

de Waarden II

AARLESCHE ERVEN

05-01-2024

KAVELPASPOORTEN VRIJE KAVELS 001, 002 EN 003

Deze kavelpaspoorten zijn slechts een beperkte weergave van het bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan.

Het document dient als doel om u als koper te informeren over de mogelijkheden op deze kavels echter blijft het bestemmingsplan altijd leidend.



AARLESCH
ERVEN

Aarlesche Erven

BEELDKWALITEITSPLAN KAVELPASPOORTEN

Vrije kavels
RedB | HEIJMANS

heijmans

RED
ARCHITECTS
URBANISTS
B





AARLESCH ERVEN

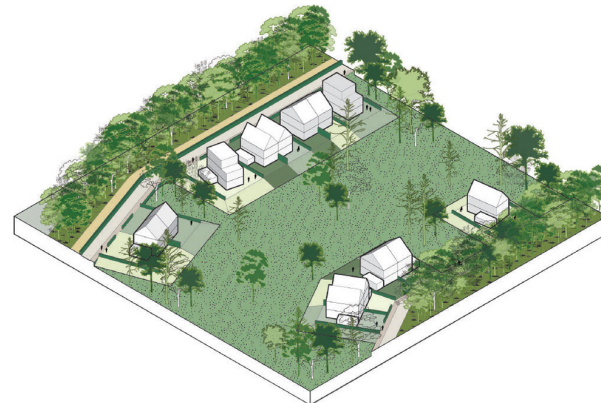
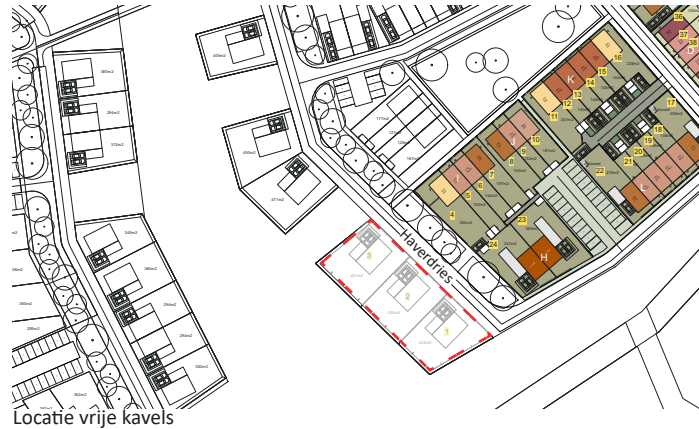
INHOUD

Inleiding	4
Beschrijving situatie	4
Beeldkwaliteit	6
Wonen in het groen	6
Materialisatie en detaillering	7
Aan- en bijgebouwen	8
Erfafscheidingen	8
Bebouwingsvoorwaarden	9
Situatie en rooilijn	9
Bouweisen	9
Aan- en bijgebouwenregeling zijtuin	9
Ontsluiting	10
Bebouwingsvoorwaarden overige objecten	10
Kavelpaspoorten	11
Kavel Q1	11
Kavel Q2	12
Kavel Q3	13
	14

Disclaimer: Maatvoering is gedestilleerd uit het bestemmingsplan. Als er desondanks toch verschillen blijken te zijn, vormt het bestemmingsplan de leidende factor

INLEIDING

Op de vrije kavels in de Aarlesche Erven krijgen particulieren de vrijheid om met een eigen architect en/of bouwbedrijf een woning te ontwerpen en te bouwen. De vrije kavels krijgen een divers karakter. Om toch de eenheid van de bebouwing te waarborgen en ervoor te zorgen dat de bebouwing past binnen de kwaliteitsambities van 'Aarlesche erven', zijn de nu voorliggende beeldkwaliteitseisen en bebouwingsvoorwaarden geformuleerd. Deze eisen en voorwaarden vinden hun oorsprong in het beeldregieplan 'Aarlesche Erven', waar de vrije kavels onderdeel van uitmaken en vormen het toetsingskader voor de in te dienen woningontwerpen.



