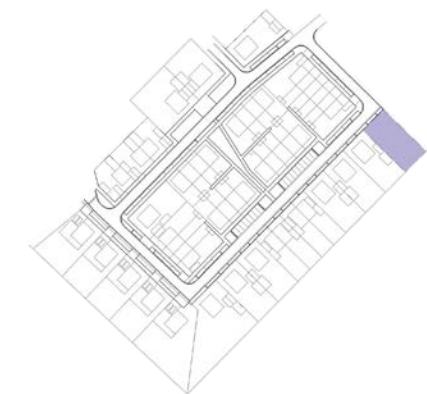
Disclaimer

Dit kavelpaspoort is zorgvuldig opgesteld, maar u kunt hier geen rechten aan ontleen. Mochten er verschillen tussen de gegevens op het kavelpaspoort en de regels in het Bestemmingsplan zijn, dan zijn de bestemmingsplanregels geldend.



Legenda

- kavel
- bouwvlak hoofdgebouw
- lage haag
- rooilijn
- voorgevel



Randvoorwaarden bebouwing

Één vrijstaande woning (hoofdgebouw) op de kavel met een voorgevel gericht naar de weg en mag uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. De positie van de rooilijn, en hierbij het bouwvlak, ligt 3 meter achter de kavelgrens. De voorgevel van een woning dient in of ten hoogste 3 meter achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde te worden gebouwd. De afstand tot de zijdelingse perceelgerens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden. De maximale bouwdiepte, gerekend van voorgevel tot achtergevel, bedraagt maximaal 15 meter bij vrijstaande woningen.

Hoofdgebouw

- Goothoogte max. 6 meter
- Nokhoogte max. 11 meter
- Dakhelling ten minste 0° en ten hoogste 65°
- Voorgevelbreedte max. 12 meter

Bijgebouw

De voorgevel van de bijgebouwen zijn minimaal 1 meter terug liggend in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. De bouwregels staan beschreven op pagina 30.

- Goothoogte max. 0,3 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van de woning; of een max. van 3 meter
- Nokhoogte max. 5 meter

Randvoorwaarden bebouwing

De hoogte van de erfafscheiding achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 meter bedragen. Vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Alle hagen dienen aan de binnenzijde van de kavelgrens te worden geplaatst. Informatie betreffende de erfafscheiding is te vinden op pagina 30.

Parkeren

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein opnemen. Beide parkeerplaatsen dienen afzonderlijk van elkaar bereikbaar te zijn, hierdoor dienen de twee parkeerplaatsen naast elkaar gesitueerd te worden.

Disclaimer

Dit kavelpaspoort is zorgvuldig opgesteld, maar u kunt hier geen rechten aan ontleen. Mochten er verschillen tussen de gegevens op het kavelpaspoort en de regels in het Bestemmingsplan zijn, dan zijn de bestemmingsplanregels geldend.

Referentie deelgebied D: vrijstaande levensloopbestedige woning



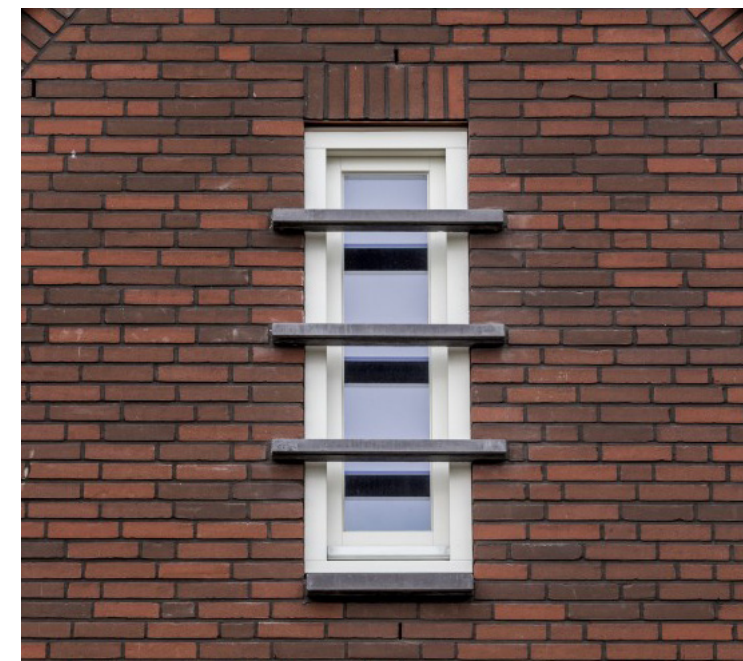
Referentie deelgebied D: vrijstaande levensloopbestedige woning



Dorpse uitstraling



Antracietkleurige pannen



Accenten en verbijzonderingen

Inspiratiekader Deelgebied D

Stedenbouw

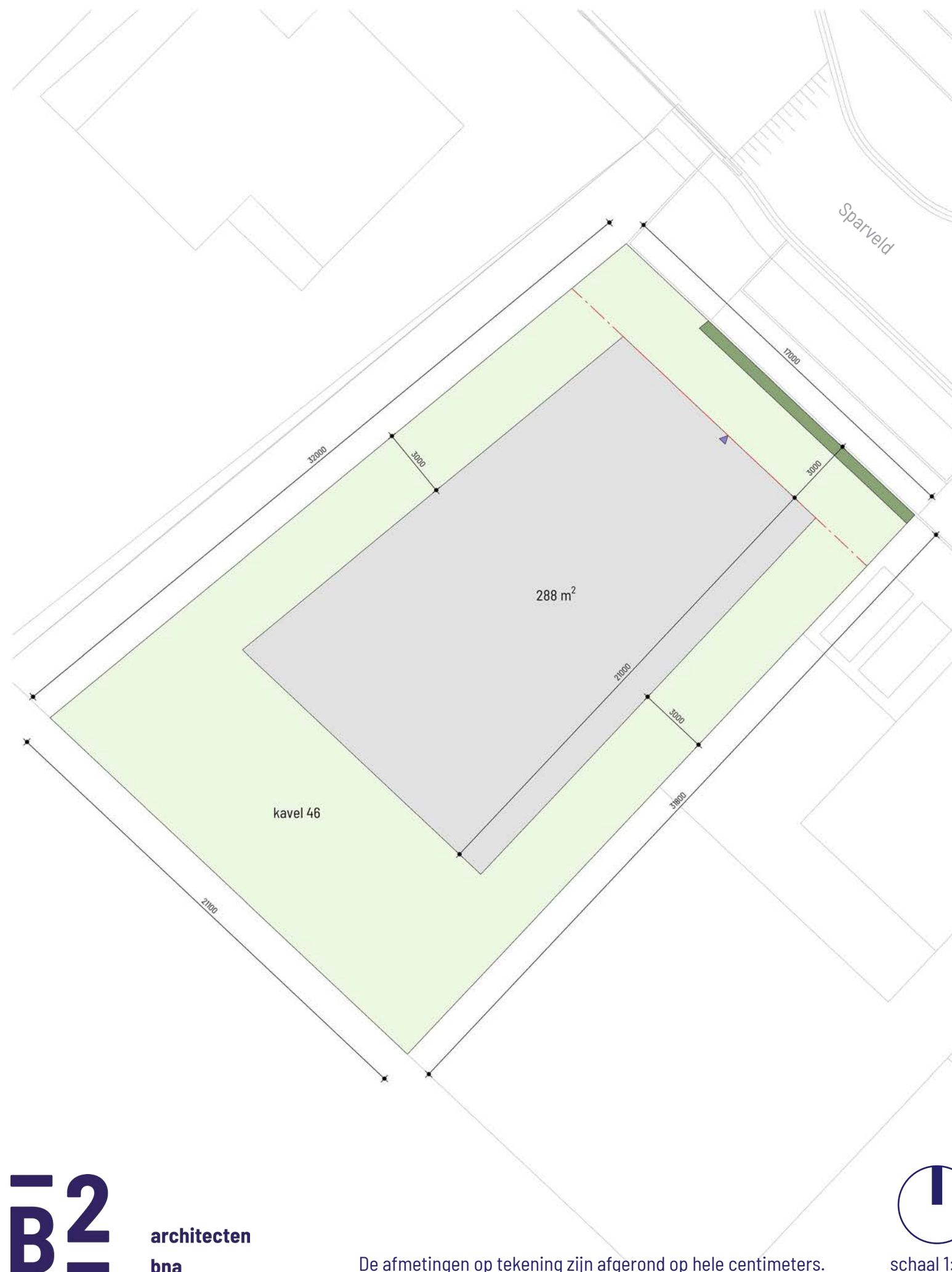
- Verschillende bouwvormen zijn mogelijk: twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.
- De woningen mogen in een strakke rooilijn staan, maar deze mag ook licht verspringen (voortuin tussen de 3 en 6 meter).
- De woningen zijn georiënteerd op de lusvormige ontsluitingsweg.
- De afstand van de naar de weg gekeerde gevels tot aan de openbare ruimte bedraagt minimaal 3 meter.
- De massa van de woningen bestaat uit 1 woonlaag met een kap dan wel maximaal 2 woonlagen met een kap.

