

# Stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteitplan voor het terrein Cellarius/De Hullu te Deventer Colmschate

1 december 2009



op ten noort blijdenstein

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

## Inhoud

|  |    |
|--|----|
| Ligging                                  | 3  |
| Toelichting op het stedenbouwkundig plan | 4  |
| Inrichtingsplan stedenbouwkundig         | 7  |
| Kadastrale grenzen                       | 8  |
| Tabel oppervlakten                       | 9  |
| Inrichtingsplan civieltechnisch          | 10 |
| Profielen                                | 11 |
| Kavelaspoorten                           | 15 |
| Referentiebeelden                        | 27 |
| Materialen                               | 28 |

Colofon

### Participanten

opdrachtgever: ir. ing. G.W. Cellarius  
ontwerp: op ten noort blijdenstein, architecten en adviseurs

### Bijlage

#### blad nr. 210 C,

Definitief ontwerp

Inrichtingsplan stedenbouwkundig 1:500

Inrichtingsplan civieltechnisch 1:500

Kadastrale grenzen, kavels en kaveloppervlakten 1:1000  
profielen 1:100

## Ligging





Van de straten wordt het regenwater afgevoerd op twee manieren: (a) bij het rechte stuk naar 'De Colm' (profielen I en II) ligt de weg 'op een oor' en watert af naar een wadi aan de oostkant, (b) bij de molgootprofielen ligt een infiltratierool onder de weg. Alle straatklinkers hebben een drainprofiel. Ze hebben een voeg die met fijsplit ingeveegd wordt.

Het groene beeld van het buurtje wordt mede bepaald door lage hagen, 2 verplichte bomen per kavel en de opgaande begroeiing in de tuinen zelf. In de openbare ruimte staat een Leisterbes bij het kruispunt en een Amberboom aan het einde van de oostelijke insteeklus.

## 2. Harde randvoorwaarden

### Geluidscontouren

De thans geldende geluidsnormen resulteren in afstandslijnen van 33m uit het hart van de Holterweg en 115m vanuit het hart van het spoor. Aan de 33m afstand is voldaan door de plaatsing van gebouwen buiten de lijn. Naar de kant van het spoor zullen de woningen van geluidswerende maatregelen aan de gevel worden voorzien. Naar het werkelijke geluidsniveau zullen metingen worden verricht (bron: advies afdeling milieu, d.d. 10-01-2003)

### Externe ontsluiting

Recht op de kerk uitkomend ligt thans een ontsluitingsweg voor de kavels 93b t/m 99 (inclusief voormalig tuincentrum De Colm). De bewoners van deze kavels zijn in de huidige en toekomstige situatie medegebruikers. In een latere planfase zal een passende medefinancieringsregeling in overleg worden bepaald. Het aansluitingspunt op de Holterweg en het hart van de weg blijven in principe overeind, wel wordt het profiel verbreed en wordt het aansluitpunt verkeerstechnisch aangepast (zie inrichtingsplan).

### Calamiteitendoorsteek

Naar het naburige terrein in de buurt van de voormalige melkfabriek dient een calamiteitenuitgang vrij gehouden te worden. Deze kan in de gewone situatie als fietsroute naar het station dienen. (Plannen voor dat terrein nabij de voormalige melkfabriek zijn thans nog niet ontwikkeld).

## 3. Overzicht Oppervlaktes

Het plan is gemaakt met digitale gegevens van het kadaster, stand juni 2009

De oppervlaktes bedragen:

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Plangebied totaal :  | 11815m <sup>2</sup> |
| Uit te geven kavels: | 9707 m <sup>2</sup> |
| Openbaar gebied:     | 2108 m <sup>2</sup> |
| 12 kavels, gemiddeld | 809 m <sup>2</sup>  |

## 4. Kavelinrichting

De bedoeling is een vriendelijk ogend buurtje van 12 kavels in de overgang van stad en platteland te creëren (zie referentiebeelden). Hoofdgebouw en bijgebouw dienen gebouwd te worden binnen het op de situatietekening aangegeven bouwvlak (op het stedenbouwkundige inrichtingsplan met rood en oranje aangegeven). Dit is de maximaal bebouwbare oppervlakte. Het hoofdgebouw en het bijgebouw vormen architectonisch een geheel. Op de kavels 5,6, en 12 is het parkeren in het hoofdgebouw geïntegreerd.

- Erfafscheiding naar de straatzijde (verplicht): laag metalen hek (staafmat), voor of in een haag van beuken of veldesdoorn, hoogte 60cm in verband met sociale veiligheid en uitzichtshoeken..
- Erfafscheidingen naar de burens: hagen of heesters met een maximale hoogte van 3m.
- De groensingel aan de zuidzijde (verplicht): gecoat staafmat 100cm, daarvoor een houtsingel zoals uitgewerkt op profiel VI.

- Per kavel zijn twee bomen (bij aanplant minimaal maat 12/14) verplicht. Maximale groeihoogte 10m, 3<sup>e</sup> grootte, dus geen populieren en schietwilgen. Een daarvan hoort minimaal aan de straatkant te staan. De bomen mogen geen permanente schaduw op de kavel van de burens werpen.

## 5. Gebouwen

### Hoofdgebouwen (wonen)

- 1 bouwlaag met een zadeldak (platte daken en andere kapvormen zijn niet toegestaan).
- Een kelder wordt niet meegerekend als bouwlaag.
- De dakhellingen liggen tussen 40 en 55 graden. Pannendaken: keramisch in een donkere tint.
- Goothoogte maximaal 5m, nokhoogte maximaal 10m.
- De nokrichting is op het inrichtingsplan aangegeven. Ze is wisselend oost-west of noord-zuid.

### Bijgebouwen (parkeren, bergens)

- Architectonisch passend bij het hoofdgebouw
- Zadeldaken en platte daken zijn toegestaan.
- Goothoogte maximaal 3m, nokhoogte maximaal 6m.

Gedetailleerde gegevens volgen in de 'kavelpaspoorten'.

## 6. Openbare ruimte

### Algemeen

Het openbare gebied is bedoeld als 30km-zone. De vorm van de wegen is een 'scheve kruis'. De bedoeling hiervan is, dat een vrachtwagen (ook vuilniswagen) in het midden kan keren en zo nodig achterwaarts in de zijstraten kan insteken voor het aanvoeren van bouw materiaal, verhuizingen etc. Algemeen bestaat de openbare ruimte overwegend uit rijbanen in bruine klinkers (dikformat, drainerend), een groene molgoot en een wadi en een afvalophaalplaats. In de openbare ruimte staan twee bomen, een leisterbes (*Sorbus intermedia* 'Brouwers', hoogte 10m) bij het kruispunt en een Amberboom (*Liquidambar styraciflua*, hoogte 15m) aan het einde van het rechter insteekpad, daar waar voldoende kroonruimte is en de boom op 5m kan worden opgesnoeid.

### Verharding

Weg in noord-zuid-richting (profielen I en II) De ontsluitingsweg mede voor de kavels achter het terrein (met de huisnummers 93b t/m 9) is voorzien met een voetpad van 1,80m breedte. De kabels en leidingenstrook ligt gedeeltelijk onder en gedeeltelijk buiten het voetpad (zie profielen I en II). De weg ligt op "een oor" en watert af naar een groene molgoot en een wadi aan de oostkant. De zijwegen (profielen II, IV, V en VI) hebben een molgoot in het midden. De straatkolken in de molgoot wateren af op een infiltratieriool, dat uiteindelijk in de sloot uitkomt. Onder de boom in de oostelijke (rechter) zijweg ligt een oppervlak van 200m<sup>2</sup> gras-keien.

### Civiltechnische inrichting

Zie hiervoor inrichtingsplan civiltechnisch blz 10. De volgende onderdelen staan hierop aangegeven:

- Kabels en leidingen-strook, breedte 1.50m
- Hoofdriool waterhuishouding (HR) met inspectieputten (ip) onder de rijbanen

- Hemelwaterafvoer openbaar gebied: Molgoten in halfsteensverband in de lengte van de richting van de rijbaan in de klinkerbestrating, 500mm met straatkolken (300x450mm). Vanuit de kolken gaat het water naar een infiltratieriool. Bij calamiteitenbuien kan het hemelwater oppervlakkig via de molgoot afwateren naar de wadi en van daar uit naar de sloot aan de Holterweg (profiel VII).

### Wadi's

Een wadi is in principe een bovengrondse ondiepe greppel met daaronder een infiltratiezone met een onderbouw van grind of drainzand. Bij hevige regenbuien kan de wadi bovengronds afvoeren naar de sloot aan de zuidkant. Deels heeft de wadi ook een esthetische en ruimtelijke functie: hij zorgt voor een prettige breedtemaat bij de entree van het buurtje.

Het zuidelijke stuk is een standaard-wadi met een bovenbreedte van 3,50m. In de onderbouw van grind of drainagezand ligt een infiltratieriool dat uitmond in de sloot aan de zuidkant. De NAP-hoogtes van het infiltratieriool moeten vanuit de uitlaat achterwaarts in het systeem berekend worden. Overigens ligt de sloot zomers droog. De wadi dient bovengronds met gras ingezaaid en 18 tot 20 keer per jaar geemaaid te worden.

Het noordelijke stuk is geen standaard wadi maar een groene molgoot, boven 1,50m breed, met een 60cm diepe en 50cm brede grindkoffer met daarin een infiltratieriool/drainbuis.

### Bomen

In de oostelijke zijweg: Amberboom (*Liquidambar styraciflua*, hoogte 8-15m) in een boomringbeugel Falco 31.220.000 ter bescherming. De boom dient tot 4.50m opgekroond te worden (van een kleinere boom in de 3e grootte zou anders niet veel kroon

over blijven). De doorwortelbare ruimte bedraagt ca 40m<sup>3</sup>.