Wonen in de Wildernis



Groene hart

BESCHRIJVING SITUATIE

De vrije kavels zijn gesitueerd in het groene hart in het centrum van het project 'Aarlesche Erven'. Er zijn 3 vrije kavels waarvoor in dit beeldkwaliteitsplan een kavelpaspoort is opgesteld. De vrije kavels zijn gelegen in het deelgebied 'Wonen in de Wildernis'. Deze groene corridor vormt een verbinding tussen het open landschap en de kern Best.

De belangrijkste kenmerken van de voorliggende vrije kavels in "de Wildernis" is dat de straatzijde en de achtertuinzijde van deze kavels grenzen aan een openbaar gebied.



Groenontwerp



BEELDKWALITEIT

WONEN IN HET GROEN

In het plan 'Aarlesche Erven' is een onderscheid gemaakt tussen 6 zones. De Dries, het Lint, het Erf, de Wildernis, de Gaarden en de Plaetse. De vrije kavels vormen zich in de Wildernis.

Wonen in de Wildernis is letterlijk wonen met de voeten in het groen. De positionering van de bebouwing in de Wildernis zorgt hier voor een bijzonder, hoogstaand woonmilieu. Een veranda of terras zorgt voor een sterke verbinding van gebouw en landschap. Je waant jezelf in het groene woud, omgeven door wadi's, bloemrijke grasvelden en gebiedseigen boomsoorten als elzen, essen en wilgen.

In dit deelgebied wordt de woonkwaliteit vooral gevonden in het vrije zicht vanuit de tuin. Het vrijhouden van deze achtertuin van bebouwing zorgt voor de gewenste connectie met het landschap.

Hieronder is een profiel weergegeven van de overgang tussen achtertuin en de Wildernis. Een haag van 1 meter gecombineerd met een struweel van dezelfde hoogte biedt het gewenste zicht vanuit de tuin maar ook de vereiste privacy vanuit de Wildernis.



Profiel overgang achtertuin naar wildernis



Vrij gelegen in de natuur



Vrijgelegen in de natuur



Vrije zicht en connectie met landschap



Wonen in de natuur

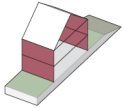


Wonen met natuur als achtertuin



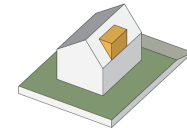
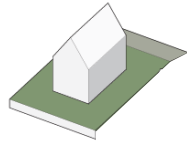
Wonen met natuur als achtertuin

ALGEMEEN



* Bouwvolumes zijn robuust en hebben een sculpturale/monolithische verschijningsvorm. In de vormgeving van het hoofdbouwvolume is er veel vrijheid in bouwhoogte, kapvormen, plasticiteit en geleiding. De woningen worden als 2 voorgevels ontworpen, zowel aan de straatzijde als parkzijde.

MATERIALISATIE EN DETAILLERING



* De dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 38° en niet meer dan 60° bedragen (lessenaarsdak uitgesloten)
* Dakopbouwen zijn zeer geschikt om de kap te verlevendigen en dienen dan ook integraal te worden mee ontworpen.
* Daken met keramische pannen of geïntegreerde/integrale zonnepanelen als dakvlak
* PV-Panelen geïntegreerd met dakvlak



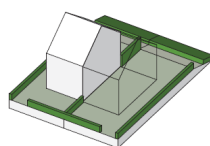
* Minimaal 50% van de gevel wordt uitgevoerd in duurzaam hout materiaal en ook gevelverbijzonderheden worden uitgevoerd in hout. Overige geveldelen in metselwerk mogelijk
* Kleur spectrum geel, grijs- en bruintinten

AAN-EN BIJGEBOUWEN



* Aan- en bijgebouwen vormen een onderdeel van het ontwerp van de woning. Ze vormen een duidelijk ondergeschikt volume ten opzichte van het hoofdgebouw. Voor alle aan- en bijgebouwen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte gelden dezelfde kleur- en materiaalregels als voor het hoofdgebouw.