Architectuur

- Uitgangspunt van de architectuur is een traditionele uitstraling waarbij afwisseling belangrijk is, een eentonig straatbeeld moet worden voorkomen. De woningen sluiten qua karakter aan op de dorpse bebouwing van Leunen;
- De bebouwing kent een representatieve voorgevel
- De woningen zijn voorzien van een zadeldak, schilddak of plat dak
- Het materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat uit hoofdzakelijk baksteen in aardetinten, afgewisseld door een gekeimde woning. Het materiaalgebruik van de daken bestaat uit antracietkleurige gebakken pannen.
- Bijgebouwen liggen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.

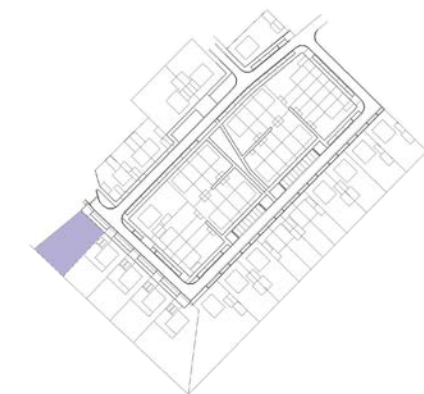
Groene afscheiding

- De erfafscheiding voor de voorgevel is maximaal 1 meter hoog, voor het overige zijn de erfafscheidingen maximaal 2 meter hoog.



Legenda

- kavel
- bouwvlak hoofdgebouw
- lage haag
- rooilijn
- voorgevel



Randvoorwaarden bebouwing

Één vrijstaande levensloopbestendige woning (hoofdgebouw) op de kavel met een voorgevel gericht naar de weg en mag uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. De positie van de rooilijn, en hierbij het bouwvlak, ligt 3 meter achter de kavelgrens. De voorgevel van een woning dient in of ten hoogste 3 meter achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde te worden gebouwd. De afstand tot de zijdelingse perceelgerens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden. De maximale bouwdiepte, gerekend van voorgevel tot achtergevel, bedraagt maximaal 15 meter bij twee-aaneengebouwde woningen en maximaal 20 meter bij levensloopbestendige woningen.

Hoofdgebouw

- Goothoogte max. 6 meter
- Nokhoogte max. 11 meter
- Dakhelling ten minste 0° en ten hoogste 65°
- Voorgevelbreedte max. 12 meter

Bijgebouw

De voorgevel van de bijgebouwen zijn minimaal 1 meter terug liggend in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. De bouwregels staan beschreven op pagina 30.

- Goothoogte max. 0,3 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van de woning; of een max. van 3 meter
- Nokhoogte max. 5 meter

Randvoorwaarden bebouwing

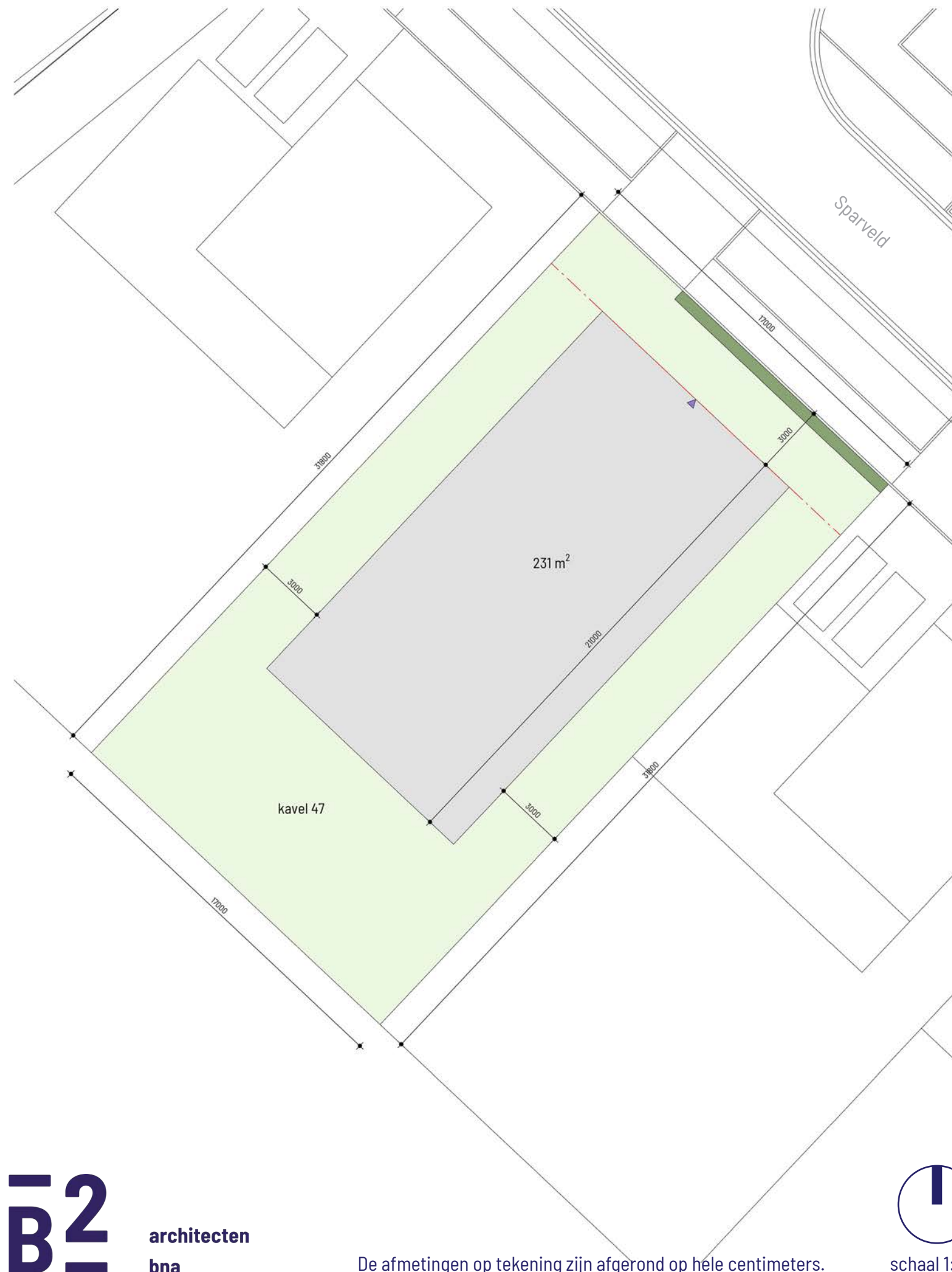
De hoogte van de erfafscheiding achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 meter bedragen. Vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Alle hagen dienen aan de binnenzijde van de kavelgrens te worden geplaatst. Informatie betreffende de erfafscheiding is te vinden op pagina 30.

Parkeren

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein opnemen. Beide parkeerplaatsen dienen afzonderlijk van elkaar bereikbaar te zijn, hierdoor dienen de twee parkeerplaatsen naast elkaar gesitueerd te worden.

Disclaimer

Dit kavelpaspoort is zorgvuldig opgesteld, maar u kunt hier geen rechten aan ontleen. Mochten er verschillen tussen de gegevens op het kavelpaspoort en de regels in het Bestemmingsplan zijn, dan zijn de bestemmingsplanregels geldend.



Legenda

- kavel
- bouwvlak hoofdgebouw
- lage haag
- rooilijn
- voorgevel



Randvoorwaarden bebouwing

Één vrijstaande levensloopbestendige woning (hoofdgebouw) op de kavel met een voorgevel gericht naar de weg en mag uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. De positie van de rooilijn, en hierbij het bouwvlak, ligt 3 meter achter de kavelgrens. De voorgevel van een woning dient in of ten hoogste 3 meter achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde te worden gebouwd. De afstand tot de zijdelingse perceelgerens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden. De maximale bouwdiepte, gerekend van voorgevel tot achtergevel, bedraagt maximaal 15 meter bij twee-aaneengebouwde woningen en maximaal 20 meter bij levensloopbestendige woningen.