Aan het kruispunt: lijsterbes (*Sorbus intermedia* 'Brouwers', hoogte 10m). Drie boompalen met houten verbinding. Deze boom staat in het gras. Beide standplaatsen dienen voorzien te worden met een gecombineerd water-luchtsysteem.

Op kavel 4 bij de Holterweg staan twee grote paardekastanjes, waarvan er één in 2009 zo goed als dood was. Te zijner tijd dienen ze gekapt en vervangen te worden door een ander boomsoort van de 1e orde, bijvoorbeeld esdoorn (*Acer platanoides*). De bomen hebben de functie "landmark".

### Openbare verlichting

Negen lichtpunten.  
Lichtpunthoogte 4m, lage druk natrium, mastafstand ca 25m.  
Afstand tot 1<sup>e</sup> boom: 7-15m

### Afvalophaalplaats

Betegeld oppervlak 10m x 3,50m, centraal gelegen in de buurt van het kruispunt, echter niet te opvallend, qua ruimte geschikt voor ondergrondse containers. Die komen hier echter qua logistiek niet in aanmerking, want de buurt ligt onder het minimum van 40 huishoudens. Verharding: betontegels 30x30x5cm.

### Bebording

Er dient een bord 'eenrichtingsverkeer' bij de ingang van het buurtje aangebracht te worden.

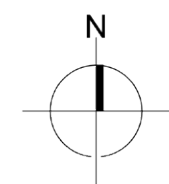
# Inrichtingsplan stedenbouwkundig



## Renvooi stedenbouwkundig

- bebouwing
- bijgebouw maximaal 50m<sup>2</sup>
- parkeerplaats
- eigendom Cellarius
- geluidgrens spoor 115m t.o.v. hart spoor
- geluidgrens weg 33m t.o.v. hart Holterweg
- openbare weg klinkerbestrating
- trottoir klinkerbestrating
- verkeershevel
- groenstrook gras
- wadi / groenstrook gras
- beukhaag 600mm hoog
- wal hoog 800mm geplant met mododendron
- "strooi" boom 2 per kaveld  
minimaal twee bomen dienen op eigen kaveld gepl.
- bestaande boom op particulier terrein
- boom op openbare grond
- openbare straatverlichting

- woongebouw met nokrichting
- bijgebouw met nokrichting
- tuin
- verharding
- haag / heesters
- gevelrooilijn
- vast hoekpunt



## Kadastrale grenzen, kavels en oppervlakten



|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| uit te geven kavels | 9707 m <sup>2</sup>  |
| openbaargebied      | 2108 m <sup>2</sup>  |
| <hr/>               |                      |
| plangebied totaal   | 11815 m <sup>2</sup> |

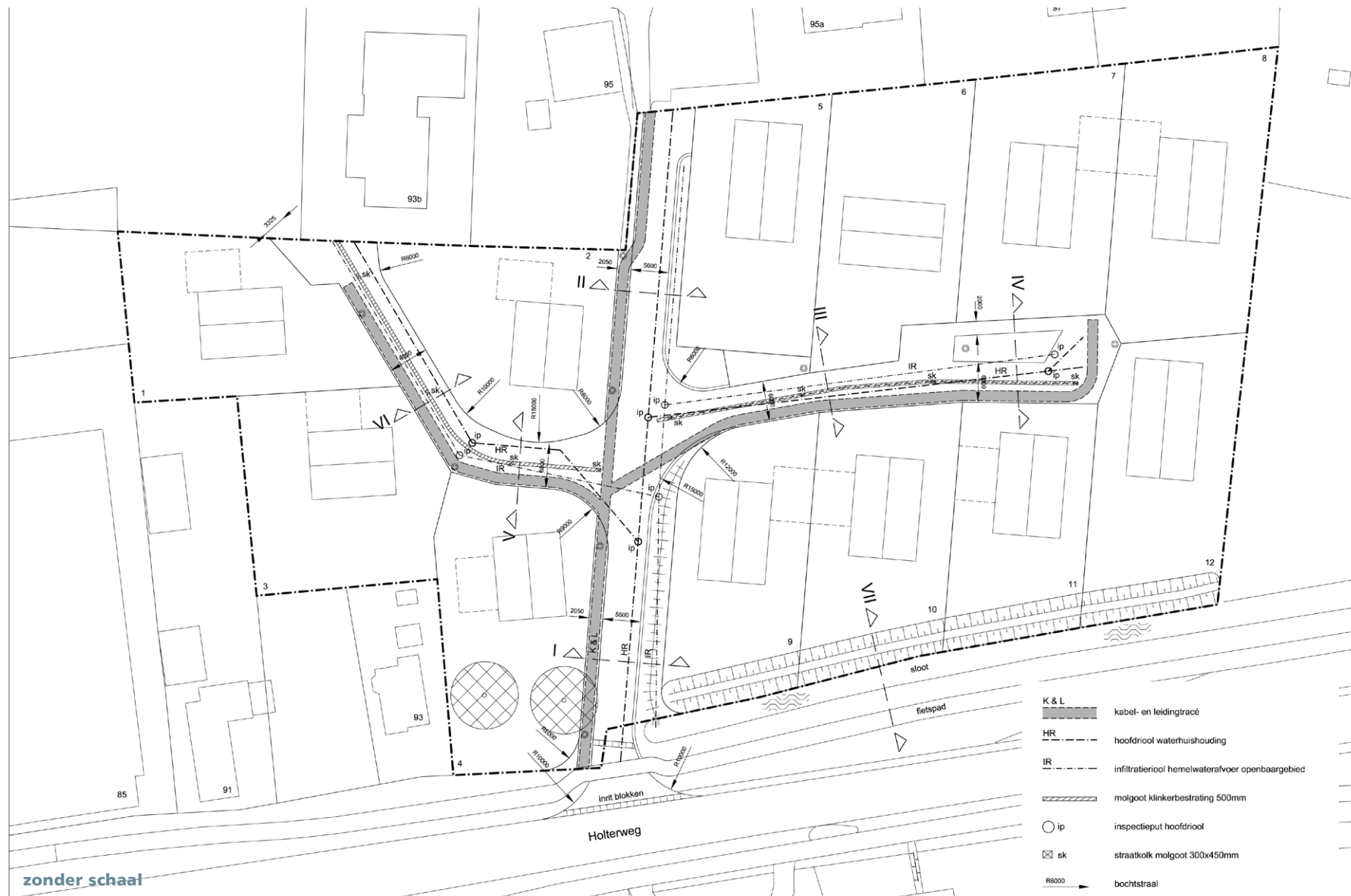


## Tabel oppervlakten

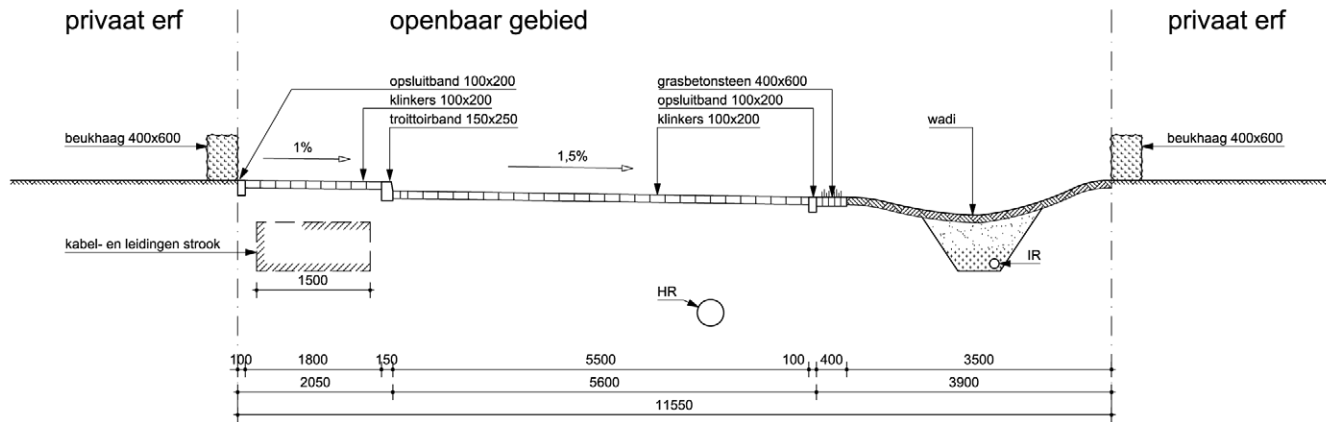
| Kavel             | bestemming | oppervlakte (m <sup>2</sup> ) | max. bebouwing (m <sup>2</sup> )<br>incl. oppervl. bijgebouw |
|-------------------|------------|-------------------------------|--|
| 1                 | wonen      | 770                           | 173  |
| 2                 | wonen      | 785                           | 173  |
| 3                 | wonen      | 810                           | 173  |
| 4                 | wonen      | 900                           | 173  |
| 5                 | wonen      | 746                           | 175  |
| 6                 | wonen      | 823                           | 150  |
| 7                 | wonen      | 803                           | 198  |
| 8                 | wonen      | 908                           | 198  |
| 9                 | wonen      | 808                           | 198  |
| 10                | wonen      | 816                           | 198  |
| 11                | wonen      | 704                           | 198  |
| 12                | wonen      | 834                           | 175  |
| <b>Totaal</b>     |            | <b>9707 m<sup>2</sup></b>     | <b>2182 m<sup>2</sup></b>                                    |
| <b>Gemiddeld:</b> |            | <b>809 m<sup>2</sup></b>      | <b>182 m<sup>2</sup></b>                                     |

uit te geven kavels                      9707 m<sup>2</sup>  
 openbaar gebied                            2108 m<sup>2</sup>  
**plangebied totaal                            11815 m<sup>2</sup>**

