

Kavel 102



aan dit ontwerp kunnen geen rechten worden ontleend

MASTENBROEK 2



IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE



INLEIDING

MASTENBROEK 2

Mastenbroek is gericht op de beleving van het agrarische landschap en de dorpse sfeer van Achterveld. De wijk is open richting het landschap en sluit aan bij de bestaande omliggende bebouwing. De architectuur met Achterveldse details versterkt de dorpse sfeer.

NOORDRAND VAN HET PLAN

De noordrand van het plan wordt gevormd door voornamelijk vrijstaande woningen (particuliere vrije kavels). Deze woningen vormen de afronding van de wijk en de overgang naar het landelijk gebied. Deze kavels krijgen ieder een eigen, individuele invulling waardoor er een afwisselende, informele dorpsrand ontstaat. De algemene regels m.b.t. de architectuur van de woningen zijn omschreven in het beeldkwaliteitplan. Voor ieder individueel perceel is bovendien een kavelpaspoort opgesteld met daarin de specifieke eisen die gelden voor het betreffende perceel.

HUISKADEL EN LANDSCHAPSKADEL

Elk kavel bestaat de overige kavels uit een huiskavel en een landschapskavel. Een unieke combinatie waardoor het uitzicht en gebruik van een agrarisch landschap wordt verzekerd.

De huiskavel is namelijk bestemd voor wonen en tuin, en de landschapskavel heeft een agrarische bestemming. De huiskavel en landschapskavel worden gescheiden door een watergang met onderhoudspad. De watergang is beheer en eigendom van de gemeente en het onderhoudspad is toegankelijk voor de gemeente voor onderhoud en voor de aangrenzende medebewoners in die rij om hun kavel te bereiken. Daarnaast is elke landschapskavel te bereiken vanaf de huiskavel met een brug. In dit document zijn de specifieke ontwerp- en gebruiksregels omschreven voor zowel de huiskavel als de landschapskavel. De bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan blijven onverminderd van kracht.



PROCES

ONTWERPPROCES

Nadat u de koopovereenkomst van de kavel heeft ondertekend start u met het ontwerp van uw woning. U doorloopt met uw architect, conceptbouwer of aannemer het ontwerpproces voordat met de bouw gestart wordt. In dit kavelpaspoort zijn de uitgangspunten en voorwaarden omschreven waar het ontwerp aan moet voldoen.

Op zekere momenten in het proces wordt het ontwerp getoetst door de supervisor (IMOSS) en de welstand. Als het ontwerp goedgekeurd is kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

In hoofdlijnen bestaat het proces uit:

- 1: Teken en koopovereenkomst
- 2: SO uitwerken voor een eerste toets
- 3: VO uitwerken en akkoord door supervisor en welstand
- 4: DO uitwerken en akkoord door supervisor en welstand
- 5: Inspectie en vaststellen erfgrens met verkopende partij
- 6: Notariële levering kavel
7. Start bouw

Het uitwerkingsniveau dat verwacht wordt in een schetsontwerp fase (SO) en een voorlopig ontwerp fase (VO), dient te voldoen aan de volgende onderdelen:

SCHETSONTWERP (SO):

- Gevelbeelden, eventueel handmatig (schetsen) met daarin aangegeven goot- en nokhoogten;
- Referentiebeelden van de beoogde architectuurstijl;
- Globale positionering van de woning op de kavel inclusief de positie van bijgebouwen en parkeerplaatsen.

VOORLOPIG ONTWERP (VO):

- Digitaal uitgewerkte gevelbeelden met maatvoering (schaal 1:100);
- Woningplattegronden (schaal 1:100);
- Materiaalkeuze (referentiebeelden);
- Detaillering van architectonische accenten zoals erkers, goten en kozijnen;
- Positie (zichtbare) installaties zoals warmtepompen en zonnepanelen;
- 3D beelden (visuals).

Wanneer het VO het akkoord heeft van de stedenbouwkundig supervisor kan het VO op de agenda worden gezet van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed voor de welstandsbeoordeling in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. De Commissie RKE kan desgewenst vragen om (fysieke) bemonstering van materialen.

HUISKAVEL

- Toegestande typologie: vrijstaande woning ;
- De maximale bouwhoogte is 11 meter ;
- De maximale goothoogte 3 meter. Incidenteel kan de goot opgetrokken worden tot 6 meter (met een maximum van 50% van de totale gootlengte en niet aan de landschapszijde (noord)) ;
- De afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij hoofdgebouwen aan 2 zijden minimaal 1,5 meter ;
- De voorgevel van een hoofdbouw dient te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dan wel tot maximaal 3 meter daarachter ;
- Maximaal één bouwlaag met kap ;
- De diepte van het hoofdbouw bedraagt maximaal 15 meter ;
- Het hoofdbouw dient maximaal 3 meter achter de gevellijn te staan ;
- De maximale dakhelling is 80° ;
- Bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdbouw gebouwd;
- De diepte van een een bijbehorend bouwwerk, die aan de achterkant is aangebouwd, mag maximaal 3 meter zijn ;
- Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk heeft met een platdak een maximale bouwhoogte van 3,2 meter. Indien uitgevoerd met kap, is de goothoogte maximaal 3m en de bouwhoogte 3,6m ;
- Een bijbehorend bouwwerk heeft met een platdak een maximale bouwhoogte van 3,2 meter. Indien uitgevoerd met kap, is de goothoogte maximaal 3m, de bouwhoogte 5m en de dakhelling maximaal 45° ;
- Bijbehorende bouwwerken mogen aan één kant van de zijgevel van het hoofdbouw staan. Daarnaast mag aan de andere zijde een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een uitbouw ;



- De erf- of perceelafschieding voor de voorgevel van het hoofdbouw is maximaal 1 meter hoog ;
- De erf- of perceelafschieding achter de voorgevel van het hoofdbouw is maximaal 2 meter hoog

Deze en aanvullende spelregels worden uiteengezet in het volgende document:

ACHTERVELD, BEELDKWALITEIT MASTENBROEK 2
Documentnummer 19090-R

Het bestemmingsplan regels blijven onverkort van kracht.
Achterveld, Mastenbroek 2, onherroepelijk (vastgesteld 2022-03-10)



LEGENDA

- Eigendomsgrens
- Kavel
- nr.X** Kavelnummer
- xx m2** Oppervlakte kavel
- Twee parkeerplaatsen naast elkaar (minimaal 6m breed)
- Gevellijn (tevens representatieve zijde)
- Rooilijn zone
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Taludlijn insteek
- Verplichte entrees aan deze zijde
- maximale bouwhoogte hoofdgebouw
- maximale goothoogte hoofdgebouw
- maximale bouwhoogte bijgebouw
- maximale goothoogte bijgebouw
- max. maximale aantal wooneenheden per kavel
- Erfafscheiding haag - laag - niet meer dan 1m hoog
- Brug - wordt bij oplevering geplaatst



Noordzijde

masten
broek 2

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE



LANDSCHAPSKAVEL

INDELING IN ZONES

De landschapskavel heeft een agrarische bestemming en bestaat uit 2 zones. Met de zones wordt een overgang gerealiseerd van de huiskavel naar het omliggende weidelandschap. Hieronder lichten wij u toe hoe dat wordt bedoeld:

ZONE 1

In de eerste zone is 'extensief' gebruik van de landschapskavels toegestaan. Denk hierbij aan een boomgaard, moestuin, zwemvijver of geitenweide. Er is alleen bebouwing mogelijk met een hoogte van maximaal 1,5 meter. Denk hierbij aan een kippenhok of schuilschuurtje. Erfafscheidingen bestaan uit een sloot of een paal met draad. Hoge beplanting zijn niet aanéengesloten om openheid en doorzicht te garanderen. Aan de zuidzijde wordt bij de oplevering een schapenhek geplaatst. Deze vormt de scheiding tussen de onderhoudszone (te gebruiken voor onderhoud door de gemeente) en de kavel (privé). Voor het schapenhek wordt een instandhoudingsverplichting opgenomen.

Er zijn geen verhardingen toegestaan. Eventuele paden bestaan uit maaistroken, halfverharding of houten vlonderpaden (knuppelpaden)

ZONE 2

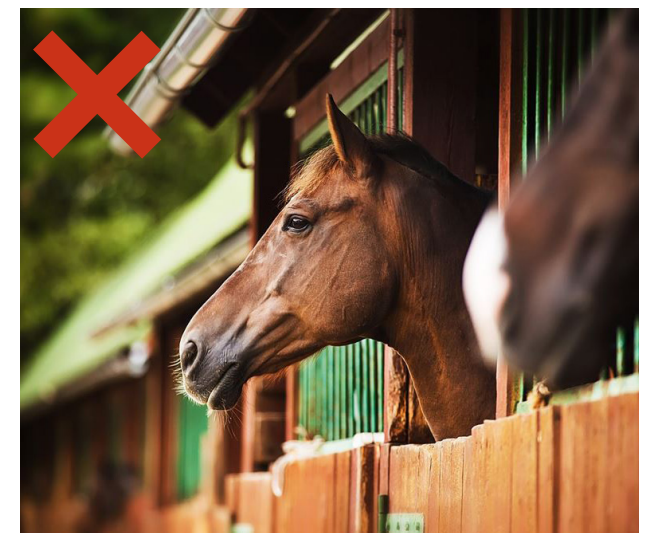
In de tweede zone mogen de landschapskavels alleen als weide gebruikt worden. Bloemenrijk grasland met water en natuurvriendelijke oevers zijn het uitgangspunt. Hoog opgaande beplanting is niet toegestaan. Net als in zone 1 geldt dat de sloot de erfafscheiding is en op de plekken zonder sloot een paal en draad de erfscheiding aangeeft.



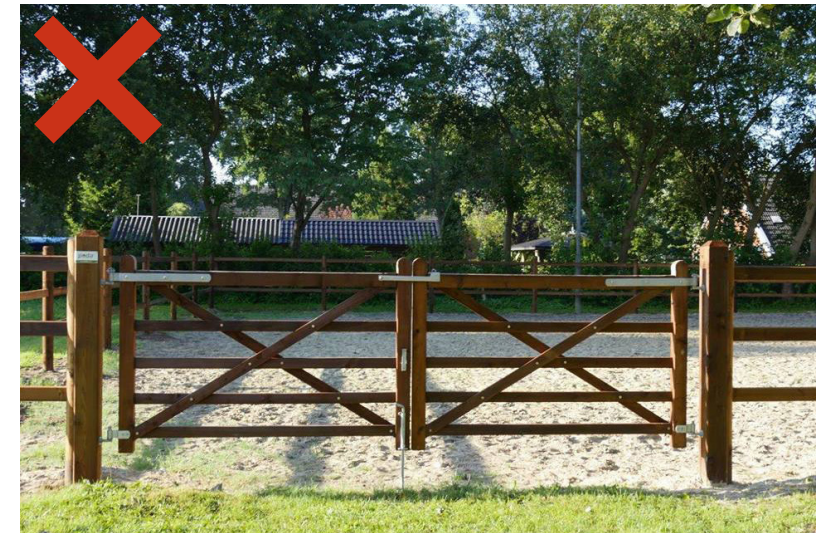


LEGENDA

- Eigendomsgrens
- Oppervlakte kavel
- Zone 1
- Zone 2
- Pad met recht van overpad (tbv onderhoud)
- Taludlijn insteek
- Bomen
- Maximale bouwhoogte bouwwerken, gemeten vanaf het maaiveld
- 10% van het oppervlakte van zone 1 mag worden bebouwd
- Erfafscheiding - sloot
- Erfafscheiding - paal met draad (mag worden vervangen door een haag van maximaal 1 meter hoog)
- Schapenhek - vormt de scheiding tussen zone 1 en het pad met recht van overpad (tbv onderhoud)



ZONE 1
LANDSCHAPSKAVEL



ZONE 2
LANDSCHAPSKAVEL



LEGENDA

- Eigendomsgrens
- nr.X** Kavelnummer
- Taludlijn insteek
- Sloot
- Bomen

BASIS OPGELEVERDE INRICHTING

- Bouwkavel - bouwrijp opgeleverd
- Landschapskavel - opgeleverd met grasafwerking

- Brug
- Erfafscheiding - paal met draad (mag worden vervangen door een haag van maximaal 1 meter hoog)
- Schapenhek - vormt de scheiding tussen zone 1 en het pad met recht van overpad (tbv onderhoud)

- SaAl Knotwilg (Salix alba)
- AIGI Zwarte els (Alnus glutinosa)