ERFAFSCHIEDINGEN



* De erfafscheiding aan de straatzijden maximaal 0,6 tot 1 meter t.o.v. peil, evenals de erfafscheiding aan de parkzijde.
* De erfafscheiding aan de zijdelingse perceelsgrens (achter de voorgevel) dienen maximaal 2 meter t.o.v. peil te zijn.
* Bij de hoekkavels dienen de lage hagen naar openbaar gebied maximaal 0,6 tot 1 meter tov. peil te zijn.
* De erfafscheidingen bestaan uit hagen, waarbij soort nader te bepalen is.
* Erfafscheiding tussen aangrenzende kavels kan in onderling overleg bepaald worden. Hiervoor zijn in het beeldkwaliteitsplan geen voorschriften qua beeld of uitvoering.



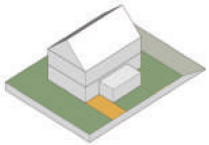
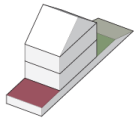
* Gezien de natuurlijke en landschappelijke setting is het gewenst om voor zowel de voor- als de achterkant van de woning een zo min mogelijk gecultiveerd beeld te creëren. De voorkeur gaat uit naar het gebruik van natuurlijke en duurzame materialen voor gevelbekleding (hout) en erfafscheidingen, bijvoorbeeld stammetjes, takkenril en vlechtheg.
* De woningen zijn circa 1 meter hoger gesitueerd dan de wildernis. Op de grens naar openbaar gebied komt een natuurlijke erfafscheiding tegen het op openbaar gebied gelegen struweel. Vanaf het terras wordt hier overheen gekeken. De uitdaging voor de architect is het ontwerpen van een buitenverblijf, vlonder of veranda met veel privacy én uitzicht over de Wildernis.

SITUATIE EN VOORGEVELLIJN

≠ gerealiseerd.



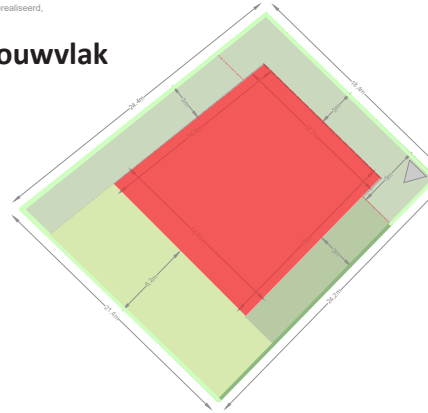
- *De voorgevellijn van het hoofdgebouw ligt op minimaal 3 meter van de voorste perceelsgrens. Het hoofdgebouw dient op of achter deze voorgevellijn te liggen.
- *Een aanbouw mag gerealiseerd vanaf 2 meter vanaf de voorgevellijn.



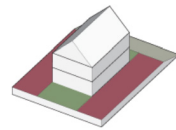
BOUWEISEN

≠ gerealiseerd.

 **Bouwvlak**



- * De afstand van de zijgevel van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter
- * Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- * Hoofdgebouwen hebben een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter.
- * Maximale bouwdiepte en bouwbreedte van hoofdgebouwen zijn conform kavelpaspoorten.
- * Als er gekozen wordt voor een hellend dak, ligt de dakhelling tussen de 38 en de 60 graden. Een zogenaamde lessenaarsdak is niet toegestaan.



AAN- EN BIJGEBOUWENREGELING ZIJTUIN



- * Aan- en bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3,3 meter, en een maximale bouwhoogte van 5 meter
- * Aan-en bijgebouwen binnen het bouwvlak en/of de benoemde te bebouwen zijtuinen (zie kavelpaspoorten)



- *De oppervlakte van een aanbouw in de voortuin mag niet meer bedragen dan 6 m²;
- *De afstand van een aanbouw in de voortuin tot de aan de weg gelegen perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 m;
- *De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
- *De afmetingen van een luifel boven de toegang van een woning mag ten hoogste 1,5 m x 1 m bedragen;

ONTSLUITING



- * De breedte van de oprit mag niet meer dan 4 meter bedragen.
- * De kavels dienen op eigen terrein te beschikken over een opstelplaats voor twee auto's naast elkaar (garage niet meegerekend). Uitgaande van een minimale breedte van 3,50 meter en een minimale lengte van 6 meter per parkeerplaats. Indien een dubbele parkeerplaats wordt gerealiseerd dient uitgegaan te worden van 5,5 meter bij 6 meter
- * Bij de hoekkavels (kavelnummers Q1 en Q3) die zich met 3 voorzijden presenteren naar de openbare ruimte, dient parkeren aan die kant van de woning gesitueerd te worden, welke niet aan het openbare gebied grenst.