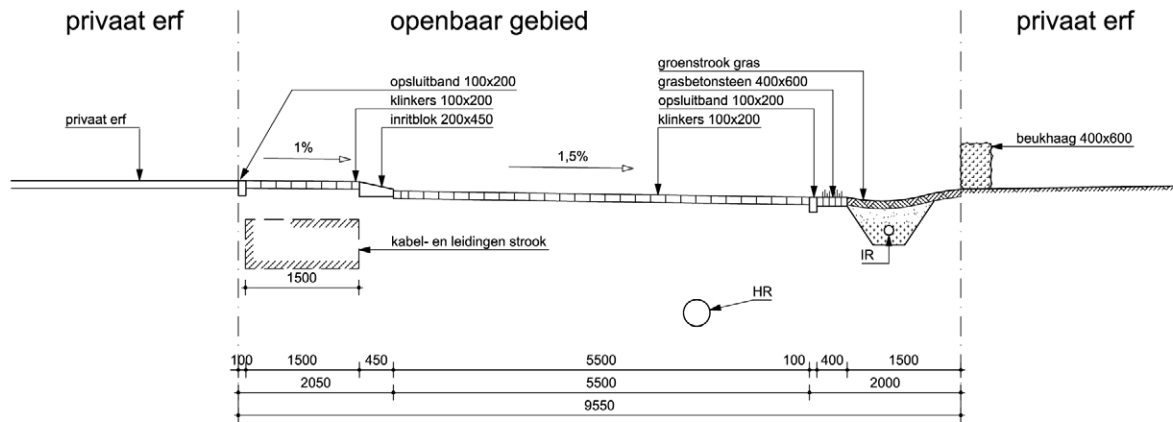
# Inrichtingsplan civieltechnisch



# Profielen



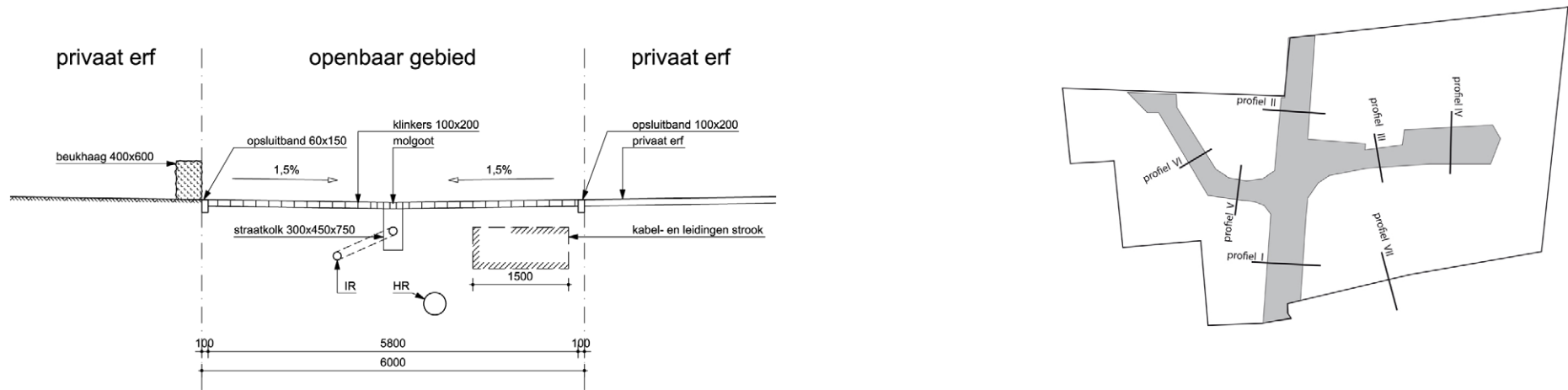
profiel I schaal 1:100



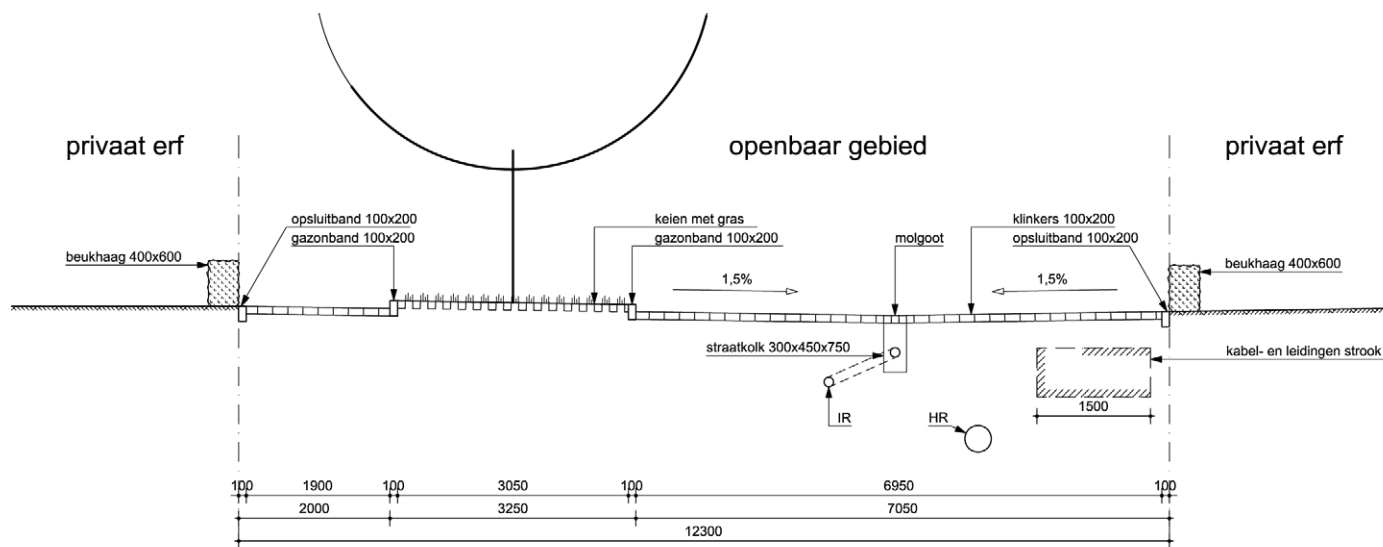
profiel II schaal 1:100



# Profielen

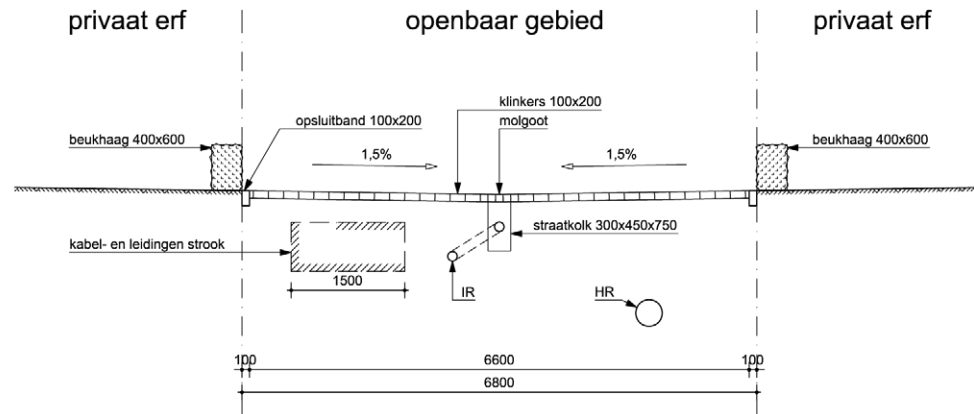


profiel III schaal 1:100

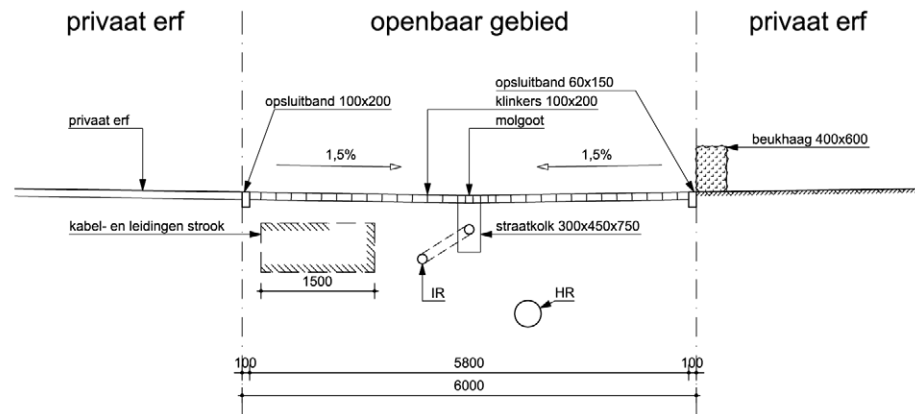


profiel IV schaal 1:100

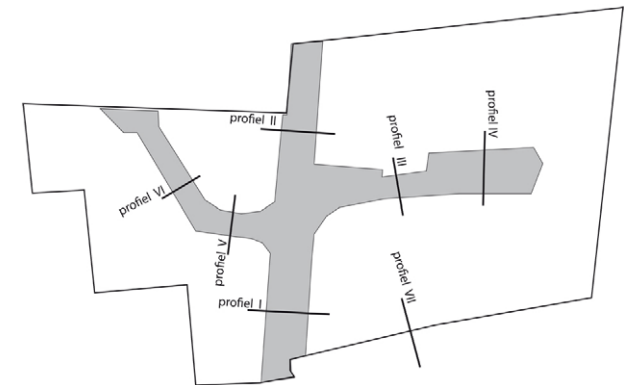
# Profielen



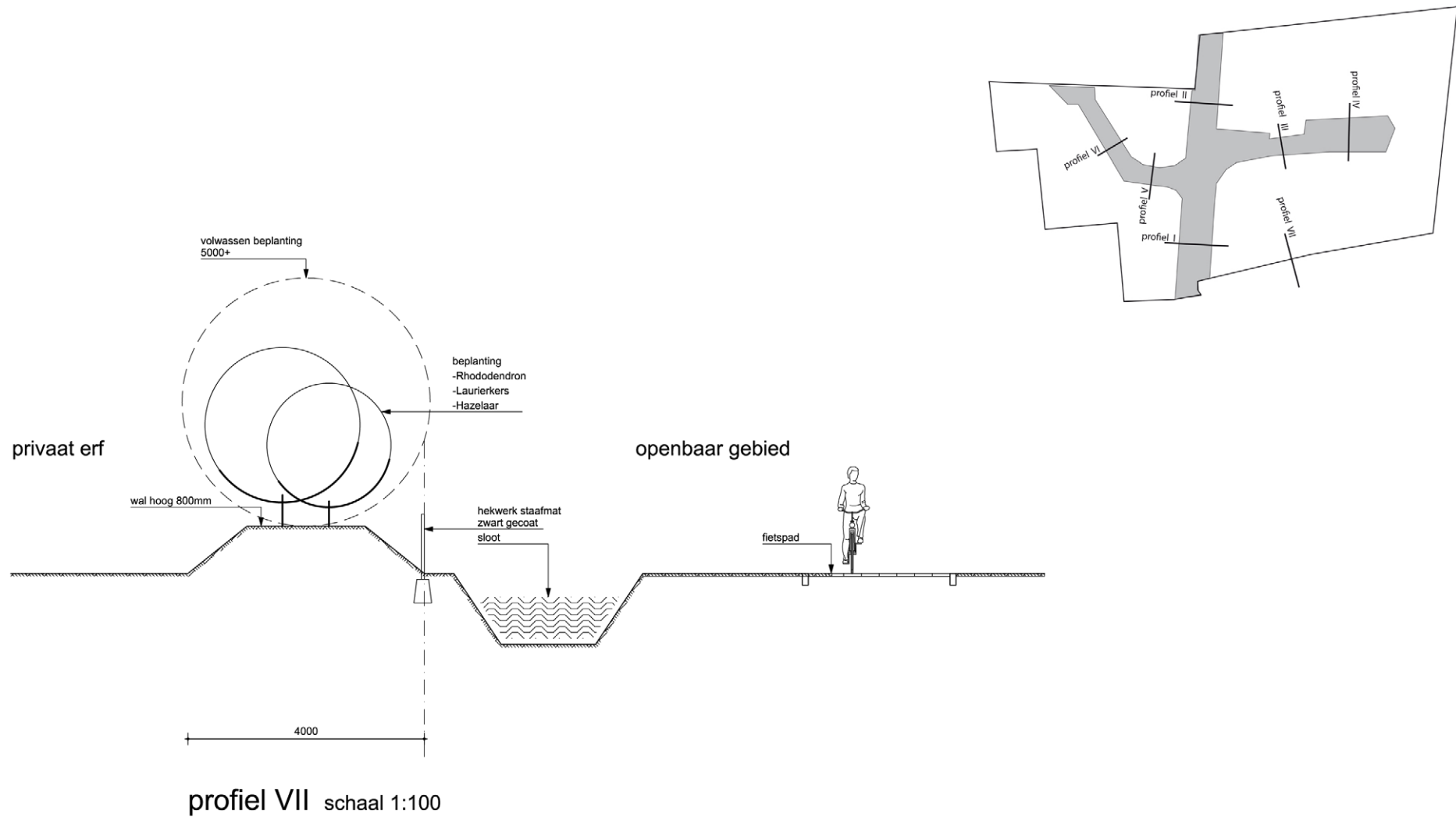
profiel V schaal 1:100



profiel VI schaal 1:100



# Profielen



# Kavelpaspoort

## Kavel 1



Situatietekening kavel 1

**kavelgrootte: 770m<sup>2</sup>**

### Plaats

- De gevelrooilijn bevindt zich op 16,55 meter achter de perceelgrens vanaf hoekpunt oostzijde met zuidzijde. (zie situatietekening)
- Het totale oppervlak van het hoofdgebouw is maximaal 125m<sup>2</sup>.
- Het totale oppervlak van het bijgebouw is maximaal 48m<sup>2</sup>.
- Het hoofdgebouw en bijgebouw dienen gebouwd te worden binnen het op de situatietekening aangegeven bouwvlak.
- Het hoofdgebouw moet minimaal 6,3 meter uit de

noordelijke perceelgrens staan.

### Massa

- Het hoofdgebouw bestaat uit 1 bouwlaag met een zadeldak (platte daken en andere kapvormen zijn niet toegestaan). Een kelder wordt niet meegerekend als bouwlaag.
- Dakhelling ligt tussen 40° en 55°.
- De nokrichting is haaks op de gevelrooilijn.
- Goothoogte woongebouw maximaal 5 meter.
- Nokhoogte woongebouw maximaal 10 meter.
- Het bijgebouw, die plaats biedt aan 2 auto's plus extra ruimte voor fietsen en gereedschap, bestaat uit 1 laag met of zonder kap.
- Goothoogte of hoogte van het platte dak bijgebouw is maximaal 3 meter.
- Nokhoogte bijgebouw, indien een kap wordt toegepast maximaal 6 meter.
- Het hoofdgebouw en bijgebouw vormen samen een geheel.

### Architectuur

- De woning dient zich te openen en te richten naar de oostzijde van de kavel. De entree bevindt zich aan de noord of oostzijde van het hoofdgebouw.
- De gevels zijn grotendeels baksteen met maximaal 50% transparant glas en hout.
- De kleur van de gevelsteen kan variëren van licht bruin (Terca/Wienerberger BRK Rustiek Genuanceerd) tot donker bruin (Terca/Wienerberger Bruin Vielle Famenne). Licht gekleurde gevels zijn niet toegestaan.
- Het hoofdgebouw is voorzien van een keramische pan-

nendak in een donkere tint. (Wienerberger, OVH of Tuile du Nord). Rode pannen zijn niet toegestaan.

- Minimaal 1 gemetselde schoorsteen.
- Het houtwerk is geschilderd in donkere tinten.
- Materialen bijgebouw gelijk aan hoofdgebouw.
- Dakramen zijn toegestaan maximaal 20% van het totale dakvlak.