Hoofdgebouw

- Goothoogte max. 6 meter
- Nokhoogte max. 11 meter
- Dakhelling ten minste 0° en ten hoogste 65°
- Voorgevelbreedte max. 12 meter

Bijgebouw

De voorgevel van de bijgebouwen zijn minimaal 1 meter terug liggend in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. De bouwregels staan beschreven op pagina 30.

- Goothoogte max. 0,3 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van de woning; of een max. van 3 meter
- Nokhoogte max. 5 meter

Randvoorwaarden bebouwing

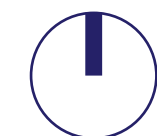
De hoogte van de erfafscheiding achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 meter bedragen. Vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Alle hagen dienen aan de binnenzijde van de kavelgrens te worden geplaatst. Informatie betreffende de erfafscheiding is te vinden op pagina 30.

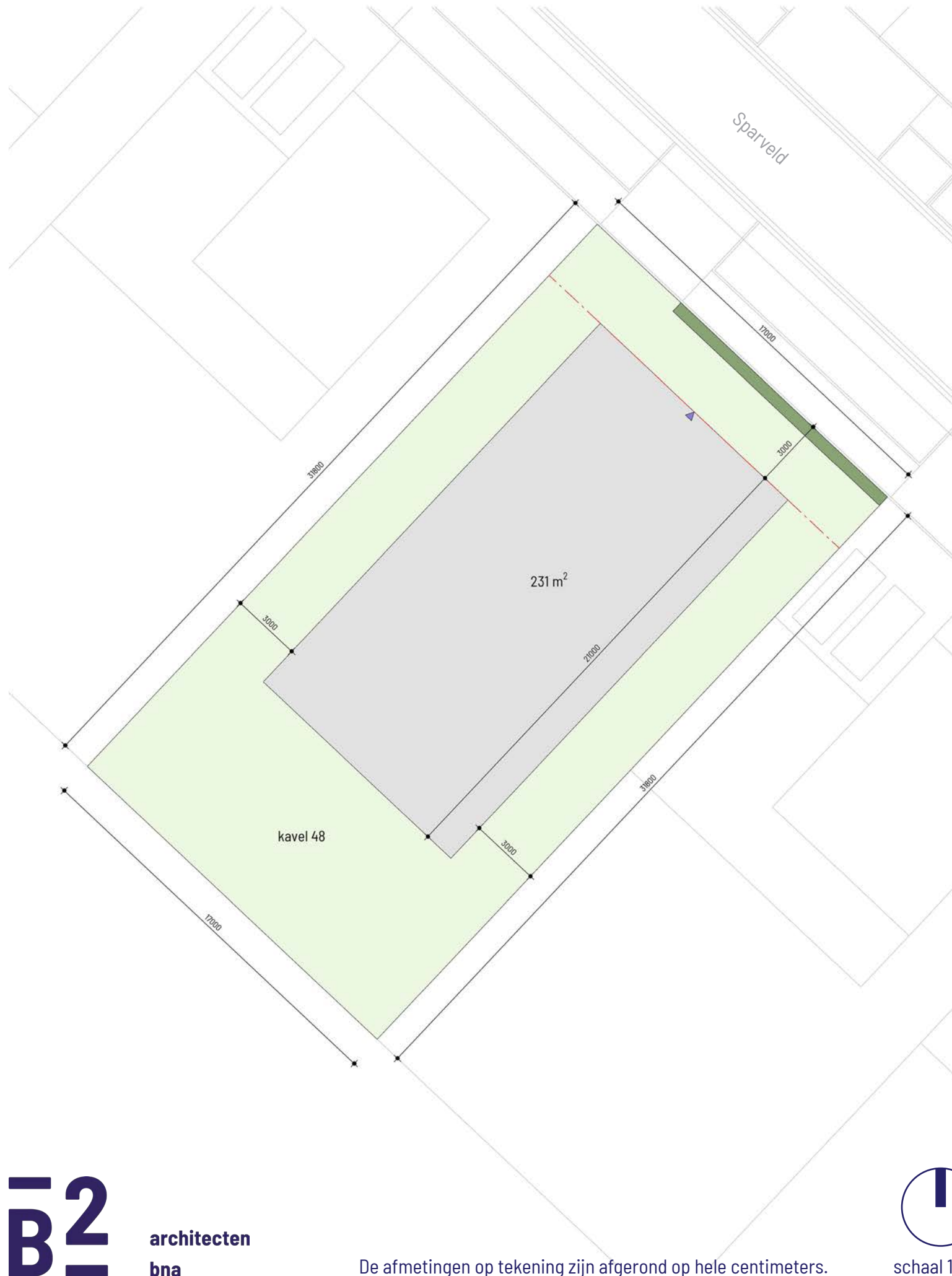
Parkeren

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein opnemen. Beide parkeerplaatsen dienen afzonderlijk van elkaar bereikbaar te zijn, hierdoor dienen de twee parkeerplaatsen naast elkaar gesitueerd te worden.

Disclaimer

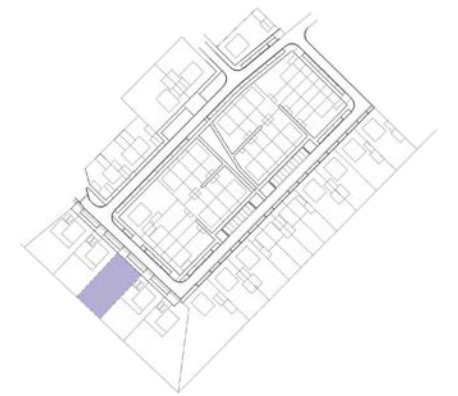
Dit kavelpaspoort is zorgvuldig opgesteld, maar u kunt hier geen rechten aan ontleen. Mochten er verschillen tussen de gegevens op het kavelpaspoort en de regels in het Bestemmingsplan zijn, dan zijn de bestemmingsplanregels geldend.





Legenda

- kavel
- bouwvlak hoofdgebouw
- lage haag
- rooilijn
- voorgevel



Randvoorwaarden bebouwing

Één vrijstaande levensloopbestendige woning (hoofdgebouw) op de kavel met een voorgevel gericht naar de weg en mag uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. De positie van de rooilijn, en hierbij het bouwvlak, ligt 3 meter achter de kavelgrens. De voorgevel van een woning dient in of ten hoogste 3 meter achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde te worden gebouwd. De afstand tot de zijdelingse perceelgerens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden. De maximale bouwdiepte, gerekend van voorgevel tot achtergevel, bedraagt maximaal 15 meter bij twee-aaneengebouwde woningen en maximaal 20 meter bij levensloopbestendige woningen.

Hoofdgebouw

- Goothoogte max. 6 meter
- Nokhoogte max. 11 meter
- Dakhelling ten minste 0° en ten hoogste 65°
- Voorgevelbreedte max. 12 meter

Bijgebouw

De voorgevel van de bijgebouwen zijn minimaal 1 meter terug liggend in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. De bouwregels staan beschreven op pagina 30.

- Goothoogte max. 0,3 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van de woning; of een max. van 3 meter
- Nokhoogte max. 5 meter

