

Kavelpaspoort Kolham kavel 01

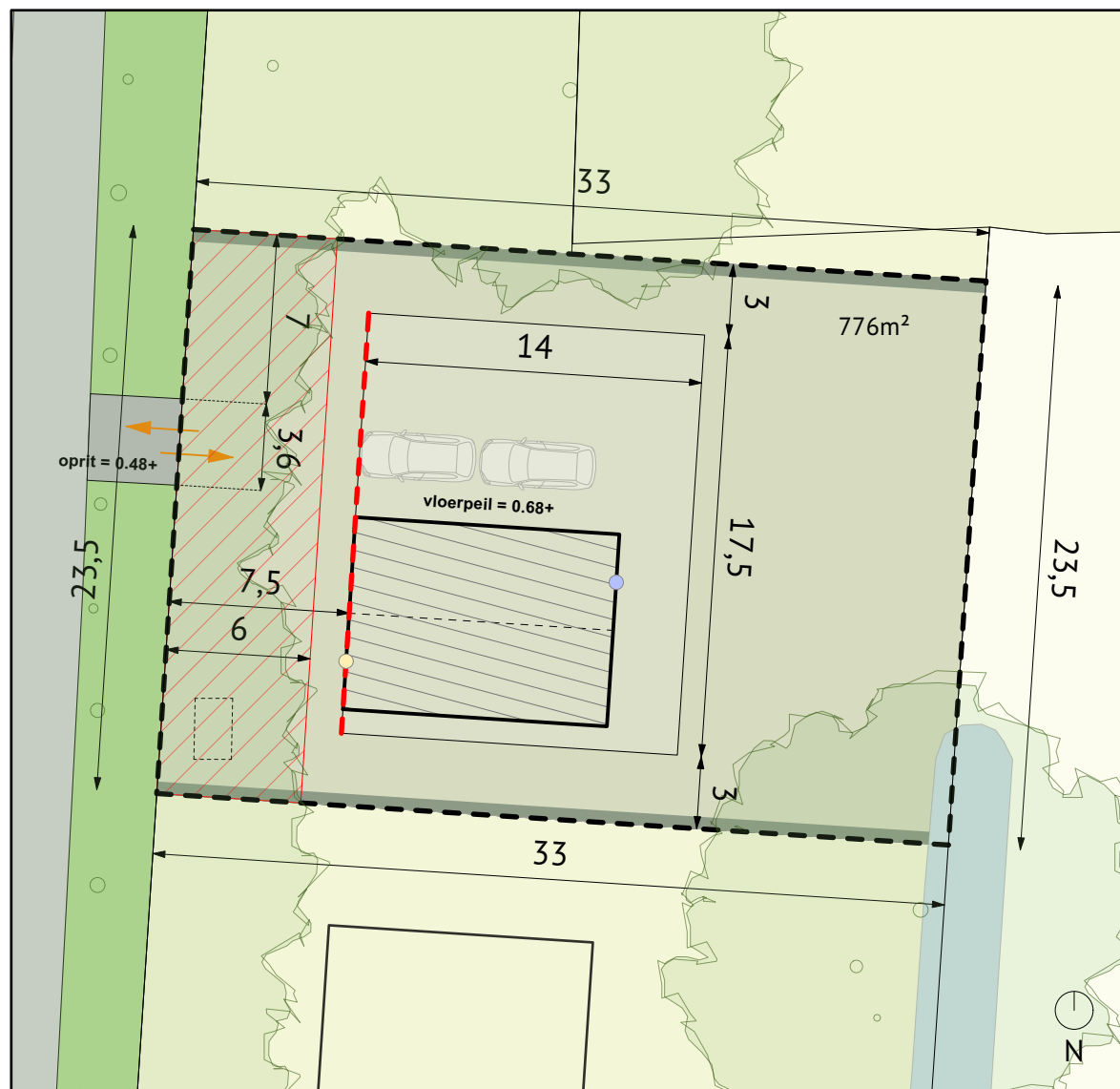
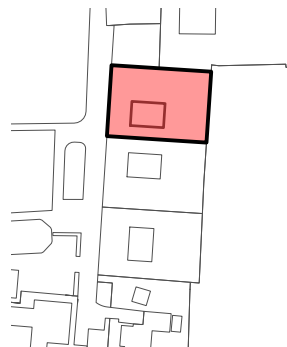


Op de oude schoollocatie in Kolham komen een drietal kavels voor vrijstaande woningen in de markt. Het is een unieke plek in Kolham die ontsloten wordt via een prachtig laantje dat haaks staat op de Hoofdweg. Het laantje wordt geflankeerd door grote monumentale bomen die (mede) zorgen voor een groen karakter. Ten westen van de kavels bevindt zich een kerkje met begraafplaats, terwijl er aan de oostzijde een vrij uitzicht over het landschap is. De locatie vraagt om bescheiden architectuur die opgaat in de omgeving.

Voor deze kavels zijn kavelpaspoorten samengesteld. Dit paspoort bevat een overzicht van eisen die vastliggen met betrekking tot het hoofd- en bijgebouw, erfinrichting, aanzichten, kleur en materiaal en duurzaamheid. Uiteraard zijn ook de voorwaarden uit het omgevingsplan en de welstandsnota van toepassing.

- kavelgrens
- bouwvlak
- bebouwing ter indicatie
- kaprichting
- rooilijn
- tuin
- zone geen verharding
(geldt ook voor oprit)

-  positie nestkasten gewone dwergvleermuis
-  positie nestkasten huismus
-  hoogte (t.o.v. NAP)
-  haag (beuk, haagbeuk, meidoorn, spaanse aak, taxus of liguster)
-  greppel
-  aansluiting nutsvoorziening
-  bestaande riool aansluiting (indicatieve positie)



Positie: vrijstaande woning binnen het bouwvlak (maximaal 150m² overbouwde oppervlakte)

Rooilijn: de voorgevel staat, gezien vanaf de weg, op of achter de rooilijn

Maximale goot- en nokhoogte: goothoogte 3m, nokhoogte 8m en dakhelling tussen de 45 graden en 55 graden

Dakvorm: de woning bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak, de kaprichting van het hoofdvolume is conform de tekening van het kavelpaspoort, toegevoegde elementen zoals dakkapellen, dakopbouwen, erkers en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm (dakkapellen beslaan maximaal 40% van de lengte van het dakvlak)

Minimale afstand tot de zijdelingse erf grens: 3m

Positie: eventuele aan- en bijgebouwen en overkappingen dienen, gezien vanaf de weg, 4m achter de rooilijn te worden geplaatst en zijn zowel ondergeschikt aan het hoofdvolume als familie van het hoofdgebouw, bij een evenwichtig ontwerp kan een aan- of bijgebouw of overkapping op de voorgevel rooilijn gebouwd worden

Dakvorm: een kap is verplicht

Maximale bouwhoogte: 5m en een dakhelling tussen de 45 en 55 graden

- Iedere kavel dient ruimte te bieden aan minimaal 2 parkeerplaatsen.
- De haag / begroeiing langs de weg dient aan de kavelzijde door de bewoner onderhouden te worden.
- De positie en afmeting van de oprit uit het kavelpaspoort dient gerespecteerd te worden (oprit wordt aangelegd door de gemeente tot aan de kadastrale grens).
- Halfverharding zoals bijvoorbeeld: grasbeton tegels of grind. Dit geldt voor de zone waarbinnen geen verharding toegestaan is.
- De zijdelingse ergrenzen (naar de buren) zijn hagen (beuk, haagbeuk, meidoorn, spaanse aak, taxus of liguster).
- Indien een erfafscheiding gewenst is op de achtererfgrens zijn alleen een haag of planten mogelijk.
- De greppel aan de achterzijde dient door de bewoners onderhouden te worden.
- Maximaal verhardingspercentage 40% (inclusief gebouw).

- Eigentijdse dorpse architectuur, de woning heeft door de architectuur en gevelgeleding een kleinschalige dorpse uitstraling.
- De naar de weg gekeerde gevel heeft een representatieve uitstraling.
- Eenvoudige detaillering die het concept ondersteund.
- Neststenen worden geïntegreerd in het ontwerp.
- Installaties moeten uit het zicht geplaatst worden.

- Gevels zijn van metselwerk (rood-bruin tinten) en het dak is bedekt met dakpannen (antraciet niet glanzend).
- Vanuit duurzaamheidsoverwegingen is houten gevelbekleding mogelijk en/of een vegetatie / groen dak.
- Dakgoten, boeiplanken, omlijstingen, kozijnen etc. worden uitgevoerd in middentoon (wit is niet lichter dan RAL 9001).
- Hoogglanzende en tevens snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.

- Minimaal 3 (ingebouwde) neststenen t.b.v. de huismus. De neststenen voor de huismus bevinden zich op de met stip aangegeven gevelrichting. Verder moeten deze neststenen open gemaakt kunnen worden i.v.m. het jaarlijk schoonmaken (dit dient in het najaar plaats te vinden om verrotting te voorkomen). Voor meer informatie over de plaatsing (aan de hand en een voorbeeld product) zie: <https://www.checklistgroenbouwen.nl/maatregelen/maatr-details/neststeen-huismus>
- Minimaal 2 (ingebouwde) neststenen t.b.v. de gewone dwergvleermuis. De neststenen voor de gewone dwergvleermuis bevinden zich op de met de stip aangegeven gevelrichting. Verder moeten de neststenen zowel geschikt zijn als paar-, kraam- en winterverblijf. Enkele producten die voldoen aan de gestelde eisen zijn de entreestenen en inbouwkasten van Vivara, Schwieger en Tichelaar. Voor meer informatie over de plaatsing en de producten zie: <https://www.checklistgroenbouwen.nl/soorten/soort-details/gewone-dwergvleermuis>
- Het ontwerpen van veel glas in de zon gerichte gevels kan helpen het energieverbruik te verminderen (passief huis).
- De drempel heeft een talud van 1:2 of flauwer.

- Personenauto's kunnen probleemloos de bocht van de weg naar de kavel en terug maken, de indraai met grote bestelbusjes (zoals de Iveco Daily) is op deze kavel niet mogelijk.
- Bezoekers dienen te parkeren aan de Hoofdweg.
- Afvalcontainers worden aan de Hoofdweg geleegd.
- De drie woningen aan dit laantje moeten alle drie unieke woningen zijn.

* Naast deze kavelpaspoort eisen zijn ook de voorwaarden uit het omgevingsplan en de welstandsnota van toepassing.



Referentiebeelden Kolham



lage goothoogte maar wel voldoende licht door grote ramen, kozijn in kleur in donkere / middentoon



klassiek vorm van een huis met veel licht door hap uit de gevel en schoorsteen als beeldbepalend element



houten gevel van een verder klassieke vorm van 1 laag met kap



woning met bijpassende aanbouw



lage goot en nokhoogte geeft voldoende ruimte op de verdieping



metselwerk in combinatie met houten delen

De referentiebeelden geven een bepaalde sfeer en architectonische verzorgdheid weer, in alle gevallen gaat de tekst boven de referentie afbeeldingen, vaak geven referenties namelijk slechts een aspect van de beeldkwaliteit weer.

Referentiebeelden erfafscheidingen



kleine / lage haag aan de voorzijde geeft een zachte natuurlijke overgang



groene haag



beplantingsrijke border



haag als natuurlijke afscheiding