- Dakkapellen en zonnecollectoren zijn toegestaan volgens de algemene bouwverordening van de gemeente Deventer.
- Reclame aan en of op gevels en reclameborden in de tuin ten behoeve van bedrijven aan huis zijn niet toegestaan.

### Kavelinrichting

- Erfafscheiding aan de straatzijdes door middel van een laag metalen hek met daarachter een haag, maximale hoogte 0,60m.
- Overige erfafscheidingen zijn door middel van hagen, struiken en/of bomen maximale hoogte 3m.
- Twee bomen op eigen terrein (3e grootte)
- Met uitzondering van de ruimte benodigd voor parkeren en de ontsluiting daarvan, mag maximaal 10% van het onbebouwde deel van het perceel worden verhard met (half-)verharding.
- Op de oprit kunnen 2 auto's geparkeerd worden.

## Kavelpaspoort

### Kavel 2



Situatietekening kavel 2

**Kavelgrootte: 785m<sup>2</sup>**

#### Plaats

- De gevelrooilijn bevindt zich op 4,5 meter achter de perceelgrens vanaf hoekpunt noordzijde met oostzijde. (zie situatietekening)
- Het totale oppervlak van het hoofdgebouw is maximaal 125m<sup>2</sup>.
- Het totale oppervlak van het bijgebouw is maximaal 48m<sup>2</sup>.
- Het hoofdgebouw en bijgebouw dienen gebouwd te worden binnen het op de situatietekening aangegeven bouwvlak.
- 

#### Massa

- Het hoofdgebouw bestaat uit 1 bouwlaag met een zadeldak (platte daken en andere kapvormen zijn niet toegestaan). Een kelder wordt niet meegerekend als bouwlaag.
- Dakhelling ligt tussen 40° en 55°.
- De nokrichting is parallel aan de gevelrooilijn.
- Goothoogte woongebouw maximaal 5 meter.
- Nokhoogte woongebouw maximaal 10 meter.
- De nokrichting bijgebouw parallel op de gevelrooilijn.
- Het bijgebouw, die plaats biedt aan 2 auto's plus extra ruimte voor fietsen en gereedschap, bestaat uit 1 laag met of zonder kap.
- Goothoogte of hoogte van het platte dak bijgebouw is maximaal 3 meter.
- Nokhoogte bijgebouw, indien een kap wordt toegepast maximaal 6 meter.
- Het hoofdgebouw en bijgebouw vormen samen een geheel.

#### Architectuur

- De woning dient zich te openen en te richten naar de zuid en westzijde van de kavel. De entree bevindt zich aan de oostzijde van het hoofdgebouw.
- De gevels zijn grotendeels baksteen met maximaal 50% transparant glas en hout.
- De kleuren van de gevelsteen kan variëren van licht bruin (Terca/ Wienerberger BRK Rustiek Genuanceerd) tot donker bruin (Terca/ Wienerberger Bruin Vielle Famenne). Licht gekleurde gevels zijn niet toegestaan.
- Het hoofdgebouw is voorzien van een keramische pan-

nendak in een donkere tint. (Wienerberger, OVH of Tuile du Nord). Rode pannen zijn niet toegestaan.