Randvoorwaarden bebouwing

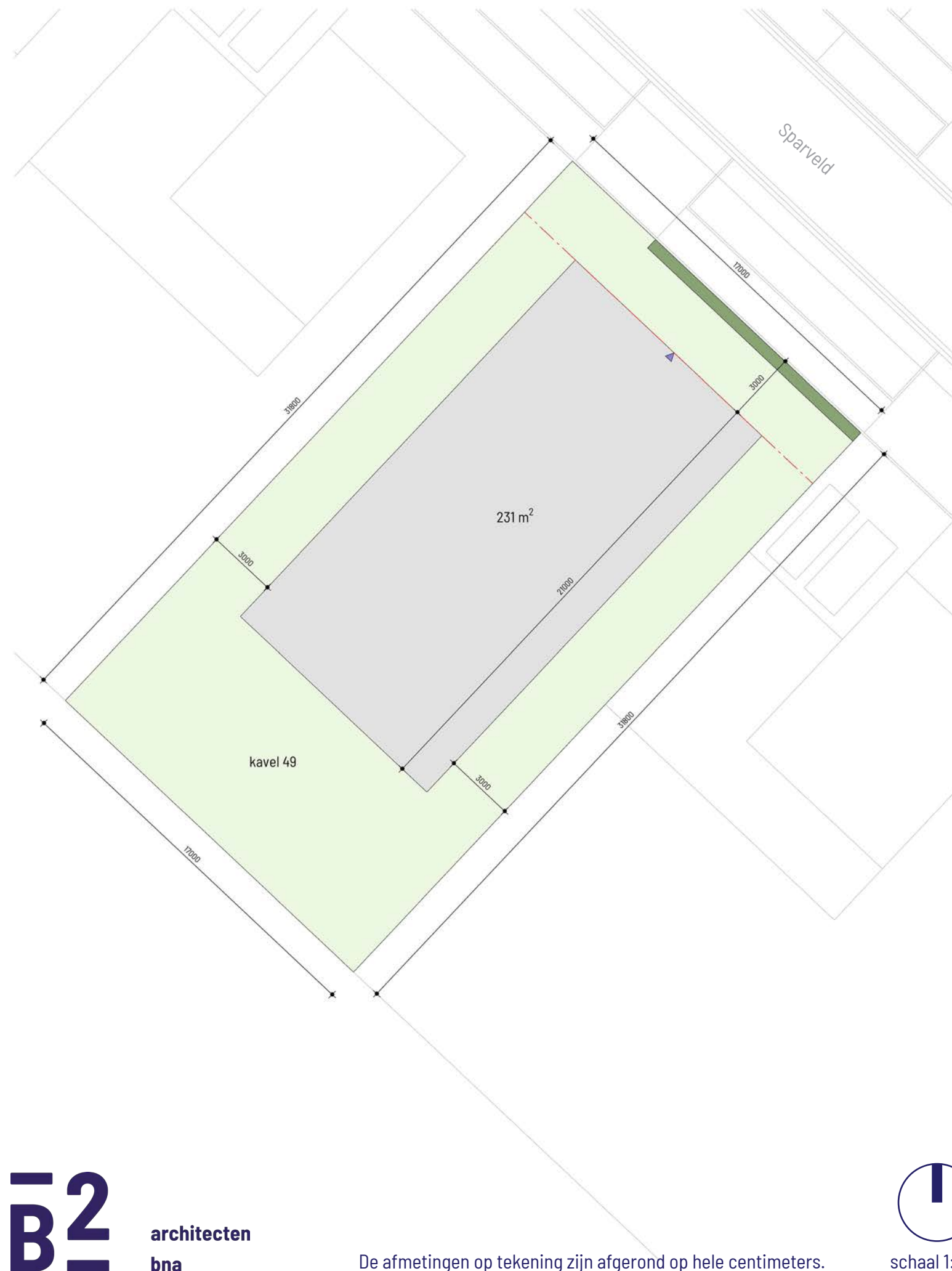
De hoogte van de erfafscheiding achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 meter bedragen. Vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Alle hagen dienen aan de binnenzijde van de kavelgrens te worden geplaatst. Informatie betreffende de erfafscheiding is te vinden op pagina 30.

Parkeren

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein opnemen. Beide parkeerplaatsen dienen afzonderlijk van elkaar bereikbaar te zijn, hierdoor dienen de twee parkeerplaatsen naast elkaar gesitueerd te worden.

Disclaimer

Dit kavelpaspoort is zorgvuldig opgesteld, maar u kunt hier geen rechten aan ontleen. Mochten er verschillen tussen de gegevens op het kavelpaspoort en de regels in het Bestemmingsplan zijn, dan zijn de bestemmingsplanregels geldend.



Legenda

- kavel
- bouwvlak hoofdgebouw
- lage haag
- rooilijn
- voorgevel



Randvoorwaarden bebouwing

Één vrijstaande levensloopbestendige woning (hoofdgebouw) op de kavel met een voorgevel gericht naar de weg en mag uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. De positie van de rooilijn, en hierbij het bouwvlak, ligt 3 meter achter de kavelgrens. De voorgevel van een woning dient in of ten hoogste 3 meter achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde te worden gebouwd. De afstand tot de zijdelingse perceelgerens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden. De maximale bouwdiepte, gerekend van voorgevel tot achtergevel, bedraagt maximaal 15 meter bij twee-aaneengebouwde woningen en maximaal 20 meter bij levensloopbestendige woningen.

Hoofdgebouw

- Goothoogte max. 6 meter
- Nokhoogte max. 11 meter
- Dakhelling ten minste 0° en ten hoogste 65°
- Voorgevelbreedte max. 12 meter

Bijgebouw

De voorgevel van de bijgebouwen zijn minimaal 1 meter terug liggend in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. De bouwregels staan beschreven op pagina 30.

- Goothoogte max. 0,3 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van de woning; of een max. van 3 meter
- Nokhoogte max. 5 meter

Randvoorwaarden bebouwing

De hoogte van de erfafscheiding achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 meter bedragen. Vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Alle hagen dienen aan de binnenzijde van de kavelgrens te worden geplaatst. Informatie betreffende de erfafscheiding is te vinden op pagina 30.

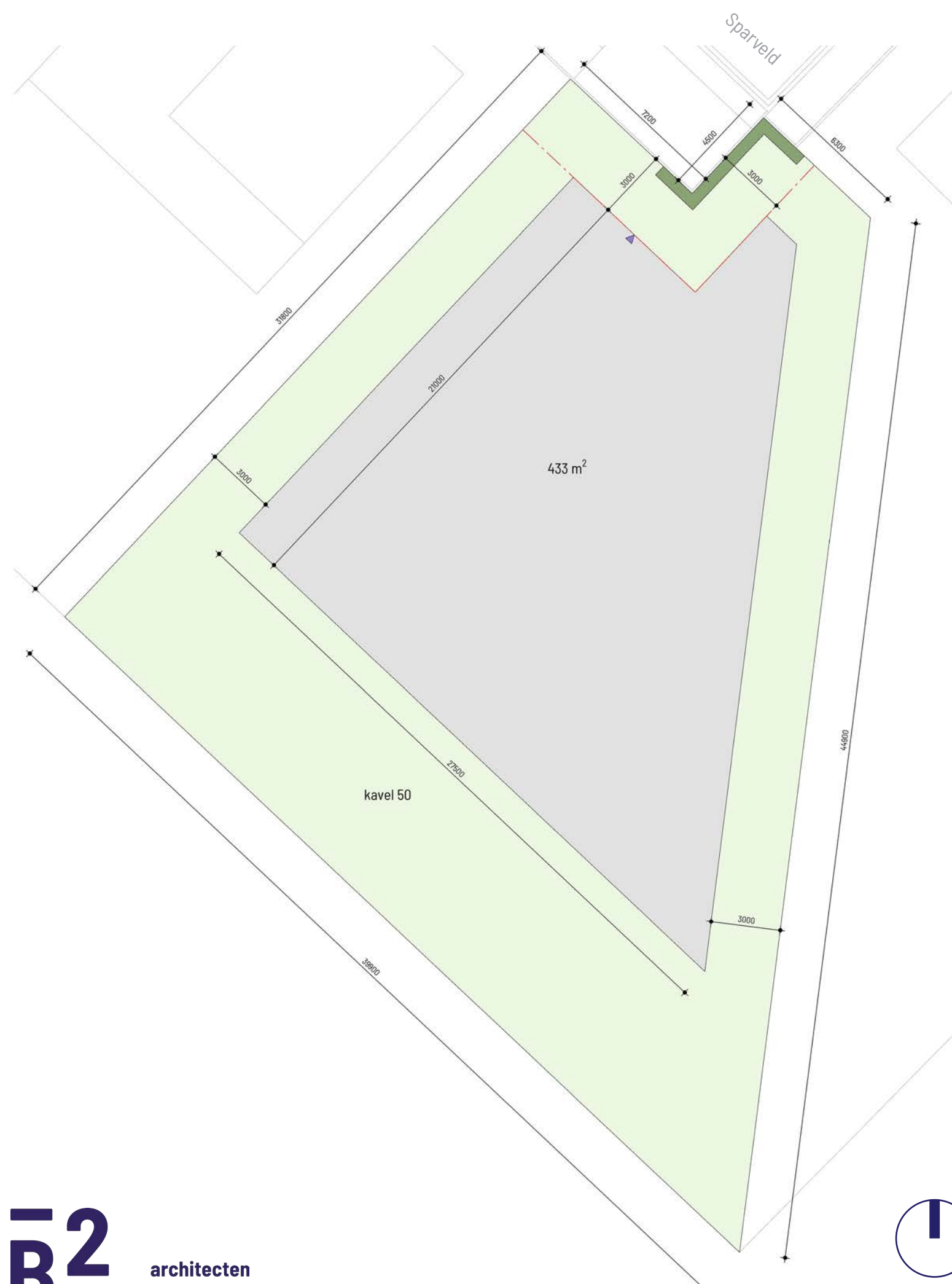
Parkeren

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein opnemen. Beide parkeerplaatsen dienen afzonderlijk van elkaar bereikbaar te zijn, hierdoor dienen de twee parkeerplaatsen naast elkaar gesitueerd te worden.

