

ONTWERPRICHTLIJNEN VOOR 5 ZELFBOUW KAVELS

Landelijk wonen aan de Vlasstraat. De woningen op de percelen zullen onderdeel gaan uitmaken van de lint bebouwing aan de Vlasstraat en het landschap. Doordat de 5 toekomstige woningen verschillend zijn qua architectuur versterkt dit het huidige beeld van kleine en grotere woningen met een landelijke-dorpse uitstraling.

Iedere woning heeft een individuele uitstraling doch vormen ze samen één geheel. De woningen dienen levensloopbestendig te worden uitgevoerd, hetgeen betekent dat alle primaire voorzieningen om te kunnen wonen zonder trappen bereikbaar zijn.

STEDENBOUW, ARCHITECTUUR EN ORIENTATIE

- Gebouwen zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
 - De voorgevel rooilijn van de woningen bevindt zich op minimaal 4 meter van de kavelgrens, zoals aangegeven op de plankaart.
 - Het hoofdgebouw wordt gebouwd binnen het “bouwvlak hoofdbouw”, zoals aangegeven op de plankaart.
 - De voorgevel van het hoofdgebouw wordt in of tot maximaal 2 meter achter de voorgevel rooilijn gebouwd, zoals aangegeven op de plankaart.
 - Bijbehorende bouwwerken worden in het bouwvlak, minimaal 1 meter achter de voorgevel van de hoofdbouw gebouwd.
 - De maximale bebouwde oppervlakte, incl. overkappingen, bedraagt 275m² per perceel.
- Duidelijk leesbaar verschil tussen hoofd- en bijgebouwen

ERFAFSCHIEDINGEN:

- Voor de voorgevel van het hoofdgebouw zijn enkel groene, streekeigen hagen of een hekwerk met begroeiing, waarbij de begroeiing gericht is naar het openbare gebied, met een maximale hoogte van 1 meter toegestaan.
- Gebouwde erfafscheidingen (steen, hout of hekwerk met doek) zijn voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet toegestaan.
- De erfgrans aan de achterzijde van de percelen wordt door de ontwikkelaar voorzien van een metalen gaashekwerk met een hoogte van 1,8 meter hoog.
- Erfafscheidingen die achter de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, hebben een hoogte van maximaal 2 meter. Gebouwde erfafscheidingen (steen, hout of hekwerk met doek) zijn hier toegestaan.

BOUWVOLUMES:

- Maximaal twee bouwlagen met kap voor de hoofdmassa's (woonfuncties in de kap zijn toegestaan).
- Hiërarchie in bouwmassa's met hoofdgebouwen en bescheidener bouwvolumes voor nevengebouwen en bijgebouwen.
- Goothoogte hoofdmassa maximaal 6 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter.
- Bijbehorende bouwwerken hebben een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 5,5 meter.

DAKVORMEN:

- Hoofdgebouwen hebben in de regel een zadeldak, zowel langs- als dwarskappen zijn mogelijk.
- Ondergeschikte bouwdelen mogen met een plat dak worden uitgevoerd, met een maximale hoogte van 3,5 meter.
- Dakkapellen zijn toegestaan (ook aan straatzijde, mits niet te groot en passend binnen het dakvlak).
- Vanaf de straat beleefbare kappen met dakhellingen tussen 30 - 60°.

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK:

- Het kleurpalet bestaat uit ingetogen kleurgebruik die passend is binnen de landelijke sfeer.
- Baksteen als basismateriaal: van een lichte en/of bruin genuanceerde steen tot rood en mangaan
- Keramische of betonnen pannen in de kleuren terracotta, blauw gesmoord, blauwgrijs of zwartgrijs
- Accenten in hout en stucwerk zijn toegestaan in beperkte mate.
- De kozijnen dienen uit te worden gevoerd in hout of kunststof met houtnerfmotief.

OVERIGE REGELS:

- Minimaal 3 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Twee auto's achter elkaar worden hierbij als 2 parkeerplaatsen aangemerkt.
- Voor begripsbepalingen en wijze van meten worden de relevante bepalingen uit het tijdelijk deel van het “Omgevingsplan gemeente Leudal” en het daarin opgenomen bestemmingsplan “Woonkernen Leudal 2017” overeenkomstig van toepassing verklaard.
- De regels zijn onlosmakelijk verbonden met de plankaart behorend bij de ETFAL motivering.