- Minimaal 1 gemetselde schoorsteen.
- Het houtwerk is geschilderd in donkere tinten
- Materialen bijgebouw gelijk aan hoofdgebouw.
- Dakramen zijn toegestaan maximaal 20% van het totale dakvlak.
- Dakkapellen en zonnecollectoren zijn toegestaan volgens de algemene bouwverordening van de gemeente Deventer.
- Reclame aan en of op gevels en reclameborden in de tuin ten behoeve van bedrijven aan huis zijn niet toegestaan.

#### Kavelinrichting

- Erfafscheiding aan de straatzijde door middel van een laag metalen hek met daarachter een haag, maximale hoogte 0,60m.
- Overige erfafscheidingen zijn door middel van hagen, struiken en/of bomen maximale hoogte 3m.
- Twee bomen op eigen kavel (3e grootte)
- Met uitzondering van de ruimte benodigd voor parkeren en de ontsluiting daarvan, mag maximaal 10% van het onbebouwde deel van het perceel worden verhard met (half-)verharding.
- Op de oprit kunnen 2 auto's geparkeerd worden.



# Kavelpaspoort

## Kavel 3



Situatietekening kavel 3

**kavelgrootte: 810m<sup>2</sup>**

### Plaats

- De gevelrooilijn bevindt zich op 8,33 meter achter de perceelgrens vanaf hoekpunt oostzijde met zuidzijde. (zie situatietekening)
- Het totale oppervlak van het hoofdgebouw is maximaal 125m<sup>2</sup>.
- Het totale oppervlak van het bijgebouw is maximaal 48m<sup>2</sup>.
- Het hoofdgebouw en bijgebouw dienen gebouwd te worden binnen het op de situatietekening aangegeven bouwvlak.
- Het hoofdgebouw moet minimaal 6 meter uit de

noordelijke perceelgrens staan.

### Massa

- Het hoofdgebouw bestaat uit 1 bouwlaag met een zadeldak (platte daken en andere kapvormen zijn niet toegestaan). Een kelder wordt niet meegerekend als bouwlaag.
- Dakhelling ligt tussen 40° en 55°.
- De nokrichting is haaks op de gevelrooilijn.
- Goothoogte woongebouw maximaal 5 meter.
- Nokhoogte woongebouw maximaal 10 meter.
- Het bijgebouw, die plaats biedt aan 2 auto's plus extra ruimte voor fietsen en gereedschap, bestaat uit 1 laag met of zonder kap.
- Goothoogte of hoogte van het platte dak bijgebouw is maximaal 3 meter.
- Nokhoogte bijgebouw, indien een kap wordt toegepast maximaal 6 meter.
- Het hoofdgebouw en bijgebouw vormen samen een geheel.

### Architectuur

- De woning dient zich te openen en te richten naar de zuidzijde van de kavel. De entree bevindt zich aan de noord of oostzijde van het hoofdgebouw.
- De gevels zijn grotendeels baksteen met maximaal 50% transparant glas en hout.
- De kleuren van de gevelsteen kan variëren van licht bruin (Terca/ Wienerberger BRK Rustiek Genuanceerd) tot donker bruin (Terca/ Wienerberger Bruin Vielle Famenne). Licht gekleurde gevels zijn niet toegestaan.
- Het hoofdgebouw is voorzien van een keramische pan-

nendak in een donkere tint. (Wienerberger, OVH of Tuile du Nord). Rode pannen zijn niet toegestaan.

- Minimaal 1 gemetselde schoorsteen.
- Het houtwerk is geschilderd in donkere tinten
- Materialen bijgebouw gelijk aan hoofdgebouw.
- Dakramen zijn toegestaan maximaal 20% van het totale dakvlak.
- Dakkapellen en zonnecollectoren zijn toegestaan volgens de algemene bouwverordening van de gemeente Deventer.
- Reclame aan en of op gevels en reclameborden in de tuin ten behoeve van bedrijven aan huis zijn niet toegestaan.

### Kavelinrichting

- Erfafscheiding aan de straatzijde door middel van een laag metalen hek met daarachter een haag, maximale hoogte 0,60m.
- Overige erfafscheidingen zijn door middel van hagen, struiken en/of bomen maximale hoogte 3m.
- Twee bomen op eigen erf (3e grootte)
- Met uitzondering van de ruimte benodigd voor parkeren en de ontsluiting daarvan, mag maximaal 10% van het onbebouwde deel van het perceel worden verhard met (half-)verharding.
- Op de oprit kunnen 2 auto's geparkeerd worden.

## Kavelpaspoort

### Kavel 4



Situatietekening kavel 4

### Kavelgrootte: 900m<sup>2</sup>

#### Plaats

- De gevelrooilijn bevindt zich op 10,12 meter achter de perceelgrens vanaf hoekpunt noordzijde met westzijde. (zie situatietekening)
- Het totale oppervlak van het hoofdgebouw is maximaal 125m<sup>2</sup>.
- De oppervlakte van het bijgebouw is maximaal 48m<sup>2</sup>
- Het hoofdgebouw en bijgebouw dienen gebouwd te worden binnen het op de situatietekening aangegeven bouwvlak.

- Het hoofdgebouw moet minimaal 22,50 meter uit de zijdelingse perceelgrenzen staan.

#### Massa

- Het hoofdgebouw bestaat uit 1 bouwlaag met een zadeldak (platte daken en andere kapvormen zijn niet toegestaan). Een kelder wordt niet meegerekend als bouwlaag.
- Dakhelling ligt tussen 40° en 55°.
- De nokrichting is haaks op de gevelrooilijn.
- Goothoogte woongebouw maximaal 5 meter.
- Nokhoogte woongebouw maximaal 10 meter.

#### Architectuur

- De woning dient zich te openen en te richten met woongedeelte naar de Holterweg. De entree bevindt zich aan de oostzijde van het hoofdgebouw. Minimaal 1 raampartij aan de zijde van de Holterweg.
- De gevels zijn grotendeels baksteen met maximaal 50% transparant glas en hout.
- De kleuren van de gevelsteen kan variëren van licht bruin (Terca/ Wienerberger BRK Rustiek Genuanceerd) tot donker bruin (Terca/ Wienerberger Bruin Vielle Famenne). Licht gekleurde gevels zijn niet toegestaan.
- Het hoofdgebouw is voorzien van een keramische pannendak in een donkere tint. (Wienerberger, OVH of Tuile du Nord). Rode pannen zijn niet toegestaan.
- Minimaal 1 gemetselde schoorsteen.
- Het houtwerk is geschilderd in donkerer tinten
- Dakramen zijn toegestaan maximaal 20% van het totale dakvlak.
- Dakkapellen en zonnecollectoren zijn toegestaan

volgens de algemene bouwverordening van de gemeente Deventer.

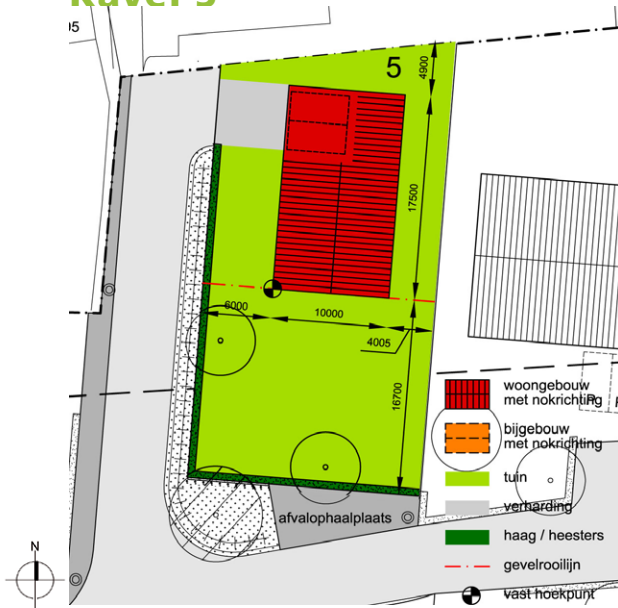
- Reclame aan en of op gevels en reclameborden in de tuin ten behoeve van bedrijven aan huis zijn niet toegestaan.

#### Kavelinrichting

- Erfafscheiding aan de straatzijdes door middel van een laag metalen hek met daarachter een haag, maximale hoogte 0,60m.
- Overige erfafscheidingen zijn door middel van hagen, struiken en/of bomen maximale hoogte 3m.
- Twee bomen op eigen erf (3e grootte).
- Het plaatsen van een schutting is niet toegestaan.
- Met uitzondering van de ruimte benodigd voor parkeren en de ontsluiting daarvan, mag maximaal 10% van het onbebouwde deel van het perceel worden verhard met (half-)verharding.
- Op de oprit kunnen 2 auto's geparkeerd worden.
- De 2 bestaande kastanje bomen op deze kavel indien mogelijk handhaven. In geval van ziekte kappen en vervangen door 2 esdoorns.

## Kavelpaspoort

### Kavel 5



Situatietekening kavel 5

**Kavelgrootte: 746m<sup>2</sup>**

#### Plaats

- De gevelrooilijn bevindt zich op 16,70 meter achter de perceelgrens vanaf hoekpunt westzijde met zuidzijde. (zie situatietekening)
- Het totale oppervlak van het hoofdgebouw is maximaal 175m<sup>2</sup>.
- Het parkeren is in het gebouw geïntegreerd
- Het hoofdgebouw dient gebouwd te worden binnen het op de situatietekening aangegeven bouwvlak.
- Het hoofdgebouw moet minimaal 16,70 meter uit de zijdelingse perceelgrenzen staan.