Disclaimer

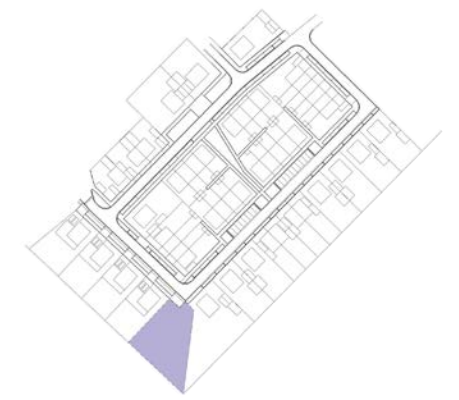
Dit kavelpaspoort is zorgvuldig opgesteld, maar u kunt hier geen rechten aan ontleen. Mochten er verschillen tussen de gegevens op het kavelpaspoort en de regels in het Bestemmingsplan zijn, dan zijn de bestemmingsplanregels geldend.





Legenda

- kavel
- bouwvlak hoofdgebouw
- lage haag
- rooilijn
- voorgevel



Randvoorwaarden bebouwing

Één vrijstaande levensloopbestendige woning (hoofdgebouw) op de kavel met een voorgevel gericht naar de weg en mag uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. De positie van de rooilijn, en hierbij het bouwvlak, ligt 3 meter achter de kavelgrens. De voorgevel van een woning dient in of ten hoogste 3 meter achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde te worden gebouwd. De afstand tot de zijdelingse perceelgerens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden. De maximale bouwdiepte, gerekend van voorgevel tot achtergevel, bedraagt maximaal 15 meter bij twee-aaneengebouwde woningen en maximaal 20 meter bij levensloopbestendige woningen.

Hoofdgebouw

- Goothoogte max. 6 meter
- Nokhoogte max. 11 meter
- Dakhelling ten minste 0° en ten hoogste 65°
- Voorgevelbreedte max. 12 meter

Bijgebouw

De voorgevel van de bijgebouwen zijn minimaal 1 meter terug liggend in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. De bouwregels staan beschreven op pagina 30.

- Goothoogte max. 0,3 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van de woning;
of een max. van 3 meter
- Nokhoogte max. 5 meter

Randvoorwaarden bebouwing

De hoogte van de erfafscheiding achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 meter bedragen. Vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Alle hagen dienen aan de binnenzijde van de kavelgrens te worden geplaatst. Informatie betreffende de erfafscheiding is te vinden op pagina 30.

Parkeren

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein opnemen. Beide parkeerplaatsen dienen afzonderlijk van elkaar bereikbaar te zijn, hierdoor dienen de twee parkeerplaatsen naast elkaar gesitueerd te worden.

Disclaimer

Dit kavelpaspoort is zorgvuldig opgesteld, maar u kunt hier geen rechten aan ontleen. Mochten er verschillen tussen de gegevens op het kavelpaspoort en de regels in het Bestemmingsplan zijn, dan zijn de bestemmingsplanregels geldend.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. beroepen aan huis met een maximum vloeroppervlak van 40 m2;
- c. voorzieningen van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder waterhuishoudkundige en parkeervoorzieningen, paden en verhardingen, in- en uitritten en tuinen en erven, met dien verstande dat:

- d. infiltratie van hemelwater voldoet aan het bepaalde in artikel 7.2;
- e. parkeervoorzieningen voldoen aan het bepaalde in artikel 7.3.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en in de voor ‘Wonen’ aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
 - 1. de daarbij behorende bijgebouwen;
 - 2. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. ongeacht het bepaalde in artikel 5.2.2, artikel 5.2.3 en artikel 5.2.4 dient ten minste 50% van het achtererf onbebouwd en onoverdekt te blijven, met uitzondering van levensloopbestendige woningen waar ten minste 20% van het bouwperceel, gelegen achter de voorkant van het hoofdgebouw onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- c. daar waar de toegang van woningen en garages over een wadi moet worden aangelegd, wordt deze toegang in groepen van minimaal twee toegangen samengevoegd;
- d. Het maximum aantal wooneenheden mag niet meer dan 50 bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal woonheden’ niet meer wooneenheden zijn toegestaan dan op de verbeelding is aangegeven.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn vrijstaande woningen, vrijstaand geschakelde woningen, twee-onder-een-kapwoningen, levensloopbestendige woningen en aaneengebouwde woningen toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding ‘aaneengebouwd’ uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’ uitsluitend levensloopbestendige vrijstaande woningen zijn toegestaan.
- c. de maximum goothoogte van de woning bedraagt 6 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte’ op de verbeelding anders is aangegeven;
- d. de maximum bouwhoogte van de woning bedraagt 11 meter;
- e. elke woning dient te worden afgedekt met een dak, waarvan de dakhelling ten minste 0° en

ten hoogste 65° bedraagt;

- f. de voorgevelbreedte per woning mag maximaal 12 meter bedragen;
- g. de voorgevel van een woning dient in of ten hoogste 3 meter achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde te worden gebouwd. Indien voor een bouwperceel twee begrenzingen van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde zijn bepaald dient zowel de voor- als zijgevel in of ten hoogste 3 meter achter deze lijn te worden gebouwd;
- h. de maximale bouwdiepte, gerekend van voorgevel tot achtergevel, bedraagt maximaal:
 - 1. 15 meter bij vrijstaande woningen, vrijstaand geschakelde woningen en twee-aaneen gebouwde woningen;
 - 2. 12 meter bij aaneengebouwde woningen;
 - 3. 20 meter bij levensloopbestendige woningen.
- i. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal:
 - 1. 3 meter bij vrijstaande woningen en vrijstaand geschakelde woningen aan beide zijden;
 - 2. 3 meter bij een blok van twee-aaneen, aan één zijde;
 - 3. 2 meter bij eindwoningen van aaneengebouwde woningen aan één zijde, met dien verstande dat op hoeksituaties een afstand van 3 meter geldt.

5.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van bijgebouwen bij vrijstaande-, vrijstaand geschakelde-, twee-aaneen gebouwde-, levensloopbestendige- en aaneengebouwde woningen, gelden de volgende bepalingen:
 - 1. bijgebouwen mogen uitsluitend op het achtererf worden gebouwd, met dien verstande dat bij vrijstaande woningen aan één zijde minimaal 7 meter aan opstelruimte ten behoeve van parkeren vrij blijft;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’ dient één zijerf vrij te zijn van bijgebouwen;
 - 3. tegen de achtergevel van de woning mag/mogen (een) bijgebouw(en) worden gebouwd over de volledige breedte van die achtergevel, met een diepte van maximaal 4 meter.De oppervlakte hiervan telt niet mee bij de berekening van de oppervlakte als bedoeld onder 4 en 5;
 - 4. bijgebouwen zijn toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m². De oppervlakte van carports blijft bij de berekening van die oppervlakte buiten beschouwing;
 - 5. de gezamenlijke oppervlakte als bedoeld onder 4 mag worden verhoogd tot maximaal 70 m2, mits het achtererf, ook na de bouw van bijgebouwen als bedoeld onder 4 en carports, voor niet meer dan 40% wordt bebouwd;
 - 6. de goothoogte van bijgebouwen mag niet hoger zijn dan:
 - Voor aangebouwde bijgebouwen: 0,3 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van de woning, of -als de woning geen tweede bouwlaag heeft- even hoog als de woning met een maximum van 3 meter
 - Voor vrijstaande bijgebouwen 3 meter;

- 7. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5 meter bedragen;
- 8. aangebouwde bijgebouwen dienen plat te worden afgedekt indien de bijbehorende woning plat is afgedekt;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid a onder 1 mogen worden gebouwd:
 - 1. bijgebouwen in hoeksituaties op het naar openbaar gebied gekeerde zijerf, met dien verstande dat:
 - de totale bebouwde oppervlakte maximaal 30 m2 mag bedragen;
 - slechts aan de woning aangebouwde bijgebouwen zijn toegestaan, met een breedte van maximaal 4 meter;
 - 2. carports, zowel op het voorerf als het achtererf, met dien verstande dat:
 - de oppervlakte tot maximaal 30 m² mag bedragen;
 - de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
 - de carport met minimaal één zijde of een deel daarvan tegen de zijgevel van de woning of tegen een voor- of zijgevel van een bijgebouw wordt gebouwd;
 - de carport minimaal 1 meter achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde moet worden gebouwd;
 - 3. ondergeschikte bouwdelen op het voorerf, met dien verstande dat:
 - de diepte maximaal 1,2 meter bedraagt;
 - de breedte maximaal 50% bedraagt van de breedte van de gevel van de woning;
 - de hoogte maximaal 3 meter bedraagt.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen aan de zijgevel bij hoekwoningen voor de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde maximaal 2 meter bedragen, mits:
 - 1. de afstand tot de bestemming ‘Verkeer’ minimaal 0,5 meter bedraagt;
 - 2. de afstand tot de voorgevel minimaal 3 meter bedraagt;
 - 3. het verkeersbelang niet onevenredig aangetast wordt;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

Disclaimer

Voor de volledige bestemmingsplanregels verwijzen wij naar het Omgevingsloket. Altijd actueel in te zien op www.omgevingswet.overheid.nl. Bovengenoemde betreft slechts een uitsnede van de belangrijke bestemmingsplanregels.