BEBOUWINGSVOORWAARDEN OVERIGE OBJECTEN



- * De carports en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd
- *De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,3 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' de bouwhoogte van carports en andere overkappingen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- *De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' de gezamenlijke oppervlakte van aan- uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen per perceel niet meer mag bedragen dan 80 m² dan wel de grotere oppervlakte die op basis van de regeling van toepassing is
- *De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 m.
- *De bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- *De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.



- hoog kastanjehekwerk met hede
- kastanje hekwerk met kruiden
- ◆ groenvoorziening

KAVEL Q1

Kavel Q1 is een hoekkavel aan de Haverdries.
Deze zijde is de voorzijde van het kavel.


Keuze hellend dak: Maximale nokhoogte
12m, dakhelling tussen 38 en 60 graden
Keuze voor aanleggen van oprit:

- Dubbele parkeerplaats 5,50m x 6m
- Lange oprit 3,50m x 10 of 11m


Kavelgegevens

Kaveloppervlak: 444,2m²
Bouwvlak: 179,4m²
Maximale goothoogte: 6m
Maximale nokhoogte: 12m
Maximale hoogte bij plat dak: 10m
Maximaal oppervlak aan- en bijgebouwen: 39.0m²

Renvooi

 maximaal bouwvlak hoofdvolume

 voorgevellijn

 rooilijn aan-, uit- en bijgebouwen

 voortuin

 te bebouwen zijtuin

 bebouwingsvrije achtertuin

 verplichte inrit

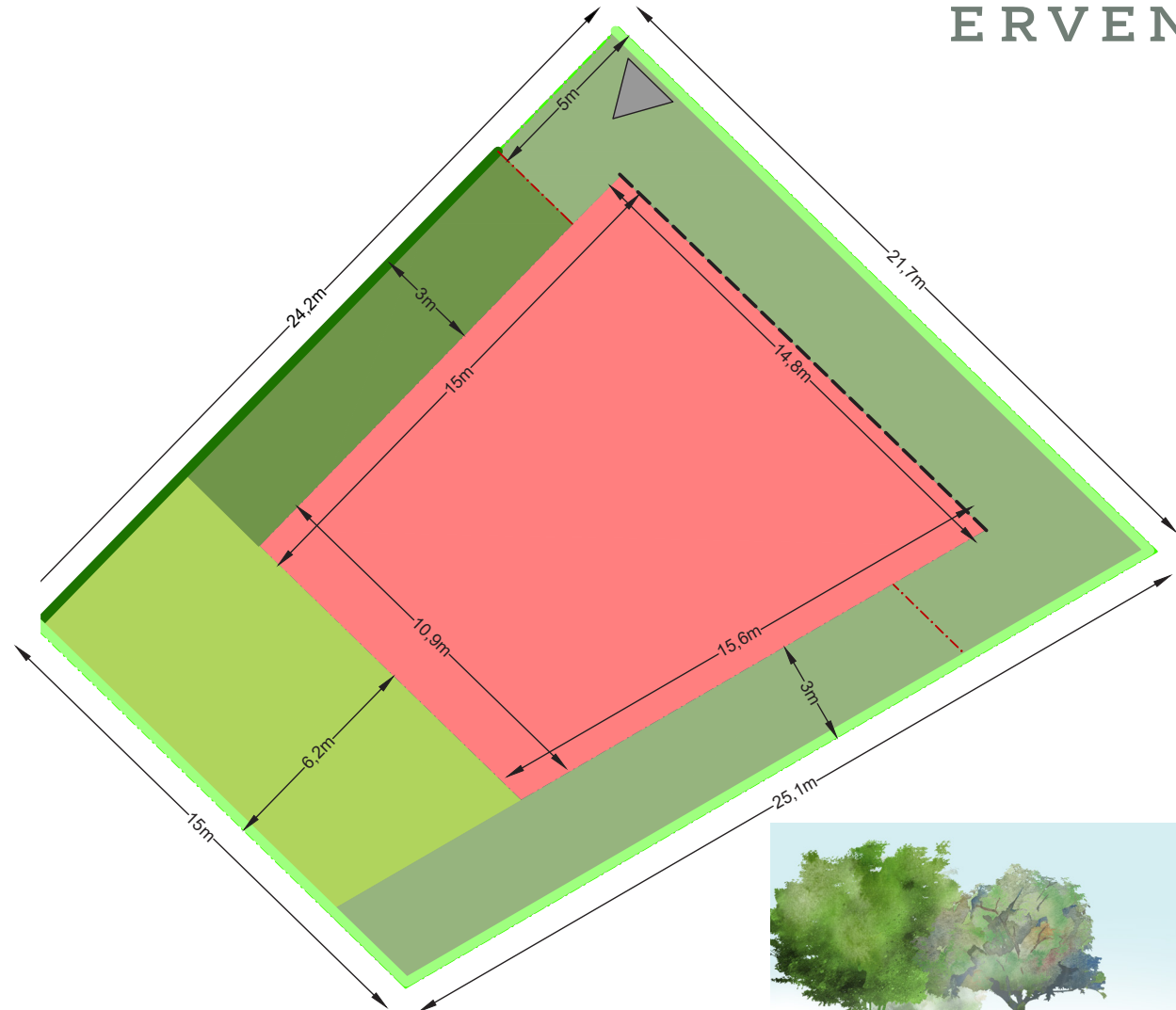
 lage haag maximaal 0,6m tot 1 m hoog

 erfafscheiding maximaal 2m hoog

locatie kavel Q1



AARLESCH E RVEN



KAVEL Q2

Kavel Q2 is een tussenkavel aan de Haverdries. Deze zijde is de voorzijde van het kavel.

Keuze hellend dak: Maximale nokhoogte 12m, dakhelling tussen 38 en 60 graden










Keuze voor aanleggen van oprit:

- Dubbele parkeerplaats 5,50m x 6m
- Lange oprit 3,50m x 10 of 11m

Kavelgegevens

Kaveloppervlak:	438,0m ²
Bouwvlak:	169,4m ²
Maximale goothoogte:	6m
Maximale nokhoogte:	12m
Maximale hoogte bij plat dak:	10m
Maximaal oppervlak aan- en bijgebouwen:	77.8 m ²