#### Massa

- Het hoofdgebouw bestaat uit 1 bouwlaag met een zadeldak (platte daken en andere kapvormen zijn niet toegestaan). Een kelder wordt niet meegerekend als bouwlaag.
- Dakhelling ligt tussen 40° en 55°.
- De nokrichting is haaks op de gevelrooilijn.
- Goothoogte woongebouw maximaal 5 meter.
- Nokhoogte woongebouw maximaal 10 meter.

#### Architectuur

- De woning dient zich te openen en te richten naar de zuidzijde van de kavel. De entree bevindt zich aan de zuid of westzijde van het hoofdgebouw.
- De gevels zijn grotendeels baksteen met maximaal 50% transparant glas en hout.
- De kleuren van de gevelsteen kan variëren van licht bruin (Terca/ Wienerberger BRK Rustiek Genuanceerd) tot donker bruin (Terca/ Wienerberger Bruin Vielle Famenne). Licht gekleurde gevels zijn niet toegestaan.
- Het hoofdgebouw is voorzien van een keramische pannendak in een donkere tint. (Wienerberger, OVH of Tuile du Nord). Rode pannen zijn niet toegestaan.
- Minimaal 1 gemetselde schoorsteen.
- Het houtwerk is geschilderd donkere tinten.
- Materialen bijgebouw gelijk aan hoofdgebouw.
- Dakramen zijn toegestaan maximaal 20% van het totale dakvlak.
- Dakkapellen en zonnecollectoren zijn toegestaan volgens de algemene bouwverordening van de gemeente

Deventer.

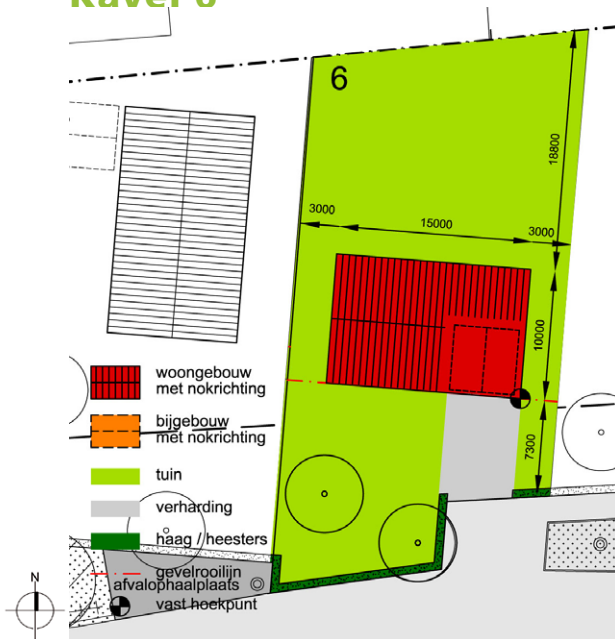
- Reclame aan en of op gevels en reclameborden in de tuin ten behoeve van bedrijven aan huis zijn niet toegestaan.

#### Kavelinrichting

- Erfafscheiding aan de straatzijdes door middel van een laag metalen hek met daarachter een haag, maximale hoogte 0,60m.
- Overige erfafscheidingen zijn door middel van hagen, struiken en/of bomen maximale hoogte 3m.
- Twee bomen op eigen erf (3e grootte)
- Met uitzondering van de ruimte benodigd voor parkeren en de ontsluiting daarvan, mag maximaal 10% van het onbebouwd deel van het perceel worden verhard met (half-)verharding.
- Op de oprit kunnen 2 auto's geparkeerd worden.

## Kavelpaspoort

### Kavel 6



Situatietekening kavel 6

### Kavelgrootte: 823m<sup>2</sup>

#### Plaats

- De gevelrooilijn bevindt zich op 7,30 meter achter de perceelgrens vanaf hoekpunt oostzijde met zuidzijde. (zie situatietekening)
- Het totale oppervlak van het hoofdgebouw is maximaal 150m<sup>2</sup>.
- Twee parkeerplaatsen geïntegreerd in het gebouw
- Het hoofdgebouw dient gebouwd te worden binnen het op de situatietekening aangegeven bouwvlak.
- Het hoofdgebouw moet minimaal 3 meter uit de

oostelijke en westelijke perceelgrenzen staan.

#### Massa

- Het hoofdgebouw bestaat uit 1 bouwlaag met een zadeldak (platte daken en andere kapvormen zijn niet toegestaan). Een kelder wordt niet meegerekend als bouwlaag.
- Dakhelling ligt tussen 40° en 55°.
- De nokrichting is parallel aan de gevelrooilijn.
- Goothoogte woongebouw maximaal 3,7 meter.
- Nokhoogte woongebouw maximaal 10 meter.

#### Architectuur

- De woning dient zich te openen en te richten naar de zuidzijde van de kavel. De entree bevindt zich aan de zuidzijde van het hoofdgebouw.
- De gevels zijn grotendeels baksteen met maximaal 50% transparant glas en hout.
- De kleuren van de gevelsteen kan variëren van licht bruin (Terca/ Wienerberger BRK Rustiek Genuanceerd) tot donker bruin (Terca/ Wienerberger Bruin Vielle Famenne). Licht gekleurde gevels zijn niet toegestaan.
- Het hoofdgebouw is voorzien van een keramische pannendak in een donkere tint. (Wienerberger, OVH of Tuile du Nord). Rode pannen zijn niet toegestaan.
- Minimaal 1 gemetselde schoorsteen.
- Het houtwerk is geschilderd in donkere tinten.
- Dakramen zijn toegestaan maximaal 20% van het totale dakvlak.
- Dakkapellen en zonnecollectoren zijn toegestaan volgens de algemene bouwverordening van de gemeente Deventer.

- Reclame aan en of op gevels en reclameborden in de tuin ten behoeve van bedrijven aan huis zijn niet toegestaan.

#### Kavelinrichting

- Erfafscheiding aan de straatzijde door middel van een laag metalen hek met daarachter een haag, maximale hoogte 0,60m.
- Overige erfafscheidingen zijn door middel van hagen, struiken en/of bomen maximale hoogte 3m.
- Twee bomen op eigen erf (3e grootte, ca 8m hoogte)
- Met uitzondering van de ruimte benodigd voor parkeren en de ontsluiting daarvan, mag maximaal 10% van het onbebouwde deel van het perceel worden verhard met (half-)verharding.
- Op de oprit kunnen 2 auto's geparkeerd worden.

# Kavelpaspoort

## Kavel 7



Situatietekening kavel 7

**Kavelgrootte: 803m<sup>2</sup>**

### Plaats

- De gevelrooilijn bevindt zich op 9,30 meter achter de perceelgrens vanaf hoekpunt oostzijde met zuidzijde. (zie situatietekening)
- Het totale oppervlak van het hoofdgebouw is maximaal 150m<sup>2</sup>.
- Het totale oppervlak van het bijgebouw is maximaal 48m<sup>2</sup>.
- Het hoofdgebouw en bijgebouw dienen gebouwd te worden binnen het op de situatietekening aangegeven bouwvlak..
- Het hoofdgebouw moet minimaal 5,90 meter uit de

westelijke perceelgrenzen staan.

### Massa

- Het hoofdgebouw bestaat uit minimaal 1 bouwlaag met een zadeldak (platte daken en andere kapvormen zijn niet toegestaan). Een kelder wordt niet meegerekend als bouwlaag.
- Dakhelling ligt tussen 40° en 55°.
- De nokrichting is haaks op de gevelrooilijn.
- Goothoogte woongebouw maximaal 5 meter.
- Nokhoogte woongebouw maximaal 10 meter.
- Het bijgebouw, die plaats biedt aan 2 auto's plus extra ruimte voor fietsen en gereedschap, bestaat uit 1 laag met of zonder kap.
- Goothoogte of hoogte van het platte dak bijgebouw is maximaal 3 meter.
- Nokhoogte bijgebouw, indien een kap wordt toegepast maximaal 6 meter.
- Het hoofdgebouw en bijgebouw vormen samen een geheel.

### Architectuur

- De woning dient zich te openen en te richten naar de zuidzijde van de kavel. De entree bevindt zich aan de zuid of oostzijde van het hoofdgebouw.
- De gevels zijn grotendeels baksteen met maximaal 50% transparant glas en hout.
- De kleuren van de gevelsteen kan variëren van licht bruin (Terca/ Wienerberger BRK Rustiek Genuanceerd) tot donker bruin (Terca/ Wienerberger Bruin Vielle Famenne). Licht gekleurde gevels zijn niet toegestaan.
- Het hoofdgebouw is voorzien van een keramische pan-

nendak in een donkere tint. (Wienerberger, OVH of Tuile du Nord). Rode pannen zijn niet toegestaan.