Uitsnede bestemminsplanregels hoofd- en bijgebouwen

bron: bestemmingsplan Omgevingsloket

5.3 Nadere eisen

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 5.2 zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- b. de situering en afmetingen van de bouwpercelen;

indien zulks noodzakelijk is in verband met één of meer van de volgende aspecten:

de woonsituatie van aangrenzende woningen;

- 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
- 2. het verkeers-, sociale en brandveiligheid;
- 3. de milieusituatie;
- 4. de gebruiksmogelijkheden in aangrenzende bestemmingen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.3 onder a sub 4 voor het overschrijden van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 100 m2, mits maximaal 40% van het achtererf wordt bebouwd, onder de voorwaarden dat:

de belangen van de eigenaren en / of gebruikers van de nabij gelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;

het verkeersbelang niet onevenredig aangetast wordt

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Verbonden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- b. de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van beperkte detailhandel, ondergeschikt aan het beroep aan huis als bedoeld in artikel 5.1 onder b;
- c. zelfstandige bewoning voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- d. woningsplitsing;
- e. gebruik van gronden voor de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit;
- f. bedrijf aan huis;
- g. recreatief (mede)gebruik;
- h. seksinrichting;
- i. horeca.

5.5.2 Beroep aan huis

Een beroep aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een beroep aan huis mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet aangetast;

- c. maximaal 40 m² van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen mag als zodanig worden gebruikt;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. de parkeerbalans niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.3;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van beperkte detailhandel, ondergeschikt aan en in direct verband met het beroep aan huis.

5.5.3 Parkeren

Bij de vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’ dienen minimaal 2 parkeerplaatsen, die onafhankelijk van elkaar gebruikt kunnen worden, gerealiseerd te worden op eigen terrein.

5.5.4 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken of (doen) laten gebruiken van woningen, zoals bedoeld in artikel 5.1, is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting’ zodanige verkeerskundige maatregelen zijn gerealiseerd waardoor gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van calamiteiten, tussen het plangebied en het bestaande woongebied niet mogelijk is en deze verkeerskundige maatregelen in stand worden gehouden.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.5.1 onder f ten behoeve van een bedrijf aan huis, met dien verstande dat de voorwaarden zoals genoemd in artikel 5.5.2 onder a tot en met g in acht worden genomen.

5.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een aanvraag omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.5.1 onder g van de planregels en kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een bed & breakfast toestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
- b. de voorzieningen in hun totaliteit niet groter zijn dan 100 m²;
- c. het woonmilieu niet onevenredig wordt aangetast;
- d. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- e. de parkeerbalans niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.3;
- f. detailhandel slechts plaatsvindt voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met de verblijfsrecreatieve voorziening.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Verschuiven of vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming te wijzigen door het verschuiven of vergroten van het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwvlak met maximaal 10% mag worden vergroot;
- b. dit niet leidt tot een toename van het maximum aantal woningen;
- c. dit past binnen het straat- en bebouwingsbeeld.

5.7.2 Maximum aantal wooneenheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en het maximum aantal wooneenheden zoals vastgelegd in artikel 5.5.3 onder a naar beneden bijstellen indien een locatie/bouwstrook volledig is ontwikkeld en er op de betreffende locatie een overschot blijkt te zijn qua wooneenheden.

Disclaimer

Voor de volledige bestemmingsplanregels verwijzen wij naar het Omgevingsloket. Altijd actueel in te zien op www.omgevingswet.overheid.nl. Bovengenoemde betreft slechts een uitsnede van de belangrijke bestemmingsplanregels.

Uitsnede bestemminsplanregels hoofd- en bijgebouwen

bron: bestemmingsplan Omgevingsloket

B2

architecten
bna

Hoeveveld 2
6584 GG Molenhoek
024 357 3359
info@b2architecten.nl
www.b2architecten.nl

Blink,

Leunen Zuid
14 bouw kavels
Verkoop prijslijst

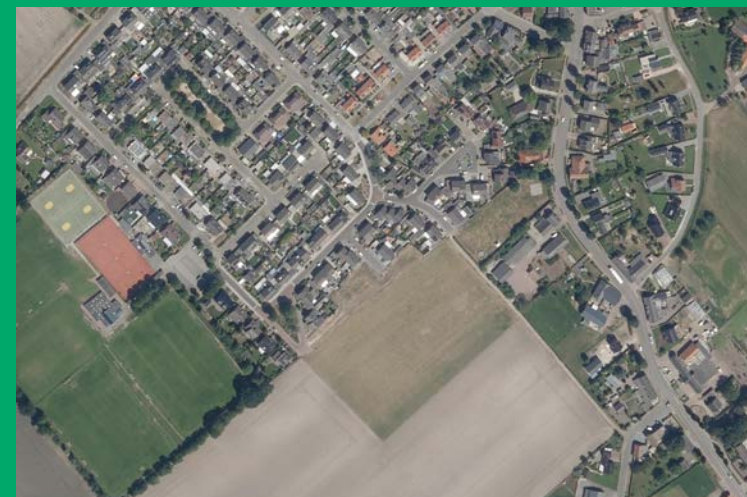


Bouwkavel	kaveloppervlakte ca. m2	prijs per m2	VON prijs
24	437	€ 332	€ 145.000,00
30	445	€ 332	€ 147.750,00
35	1029	€ 310	€ 319.500,00
36	463	€ 332	€ 153.750,00
37	448	€ 332	€ 148.500,00
42	449	€ 332	€ 149.000,00
43	464	€ 332	€ 154.000,00
44	457	€ 332	€ 151.750,00
45	483	€ 332	€ 160.500,00
46	594	Nog niet in verkoop	
47	530	€ 332	€ 176.000,00
48	530	€ 332	€ 175.750,00
49	533	€ 332	€ 176.750,00
50	917	€ 321	€ 294.250,00

- De genoemde koopsommen zijn Vrij op Naam (V.O.N.), dat wil zeggen inclusief o.a. grond-, notaris-, kadaster-, makelaars- en adviseurskosten en 21% B.T.W.
- De V.O.N. prijs is exclusief financieringskosten
- Er is rente van toepassing van 6% per jaar, te berekenen vanaf 1 juli 2025 tot aan levering. De bouw kavels zijn bouwrijp en direct afneembaar.
- De genoemde maten zijn circa maten.

Deze prijslijst is zo zorgvuldig mogelijk vastgesteld. Wijzigingen zijn voorbehouden. Derhalve kunnen aan deze prijslijst geen rechten worden ontleend.
Deze prijslijst is geldig tot 1 augustus 2025

9-mei-25



Leunen-Zuid | Gemeente Venray
Inspiratiekader



Project

Inspiratiekader
Leunen-zuid
Gemeente Venray
Projectnummer: 36.70.01

Initiatiefnemer

Janssen de Jong Projectontwikkeling /
Wonen Limburg / Wonen Limburg Accent
Science Park Eindhoven 5049
5692 EB Son en Breugel

Opsteller

B2 Architecten bna
Hoeveveld 2
6584 GG Molenhoek

Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
2.	Stedenbouwkundige hoofdopzet	7
3.	Inspiratiekader	8
3.1	Richtlijnen	8
3.2	Onderverdeling deelgebieden	8
3.3	Inspiratiekader Deelgebied A	10
3.4	Inspiratiekader Deelgebied B	12
3.5	Inspiratiekader Deelgebied C	14
3.6	Inspiratiekader Deelgebied D	16



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemers, Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V., Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent B.V., zijn van plan de gronden direct grenzend aan de zuidzijde van het dorp Leunen te ontwikkelen tot een woongebied. In het plan zullen levensloop bestendige woningen, ouderen- en gezinswoningen worden gerealiseerd, zowel in de huur- als de koopsector.

Voor het woningbouwproject is door initiatiefnemers een stedenbouwkundigplan opgesteld, inclusief een ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte. Om het initiatief mogelijk te maken is ook een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Voorliggend inspiratiekader omvat, aanvullend op het bestemmingsplan, een nadere omschrijving van de richtlijnen ten aanzien van de verkaveling en architectuur van de percelen. De richtlijnen en beelden bieden een handvat voor de verdere invulling en architectonische uitwerking van het plan. In het inspiratiekader zijn verschillende afbeeldingen opgenomen. Voor een groot deel gaat het om inspiratiebeelden die richtinggevend zijn voor de toekomstige sfeer. Daar waar concrete eisen worden gesteld, staat dit in de criteria aangegeven. Bijvoorbeeld in maatvoering of materiaal- en soortkeuze. Bekijk de afbeeldingen dus vanuit de overkoepelende visie van het stedenbouwkundig plan en laat deze leidend zijn.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van het dorp Leunen, globaal tussen het Sparveld en de Albionstraat. Het gaat om een voormalige agrarisch perceel en een groen perceel aan de zijde van de Albionstraat dat gebruikt wordt als speel- en sportplek (voetbalveldje en outdoor fitness).

Ten noordwesten wordt het plangebied begrensd door een bestaande woonwijk. Ten oosten van het plangebied bevinden zich enkele woningen en een agrarisch bedrijf.



2. Stedenbouwkundige hoofdopzet

Leunen-Zuid is gelegen aan de rand van de bestaande kern en wordt omgeven door een groen en agrarisch landschap. In de toekomstige situatie wordt op deze locatie een dorps woonmilieu gerealiseerd met ruimte voor groen en ruime kindvriendelijke straten. Hiervoor is door initiatiefnemers een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een nieuwe entree vanaf de Albionstraat naar het nieuwe woongebied. Aansluitend vindt een herinrichting van de groenzone plaats. Langs de entreeweg is ruimte voor de opvang van regenwater. De groenzone grenzend aan de nieuwe woningen doet dienst als speel- en sportplek.

De hoofdentree sluit aan op een lusvormige ontsluitingsweg die de aangrenzende nieuwe woonpercelen bereikbaar maken. Deze wegenstructuur is aangehaakt op de bestaande straten van het aangrenzende woongebied aan de noordzijde.

De planopzet omvat 50 woningen. Het stedenbouwkundigplan dient als uitgangspunt, maar de precieze invulling van de woonvelden is flexibel.

De verkaveling bestaat uit een aantal verschillende woonvelden.

Grenzend aan het bestaande woongebied ligt een woonveld met een lossere verkaveling van vrijstaande woningen en een enkele tweekapper. Enkele percelen zijn verder van de straat gelegen zodat aan de straat ruimte is voor groen.

Het hart van het woongebied wordt vormgegeven door rijwoningen met levensloopbestendige woningen en eengezinswoningen. Centraal in het woonveld ligt een groenplek.

De overige woonvelden aan de flanken bieden de ruimte voor de grondgebonden woningen. Qua typologie maakt het bestemmingsplan aan de zuidoostzijde meerdere woningtypen mogelijk: levensloop bestendige woningen met een groter woonprogramma op de begane grond, eengezinswoningen vrijstaand of geschakeld woningen, twee-onder-een-kapwoningen. Aan de zuidwestzijde zijn enkel vrijstaande levensloopbestendige woningen toegestaan.

De hoogte van woningen verschilt en kan afhankelijk van het type variëren tussen woningen van één bouwlaag tot woningen van twee bouwlagen met een plat dak of twee bouwlagen inclusief kap.

3. Inspiratiekader

3.1 Richtlijnen

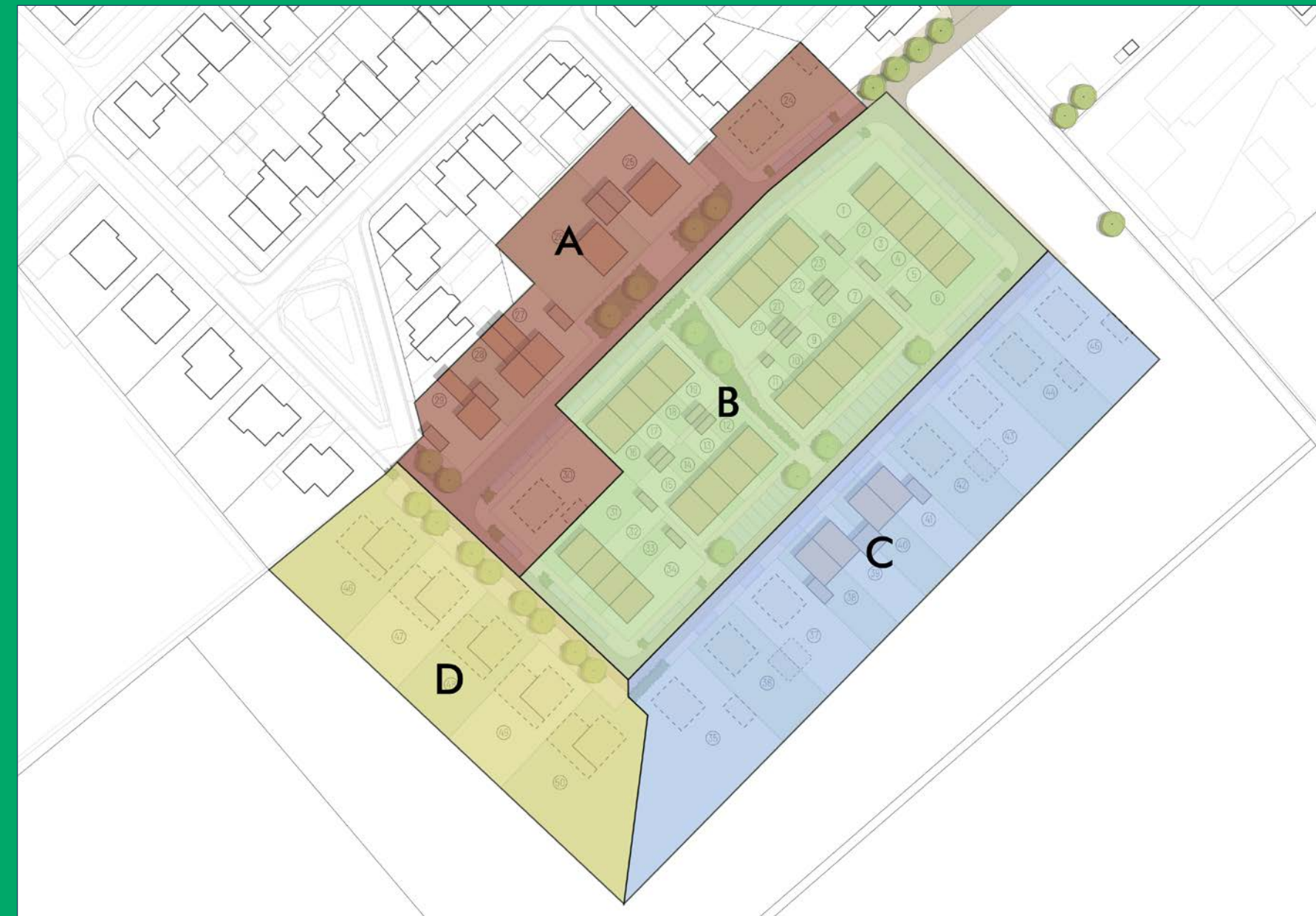
In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de gewenste beeldkwaliteit beschreven. De basis voor de invulling hiervan vormt de stedenbouwkundige hoofdopzet, zoals omschreven in hoofdstuk 2. Om de dorpsafronding aan de zuidzijde van Leunen goed aan te laten sluiten op het karakter van de omgeving is een inspiratiekader opgesteld.

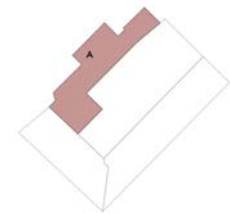
Ten aanzien van de beeldkwaliteit zijn aspecten op het gebied van stedenbouw en architectuur geformuleerd. Hierbij is op basis van het stedenbouwkundig plan een onderverdeling gemaakt in 4 deelgebieden met een eigen set van richtlijnen.

3.2 Onderverdeling deelgebieden

Het plan kent de volgende deelgebieden:

- A. **Het meest noordelijke deelgebied** bevat woningen die voor het merendeel met de achtertuinten grenzen aan de reeds bestaande bebouwing van het Rondeveld.
- B. **Het middelste deelgebied** is een clustering van rijwoningen georiënteerd op de omliggende lusweg.
- C. **Het zuidoostelijk deelgebied** bestaande uit kavels voor vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen in een open structuur. Door de open verkavelingswijze blijft het achterliggende agrarisch gebied zichtbaar.
- D. **Het zuidwestelijk deelgebied** waar het stedenbouwkundig plan voorziet in vrijstaande levensloopbestendige woningen. Deze woningen vormen het verlengde van de verkaveling aan het Sparveld. Ook deze kavels grenzen aan de achterzijde aan het buitengebied.





3.3 Inspiratiekader Deelgebied A

Stedenbouw

- Dit deelgebied omvat drie levensloopbestendige woningen en drie vrijstaande woningen.
- De woningen ten noorden van de ontsluitingslus liggen in een verspringende rooilijn.
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Wanneer de woning is gesitueerd op een hoek, is er een oriëntatie naar twee kanten.
- De afstand van de naar de weg gekeerde gevels tot aan de openbare ruimte bedraagt minimaal 3 meter.
- De massa van de woningen bestaat uit 1 woonlaag met een kap dan wel maximaal 2 woonlagen met een kap.

Architectuur

- Uitgangspunt van de architectuur is een traditionele uitstraling waarbij afwisseling belangrijk is, een eentonig straatbeeld moet worden voorkomen. De woningen sluiten qua karakter aan op de dorpse bebouwing van Leunen;
- De bebouwing kent een representatieve voorgevel en een representatieve zijgevel als deze op de openbare ruimte is gericht. De woningen zijn voorzien van een zadel- of schilddak.
- Het materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat uit hoofdzakelijk baksteen in aardetinten, afgewisseld door een gekeimde woning. Het materiaalgebruik van de daken bestaat uit antracietkleurige gebakken pannen.
- Bijgebouwen liggen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.

Erfafscheidingen

- De erfafscheiding voor de voorgevel is maximaal 1 meter hoog, voor het overige zijn de erfafscheidingen maximaal 2 meter hoog.
- Alle erfafscheidingen dienen bij voorkeur in een groene/natuurlijke vorm uitgevoerd te worden.



Referentie deelgebied A: Levensloopbestendige woning



Referentie deelgebied A: Vrijstaande woning



Zadeldak of schilddak



Verbijzondering in de gevel



Gebruik van aardetinten



3.4 Inspiratiekader Deelgebied B

Stedenbouw

- De bouwvorm die toegepast gaat worden in deelgebied B zijn rijwoningen.
- De woningen liggen in een strakke rooilijn.
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
- De afstand van de naar de weg gekeerde gevels tot aan de openbare ruimte bedraagt minimaal 2 meter in het centrale deel. In het deel dat ligt tegenover deelgebied D dan wel tegenover de groene speelplek bedraagt die afstand minimaal 3 meter.
- De massa van de woningen bestaat uit 1 of 2 woonlagen met kap.
- De blokken rijwoningen bestaan uit 4 tot 6 aaneengesloten woningen en kennen een verbijzondering in de gevel of dakvlak.

Architectuur

- Uitgangspunt van de architectuur is een traditionele uitstraling. De woningen sluiten qua karakter aan op de dorpse bebouwing van Leunen;
- Geleding is belangrijk in het gevelbeeld, door middel van bijvoorbeeld een wisselend kleurgebruik.
- De bebouwing kent een representatieve voorgevel.
- De woonblokken zijn voorzien van een zadel- of schilddak.
- Het materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat uit hoofdzakelijk baksteen in aardetinten, afgewisseld door geveldelen in een lichtere kleur. Het materiaalgebruik van de daken bestaat uit antracietkleurige gebakken pannen.
- Bijgebouwen liggen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.

Erfafscheidingen

- De erfafscheiding voor de voorgevel is maximaal 1 meter hoog, voor het overige zijn de erfafscheidingen maximaal 2 meter hoog.
- Alle erfafscheidingen dienen bij voorkeur in een groene/natuurlijke vorm uitgevoerd te worden.



Referentie deelgebied B: Rijwoningen



Referentie deelgebied B: Rijwoningen één laag met kap



Afwisselend kleurgebruik



Accent met gekeimde woning



Bijgebouwen ondergeschikt

3.5 Inspiratiekader Deelgebied C

Stedenbouw

- Verschillende bouwvormen zijn mogelijk: twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.
- De woningen mogen in een strakke rooilijn staan, maar deze mag ook licht verspringen (voortuin tussen de 3 en 6 meter).
- De woningen zijn georiënteerd op de lusvormige ontsluitingsweg.
- De afstand van de naar de weg gekeerde gevels tot aan de openbare ruimte bedraagt minimaal 3 meter.
- De massa van de woningen bestaat uit 1 woonlaag met een kap dan wel maximaal 2 woonlagen met een kap.



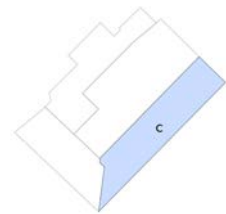
Referentie deelgebied C: woning met plat dak

Architectuur

- Uitgangspunt van de architectuur is een traditionele uitstraling waarbij afwisseling belangrijk is, een eentonig straatbeeld moet worden voorkomen. De woningen sluiten qua karakter aan op de dorpse bebouwing van Leunen;
- De bebouwing kent een representatieve voorgevel
- De woningen zijn voorzien van een zadeldak, schilddak of plat dak
- Het materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat uit hoofdzakelijk baksteen in aardetinten, afgewisseld door een gekeimde woning. Het materiaalgebruik van de daken bestaat uit antracietkleurige gebakken pannen.
- Bijgebouwen liggen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.

Erfafscheidingen

- De erfafscheiding voor de voorgevel is maximaal 1 meter hoog, voor het overige zijn de erfafscheidingen maximaal 2 meter hoog.
- Alle erfafscheidingen dienen bij voorkeur in een groene/natuurlijke vorm uitgevoerd te worden.



Referentie deelgebied C: vrijstaande woningen



Referentie deelgebied C: vrijstaande woningen



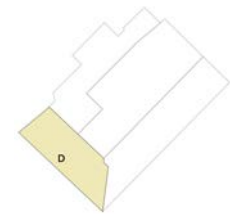
Zadeldak of schilddak



Representatieve voorgevel



Accenten en verbijzonderingen



3.6 Inspiratiekader Deelgebied D

Stedenbouw

- In deelgebied D gaat gebruik gemaakt worden van een enkel één woningtype, namelijk vrijstaande levensloopbestendige woningen.
- De woningen mogen in een strakke rooilijn staan, maar deze mag ook licht verspringen (voortuin tussen de 3 en 6 meter).
- De woningen zijn georiënteerd op de lusvormige ontsluitingsweg.
- De afstand van de naar de weg gekeerde gevels tot aan de openbare ruimte bedraagt minimaal 3 meter.
- De massa van grondgebonden woningen bestaat uit een samengesteld volume. De hoogte mag variëren van één laag met kap tot 2 woonlagen al dan niet met kap.

Architectuur

- Uitgangspunt van de architectuur is een traditionele uitstraling waarbij afwisseling belangrijk is, een eentonig straatbeeld moet worden voorkomen. De woningen sluiten qua karakter aan op de dorpse bebouwing van Leunen;
- De bebouwing kent een representatieve voorgevel
- De woningen zijn voorzien van een zadeldak, schilddak of plat dak.
- Het materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat uit hoofdzakelijk baksteen in aardetinten, afgewisseld door een gekeimde woning. Het materiaalgebruik van de daken bestaat uit antracietkleurige gebakken pannen.
- Bijgebouwen liggen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.

Erfafscheidingen

- De erfafscheiding voor de voorgevel is maximaal 1 meter hoog, voor het overige zijn de erfafscheidingen maximaal 2 meter hoog.
- Alle erfafscheidingen dienen bij voorkeur in een groene/natuurlijke vorm uitgevoerd te worden.



Referentie deelgebied D: vrijstaande levensloopbestendige woningen



Referentie deelgebied D: vrijstaande levensloopbestendige woningen



Dorpse uitstraling



Antracietkleurige pannen



Accenten en verbijzonderingen