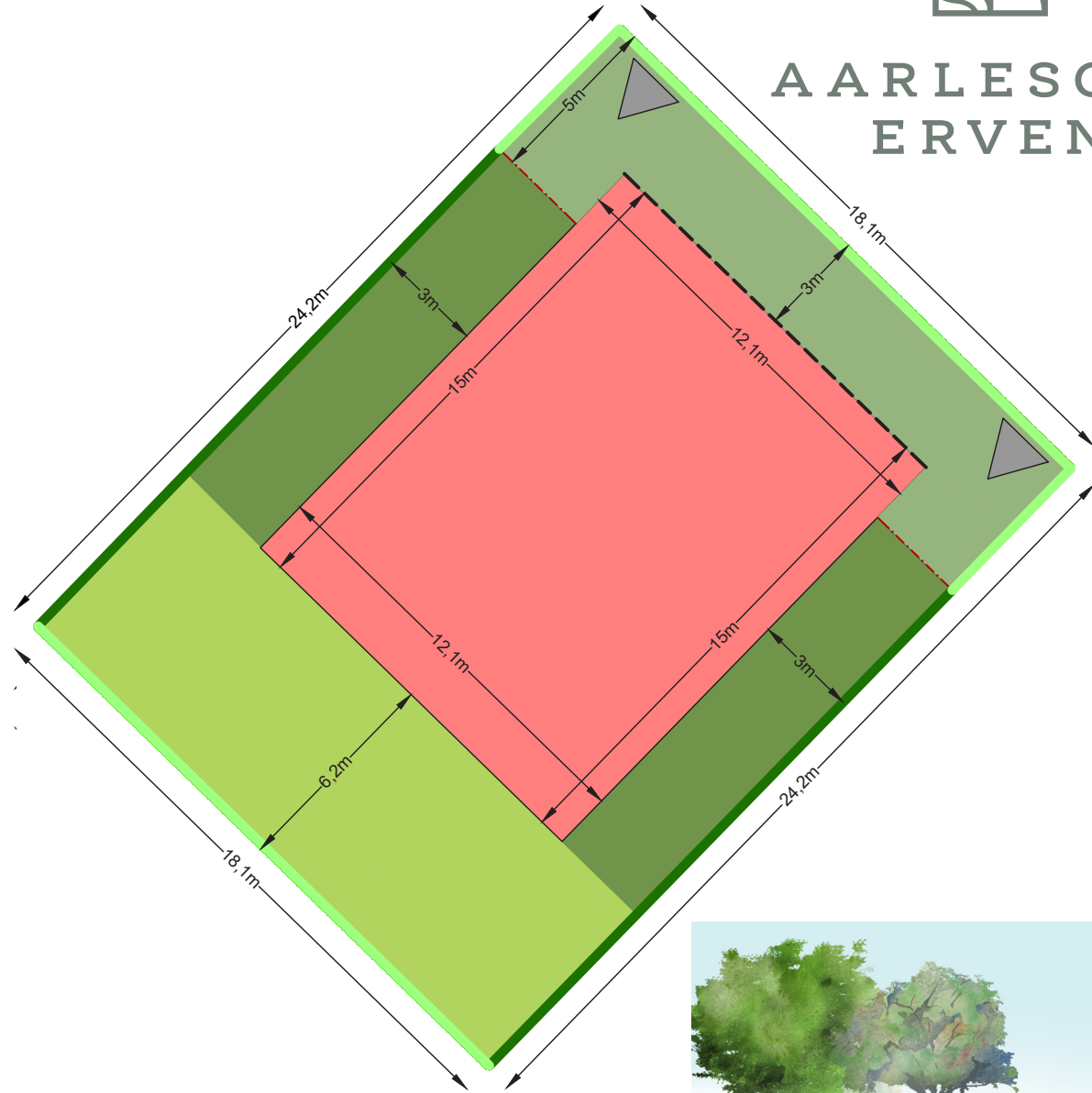
Renvooi

-  maximaal bouwvlak hoofdvolume
-  voorgevellijn
-  rooilijn aan-, uit- en bijgebouwen
-  voortuin
-  te bebouwen zijtuin
-  bebouwingsvrije achtertuin
-  mogelijke inrit
-  lage haag maximaal 0,6m tot 1 m hoog
-  erfafscheiding maximaal 2m hoog

locatie kavel Q2



AARLESCH E RVEN



Profiel

KAVEL Q3

Kavel Q3 is een hoekkavel aan de Haverdries.
Deze zijde is de voorzijde van het kavel.




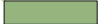





Keuze hellend dak: Maximale nokhoogte
12m, dakhelling tussen 38 en 60 graden
Keuze voor aanleggen van oprit:

- Dubbele parkeerplaats 5,50m x 6m
- Lange oprit 3,50m x 10 of 11m

Kavelgegevens

Kaveloppervlak:	480,7m ²
Bouwvlak:	203,7m ²
Maximale goothoogte:	6m
Maximale nokhoogte:	12m
Maximale hoogte bij plat dak:	10m
Maximaal oppervlak aan- en bijgebouwen:	39.0m ²

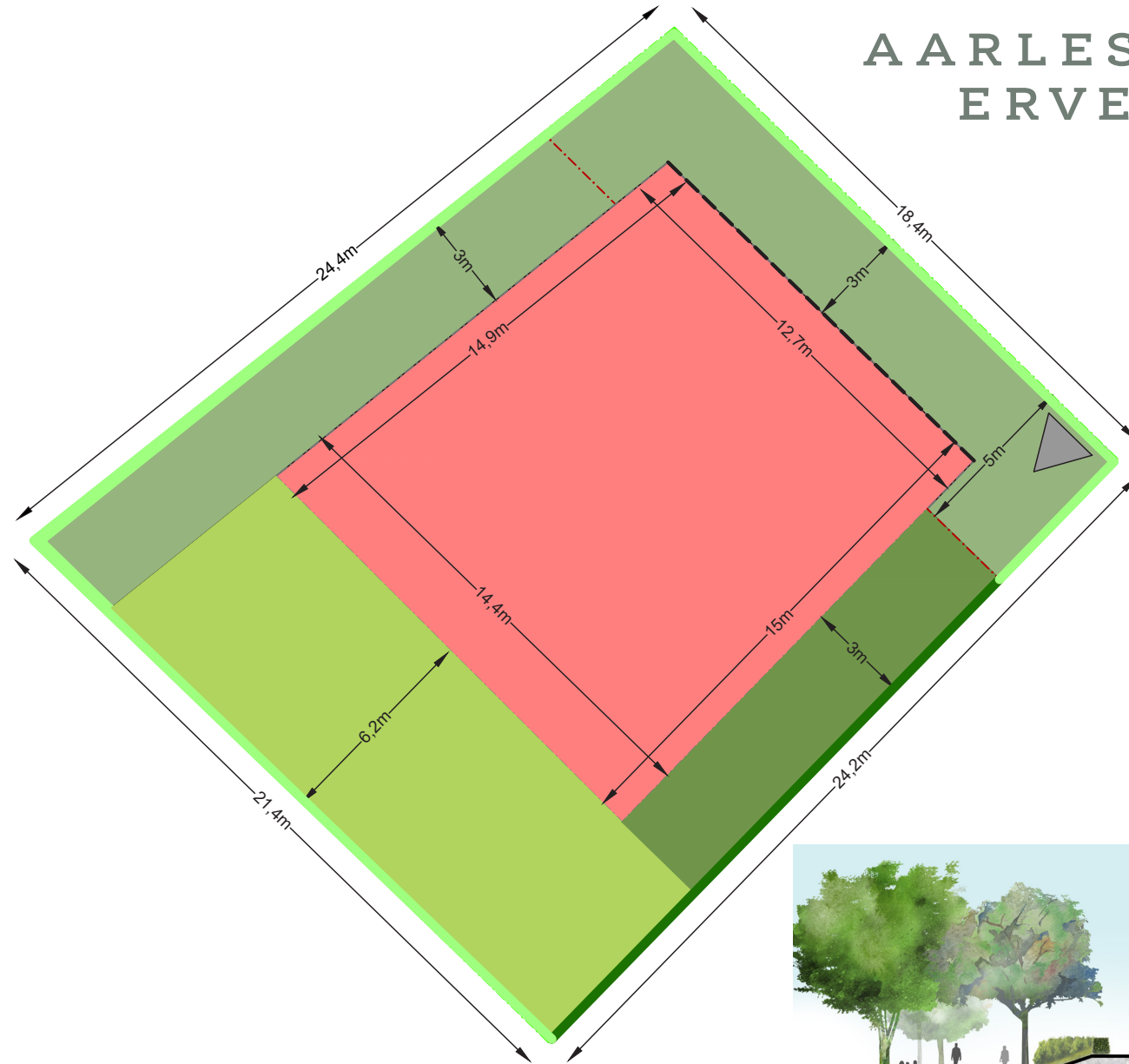
Renvooi

-  maximaal bouwvlak hoofdvolume
-  voorgevellijn
-  rooilijn aan-, uit- en bijgebouwen
-  voortuin
-  te bebouwen zijtuin
-  bebouwingsvrije achtertuin
-  verplichte inrit
-  lage haag maximaal 0,6m tot 1 m hoog
-  erfafscheiding maximaal 2m hoog