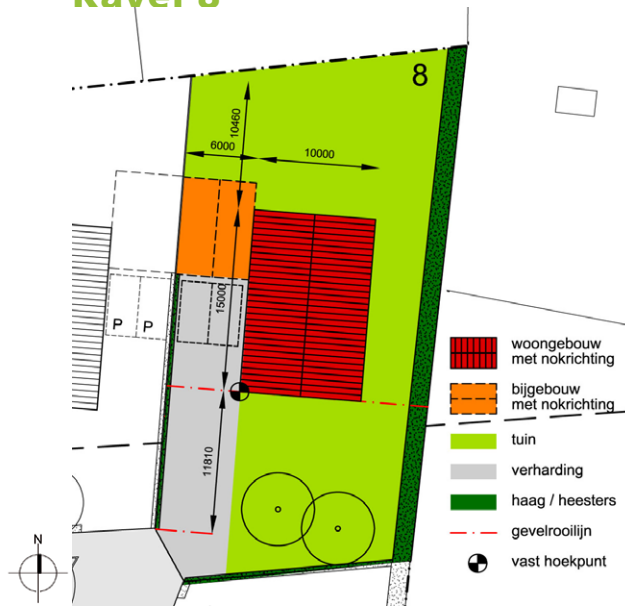
- Minimaal 1 gemetselde schoorsteen.
- Het houtwerk is geschilderd in donkere tinten.
- Materialen bijgebouw gelijk aan hoofdgebouw.
- Dakramen zijn toegestaan maximaal 20% van het totale dakvlak.
- Dakkapellen en zonnecollectoren zijn toegestaan volgens de algemene bouwverordening van de gemeente Deventer.
- Reclame aan en of op gevels en reclameborden in de tuin ten behoeve van bedrijven aan huis zijn niet toegestaan.

### Kavelinrichting

- Erfafscheiding aan de straatzijde door middel van een laag metalen hek met daarachter een haag, maximale hoogte 0,60m.
- Overige erfafscheidingen zijn door middel van hagen, struiken en/of bomen maximale hoogte 3m.
- Twee bomen op eigen erf (3e grootte)
- Met uitzondering van de ruimte benodigd voor parkeren en de ontsluiting daarvan, mag maximaal 10% van het onbebouwde deel van het perceel worden verhard met (half-)verharding.
- Op de oprit kunnen minimaal 2 auto's geparkeerd worden.

## Kavelpaspoort

### Kavel 8



Situatietekening kavel 8

**Kavelgrootte: 908m<sup>2</sup>**

#### Plaats

- De gevelrooilijn bevindt zich op 11,80 meter achter de perceelgrens vanaf hoekpunt kavel 7 op dezelfde lijn als kavel 7. (zie situatietekening)
- Het totale oppervlak van het hoofdgebouw is maximaal 150m<sup>2</sup>.
- Het totale oppervlak van het bijgebouw is maximaal 48m<sup>2</sup>.
- Het hoofdgebouw en bijgebouw dienen gebouwd te worden binnen het op de situatietekening aangegeven bouwvlak.
- Het hoofdgebouw moet minimaal 5,50 meter uit de

oostelijke perceelgrenzen staan.

#### Massa

- Het hoofdgebouw bestaat uit 1 bouwlaag met een zadeldak (platte daken en andere kapvormen zijn niet toegestaan). Een kelder wordt niet meegerekend als bouwlaag.
- Dakhelling ligt tussen 40° en 55°.
- De nokrichting is haaks op de gevelrooilijn.
- Goothoogte woongebouw maximaal 5 meter.
- Nokhoogte woongebouw maximaal 10 meter.
- Het bijgebouw, die plaats biedt aan 2 auto's plus extra ruimte voor fietsen en gereedschap, bestaat uit 1 laag met of zonder kap.
- Goothoogte of hoogte van het platte dak bijgebouw is maximaal 3 meter.
- Nokhoogte bijgebouw, indien een kap wordt toegepast maximaal 6 meter.
- Het hoofdgebouw en bijgebouw vormen samen een geheel.

#### Architectuur

- De woning dient zich te openen en te richten naar de zuidzijde van de kavel. De entree bevindt zich aan de zuid of westzijde van het hoofdgebouw.
- De gevels zijn grotendeels baksteen met maximaal 50% transparant glas en hout.
- De kleuren van de gevelsteen kan variëren van licht bruin (Terca/ Wienerberger BRK Rustiek Genuanceerd) tot donker bruin (Terca/ Wienerberger Bruin Vielle Famenne). Licht gekleurde gevels zijn niet toegestaan.
- Het hoofdgebouw is voorzien van een keramische pan-

nendak in een donkere tint. (Wienerberger, OVH of Tuile du Nord). Rode pannen zijn niet toegestaan.

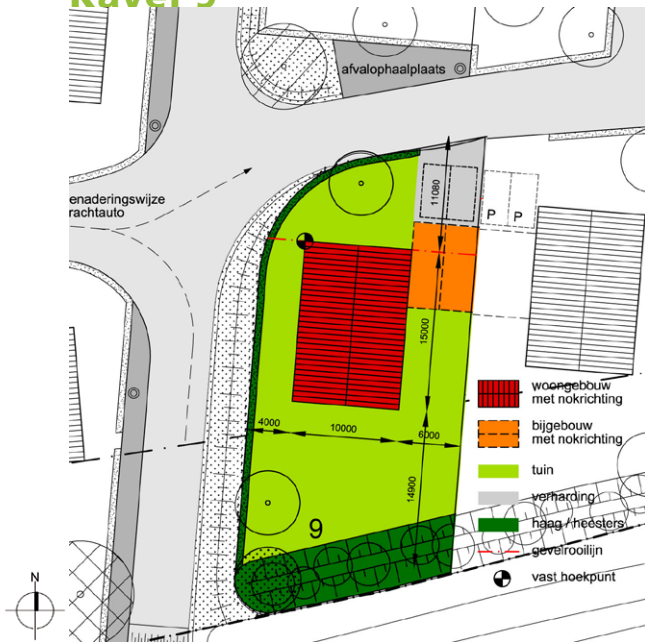
- Minimaal 1 gemetselde schoorsteen.
- Het houtwerk is geschilderd in donkere tinten,
- Materialen bijgebouw gelijk aan hoofdgebouw.
- Dakramen zijn toegestaan maximaal 20% van het totale dakvlak.
- Dakkapellen en zonnecollectoren zijn toegestaan volgens de algemene bouwverordening van de gemeente Deventer.
- Reclame aan en of op gevels en reclameborden in de tuin ten behoeve van bedrijven aan huis zijn niet toegestaan.

#### Kavelinrichting

- Erfafscheiding aan de straatzijde door middel van een laag metalen hek met daarachter een haag, maximale hoogte 0,60m.
- Overige erfafscheidingen zijn door middel van hagen, struiken en/of bomen maximale hoogte 3m.
- Twee bomen op eigen erf (3e grootte)
- Een houtsingel of haag van ca 2m hogte aan de oostzijde van de kavel.
- Met uitzondering van de ruimte benodigd voor parkeren en de ontsluiting daarvan, mag maximaal 10% van het onbebouwde deel van het perceel worden verhard met (half-)verharding.
- Op de oprit kunnen minimaal 2 auto's geparkeerd worden.

## Kavelpaspoort

### Kavel 9



Situatietekening kavel 9

### Kavelgrootte: 808m<sup>2</sup>

#### Plaats

- De gevelrooilijn bevindt zich op 10,9 meter achter de perceelgrens vanaf hoekpunt noordzijde met oostzijde. (zie situatietekening)
- Het totale oppervlak van het hoofdgebouw is maximaal 150m<sup>2</sup>.
- Het totale oppervlak van het bijgebouw is 48m<sup>2</sup>.
- Het hoofdgebouw en bijgebouw dienen gebouwd te worden binnen het op de situatietekening aangegeven bouwvlak.

- Het hoofdgebouw moet minimaal 4,00 meter uit de westelijke perceelgrens staan.

#### Massa

- Het hoofdgebouw bestaat uit 1 bouwlaag met een zadeldak (platte daken en andere kapvormen zijn niet toegestaan). Een kelder wordt niet meegerekend als bouwlaag.
- Dakhelling ligt tussen 40° en 55°.
- De nokrichting is haaks op de gevelrooilijn.
- Goothoogte woongebouw maximaal 5 meter.
- Nokhoogte woongebouw maximaal 10 meter.

#### Architectuur

- De woning dient zich te openen en te richten met woongedeelte naar de Holterweg. De entree bevindt zich aan de westzijde van het hoofdgebouw.
- De gevels zijn grotendeels baksteen met maximaal 50% transparant glas en hout.
- De kleuren van de gevelsteen kan variëren van licht bruin (Terca/ Wienerberger BRK Rustiek Genuanceerd) tot donker bruin (Terca/ Wienerberger Bruin Vielle Famenne). Licht gekleurde gevels zijn niet toegestaan.
- Het hoofdgebouw is voorzien van een keramische pannendak in een donkere tint. (Wienerberger, OVH of Tuile du Nord). Rode pannen zijn niet toegestaan.
- Minimaal 1 gemetselde schoorsteen.
- Het houtwerk is geschilderd in donkere tinten.
- Dakramen zijn toegestaan maximaal 20% van het totale dakvlak.
- Dakkapellen en zonnecollectoren zijn toegestaan volgens de algemene bouwverordening van de gemeente

Deventer.

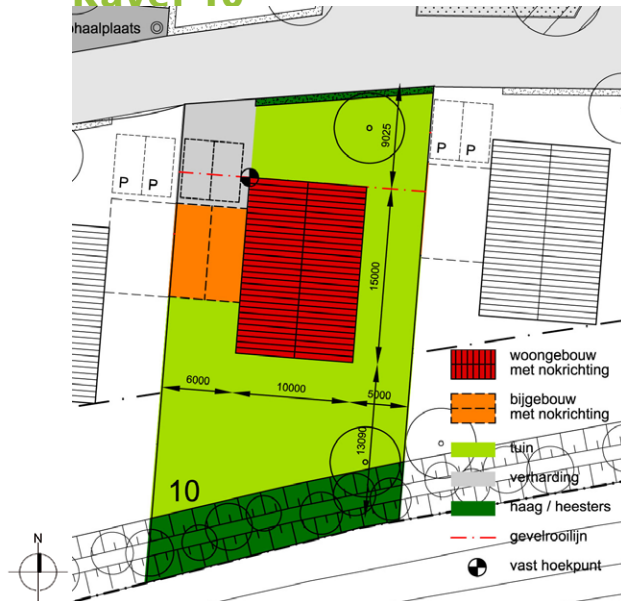
- Reclame aan en of op gevels en reclameborden in de tuin ten behoeve van bedrijven aan huis zijn niet toegestaan.

#### Kavelinrichting

- Erfafscheiding aan de straatzijdes door middel van een laag metalen hek met daarachter een haag, maximale hoogte 0,60m.
- Overige erfafscheidingen zijn door middel van hagen, struiken en/of bomen maximale hoogte 3m.
- Drie bomen op eigen erf (3e grootte), waarvan een in de houtwal
- Een houtwal (aarden wal 80cm hoog) aan de zuidzijde van de kavel. Het plaatsen van een schutting aan deze zijde is niet toegestaan.
- Met uitzondering van de ruimte benodigd voor parkeren en de ontsluiting daarvan, mag maximaal 10% van het onbebouwde deel van het perceel worden verhard met (half-)verharding.
- Op de oprit kunnen 2 auto's geparkeerd worden.

## Kavelpaspoort

### Kavel 10



Situatietekening kavel 10

kavelgrootte: 816m<sup>2</sup>

#### Plaats

- De gevelrooilijn bevindt zich op 9,15 meter achter de perceelgrens vanaf hoekpunt noordzijde met westzijde. (zie situatietekening)
- Het totale oppervlak van het hoofdgebouw is maximaal 150m<sup>2</sup>.
- Het totale oppervlak van het bijgebouw is maximaal 48m<sup>2</sup>.
- Het hoofdgebouw en bijgebouw dienen gebouwd te worden binnen het op de situatietekening aangegeven bouwvlak.
- Het hoofdgebouw moet minimaal 5,0 meter uit de

oostelijke perceelgrens staan.

#### Massa

- Het hoofdgebouw bestaat uit 1 bouwlaag met een zadeldak (platte daken en andere kapvormen zijn niet toegestaan). Een kelder wordt niet meegerekend als bouwlaag.
- Dakhelling ligt tussen 40° en 55°.
- De nokrichting is haaks op de gevelrooilijn.
- Goothoogte woongebouw maximaal 5 meter.
- Nokhoogte woongebouw maximaal 10 meter.
- Het bijgebouw, die plaats biedt aan 2 auto's plus extra ruimte voor fietsen en gereedschap, bestaat uit 1 laag met of zonder kap.
- Goothoogte of hoogte van het platte dak bijgebouw is maximaal 3 meter.
- Nokhoogte bijgebouw, indien een kap wordt toegepast maximaal 6 meter.
- Het hoofdgebouw en bijgebouw vormen samen een geheel.

#### Architectuur

- De woning dient zich te openen en te richten met woongedeelte naar de zuidzijde. De entree bevindt zich aan de noord of westzijde van het hoofdgebouw.
- De gevels zijn grotendeels baksteen met maximaal 50% transparant glas en hout.
- De kleuren van de gevelsteen kan variëren van licht bruin (Terca/ Wienerberger BRK Rustiek Genuanceerd) tot donker bruin (Terca/ Wienerberger Bruin Vielle Famenne). Licht gekleurde gevels zijn niet toegestaan.
- Het hoofdgebouw is voorzien van een keramische pan-

nendak in een donkere tint. (Wienerberger, OVH of Tuile du Nord). Rode pannen zijn niet toegestaan.

- Minimaal 1 gemetselde schoorsteen.
- Het houtwerk is geschilderd in donkere tinten.
- Materialen bijgebouw gelijk aan hoofdgebouw.
- Dakramen zijn toegestaan maximaal 20% van het totale dakvlak.
- Dakkapellen en zonnecollectoren zijn toegestaan volgens de algemene bouwverordening van de gemeente Deventer.
- Reclame aan en of op gevels en reclameborden in de tuin ten behoeve van bedrijven aan huis zijn niet toegestaan.

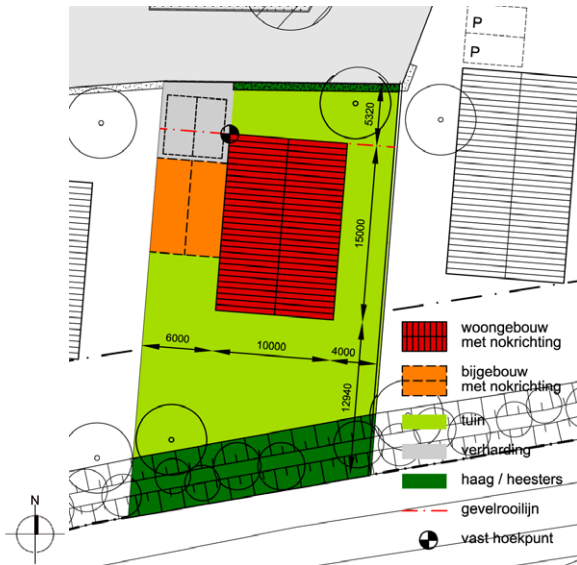
#### Kavelinrichting

- Erfafscheiding aan de straatzijde door middel van een laag metalen hek met daarachter een haag, maximale hoogte 0,60m.
- Overige erfafscheidingen zijn door middel van hagen, struiken en/of bomen maximale hoogte 3m.
- Twee bomen op eigen terrein, waarvan er een in de houtwal.
- Een houtwal (aarden wal 80cm hoog) aan de zuidzijde van de kavel. Het plaatsen van een schutting aan deze zijde is niet toegestaan.
- Met uitzondering van de ruimte benodigd voor parkeren en de ontsluiting daarvan, mag maximaal 10% van het onbebouwde deel van het perceel worden verhard met (half-)verharding.
- Op de oprit kunnen 2 auto's geparkeerd worden.



# Kavelpaspoort

## Kavel 11



Situatietekening kavel 11

**Kavelgrootte: 704m<sup>2</sup>**

### Plaats

- De gevelrooilijn bevindt zich op 5,3 meter achter de perceelgrens vanaf hoekpunt noordzijde met westzijde. (zie situatietekening)
- Het totale oppervlak van het hoofdgebouw is maximaal 150m<sup>2</sup>.
- Het totale oppervlak van het bijgebouw is maximaal 48m<sup>2</sup>.
- Het hoofdgebouw en bijgebouw dienen gebouwd te worden binnen het op de situatietekening aangegeven bouwvlak.
- Het hoofdgebouw moet minimaal 4 meter uit de

westelijke perceelgrens staan.

### Massa

- Het hoofdgebouw bestaat uit 1 bouwlaag met een zadeldak (platte daken en andere kapvormen zijn niet toegestaan). Een kelder wordt niet meegerekend als bouwlaag.
- Dakhelling ligt tussen 40° en 55°.
- De nokrichting is haaks op de gevelrooilijn.
- Goothoogte woongebouw maximaal 5 meter.
- Nokhoogte woongebouw maximaal 10 meter.
- Het bijgebouw, die plaats biedt aan 2 auto's plus extra ruimte voor fietsen en gereedschap, bestaat uit 1 laag met of zonder kap.
- Goothoogte of hoogte van het platte dak bijgebouw is maximaal 3 meter.
- Nokhoogte bijgebouw, indien een kap wordt toegepast maximaal 6 meter.
- Het hoofdgebouw en bijgebouw vormen samen een geheel.

### Architectuur

- De woning dient zich te openen en te richten met woongedeelte naar de zuidkant. De entree bevindt zich aan de noord of westzijde van het hoofdgebouw.
- De gevels zijn grotendeels baksteen met maximaal 50% transparant glas en hout.
- De kleuren van de gevelsteen kan variëren van licht bruin (Terca/ Wienerberger BRK Rustiek Genuanceerd) tot donker bruin (Terca/ Wienerberger Bruin Vielle Famenne). Licht gekleurde gevels zijn niet toegestaan.
- Het hoofdgebouw is voorzien van een keramische pan-

nendak in een donkere tint. (Wienerberger, OVH of Tuile du Nord). Rode pannen zijn niet toegestaan.

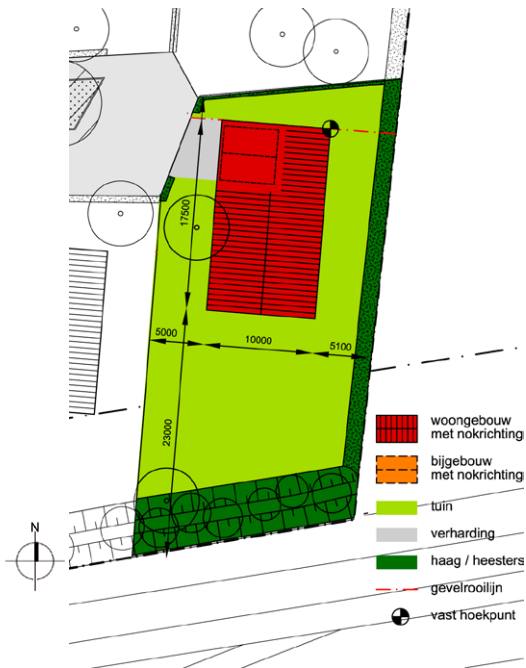
- Minimaal 1 gemetselde schoorsteen.
- Het houtwerk is geschilderd in donkere tinten.
- Materialen bijgebouw gelijk aan hoofdgebouw.
- Dakramen zijn toegestaan maximaal 20% van het totale dakvlak.
- