

Beeldkwaliteitsplan 't RoblesPark

De uitbreidingslocatie 't RoblesPark is onderhavig aan een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan stelt voorschriften aan de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de te bouwen woningen. Het beeldkwaliteitsplan maakt in de verschillende deelgebieden onderscheid tussen verschillende typen van woningen te weten dwarshuis, villa, Amsterdamse school en Delftse school. Voor het gedeelte 't RoblesPark fase 2^a zijn de Amsterdamse school en de Delftse school van toepassing.

Amsterdamse school

De Amsterdamse school kenmerkt zich onder andere door een asymmetrische opzet, een horizontale gelaagdheid zoals liggende raampartijen, is bij voorkeur tweebeukig en heeft een kap die haaks op de weg staat.

Delftse school

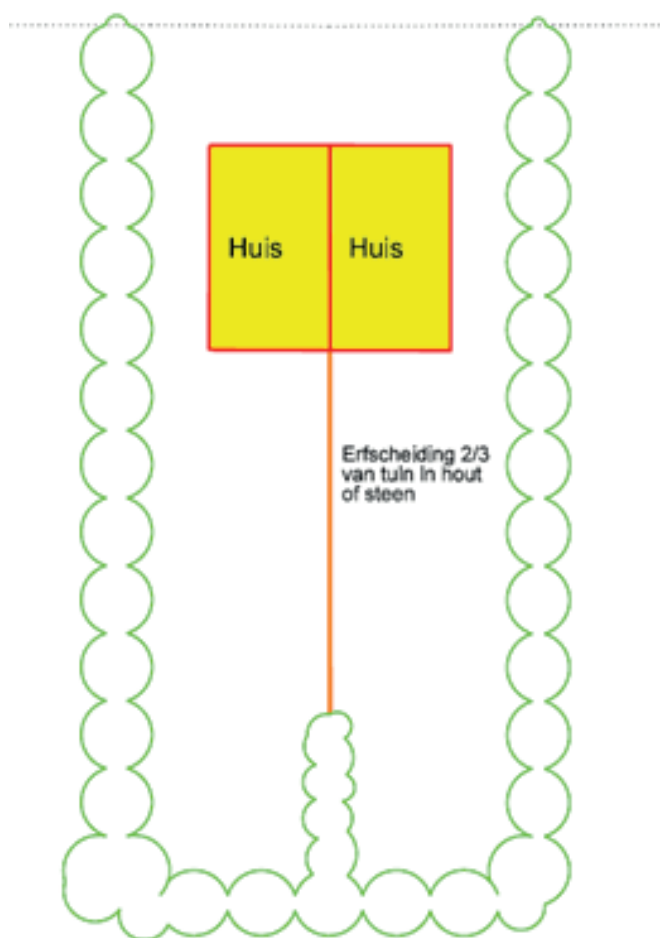
De Delftse school kenmerkt zich onder andere door een korte rechthoekszijde waarbij de topgevel naar de weg is gekeerd, een nagenoeg gesloten wand en een zadeldak (andere vorm is ongebruikelijk).

Hieronder een impressie:

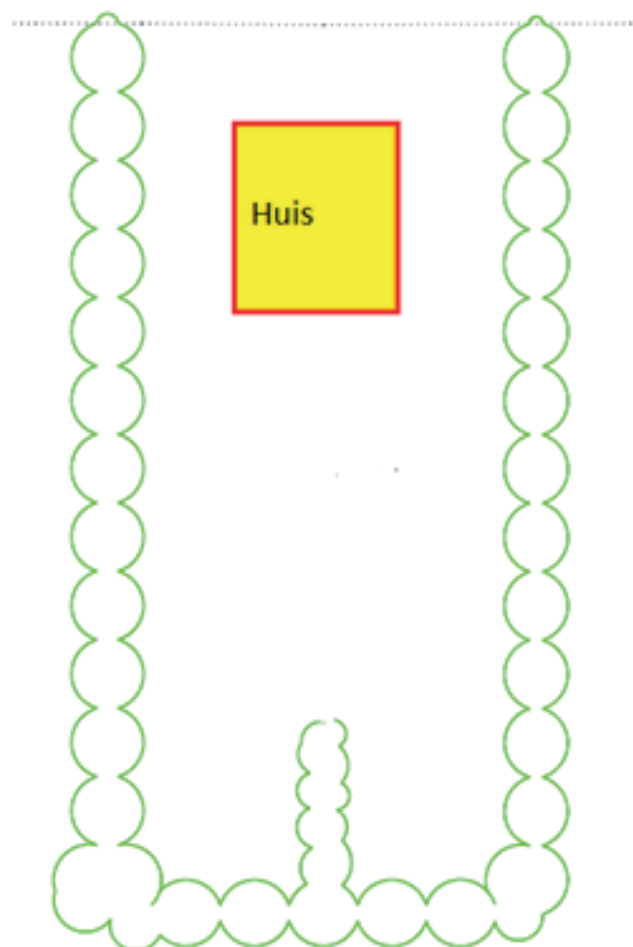


Inrichten van erven

Naast het stellen van voorschriften aan de te bouwen woningen, stelt het beeldkwaliteitsplan ook voorschriften aan de inrichting van de erven. Uitgangspunt is dat er sprake is van een groen en landschappelijk beeld, houten schuttingen passen niet in dit beeld. Uitzondering hierop is de erfafscheiding tussen twee-onder-een-kapwoningen. Tussen de twee-onder-een-kapwoningen mag de schutting maximaal twee derde van de lengte van de achtertuin beslaan, waarbij de schutting verbonden moet zijn met de woning. Zie ook onderstaande afbeeldingen.



Erfafscheiding tussen twee-onder-een-kapwoningen



Erfafscheiding bij vrijstaande woningen

Ontwerp nieuwbouwwoning

Indien u een ontwerp voor de woning heeft kunt u deze middels een schetsplan voorleggen aan de afdeling Ruimte van de gemeente Grootevast. Het vooroverleg kunt per post of per e-mail bouwenwoningtoezicht@grootevast.nl indienen. De kosten van het vooroverleg bedragen €75,00. Indien u vragen heeft kunt u deze telefonisch via het nummer 14 0594 of per e-mail bouwenwoningtoezicht@grootevast.nl stellen.

Bestemmingsplanvoorschriften

Indien u een woning en/of bijbehorend bouwwerk wilt bouwen dient uw plan te voldoen aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Voor 't Roblespark fase 2A gelden de voorschriften voor de bestemming 'Wonen – 3' en de 'specifieke bouwaanduiding – c' van het bestemmingsplan 'Grootevast'. Hieronder kunt u een gedeelte van de bouwregels vinden die van toepassing zijn op fase 2A.

Artikel 25 Wonen – 3

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met:
 - een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige bedrijfsactiviteiten;
- b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- c. tuinen;
- d. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. erven en verhardingen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de rooilijn naar de wegzijde mag niet worden overschreden;
- b. de woningen worden vrijstaand of twee-onder-een-kap gebouwd;
- c. de grondoppervlakte bedraagt ten hoogste 120 m²;
- d. de diepte bedraagt ten hoogste 15,00 m;
- e. de dakhelling bedraagt minimaal 30°;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor vrijstaande woningen minimaal 3 m;
- g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor twee-onder-een-kap woningen minimaal 2,5 m;
- j. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - c' gelden de volgende aanvullende regels:
 1. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 59;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bouwaanduiding - vrijstaand' worden uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd;
 3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 6 m en 10,5 m;
- k. aan- en uitbouwen dienen aan het gestelde onder a tot en met c te voldoen, dan wel aan het gestelde in artikel 25 lid 2.2;
- l. voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - d' geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd;
- m. voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone' geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Indien u een bijbehorend bouwwerk (garage, tuinhuis, overkapping, et cetera) wilt bouwen kan het zijn dat u hiervoor een omgevingsvergunning benodigd bent. Hieronder kunt u de bouwregels vinden die van toepassing zijn op fase 2A.

25.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen alleen binnen het erfbebouwingsgebied worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- c. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het erfbebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 1. In geval van een erfbebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat erfbebouwingsgebied;
 2. In geval van een erfbebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het erfbebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
 3. In geval van een erfbebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het erfbebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 3 meter;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 5,5 meter;
- f. een bijbehorend bouwwerk die hoger is dan 3 meter moet met een kap worden afgedekt;
- g. de maximale dakhelling bedraagt 55 graden.

Ontwerp nieuwbouwwoning

Indien u een ontwerp voor de woning en/of een bijbehorend bouwwerk heeft kunt u deze middels een schetsplan voorleggen aan de afdeling Ruimte van de gemeente Grootevast. Het vooroverleg kunt per post of per e-mail (bouwenwoningtoezicht@grootevast.nl) indienen. De kosten van het vooroverleg bedragen € 75,00. Indien u vragen heeft kunt u deze telefonisch via het nummer 14 0594 of per e-mail bouwenwoningtoezicht@grootevast.nl stellen.