locatie kavel Q3

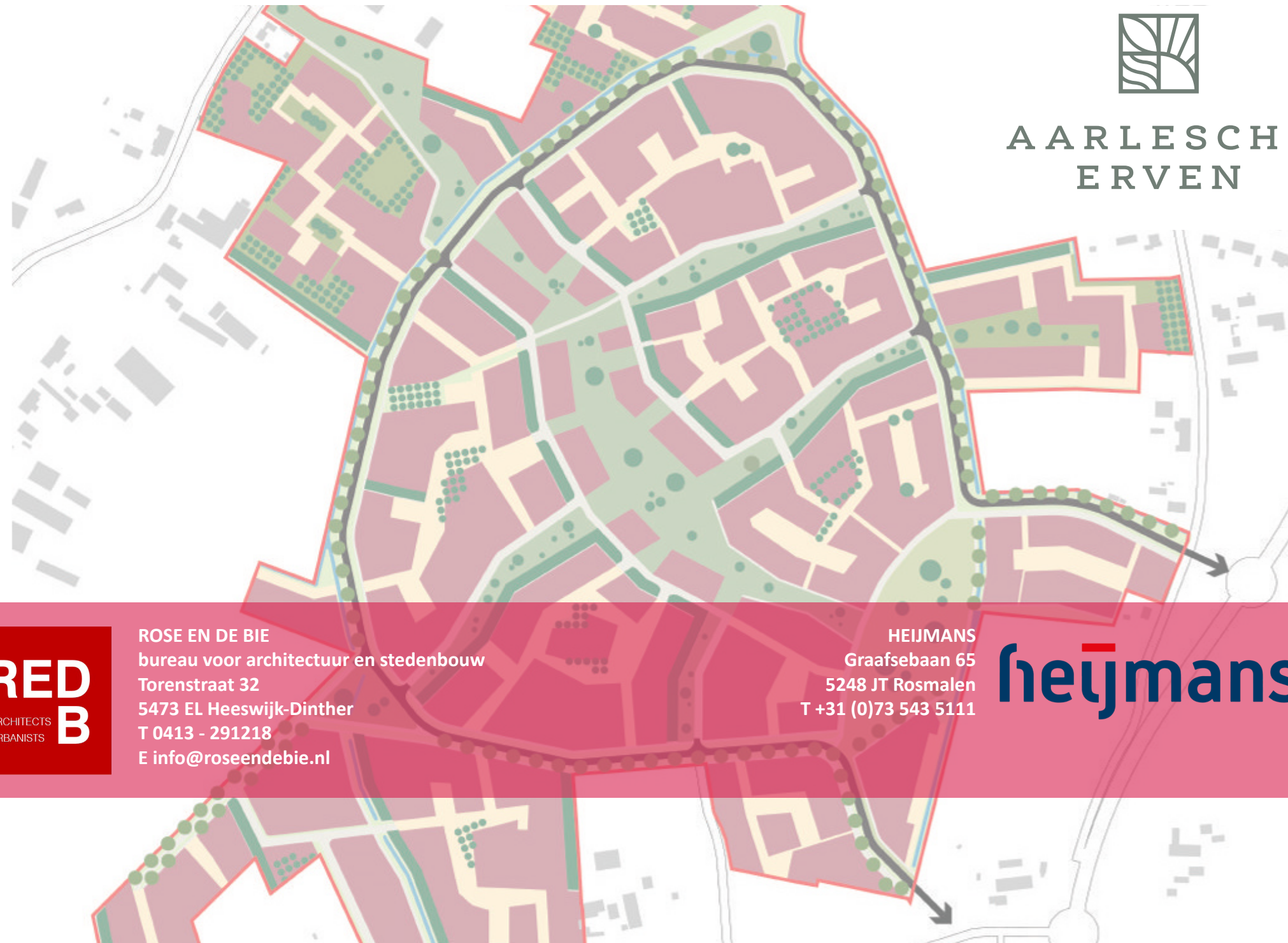


AARLESCH ERVEN





AARLESCH ERVEN



**RED
B**
ARCHITECTS
URBANISTS

ROSE EN DE BIE
bureau voor architectuur en stedenbouw
Torenstraat 32
5473 EL Heeswijk-Dinther
T 0413 - 291218
E info@roseendebie.nl

HEIJMANS
Graafsebaan 65
5248 JT Rosmalen
T +31 (0)73 543 5111

heijmans

WAARDEN-AARLESCHE-ERVEN.NL

heijmans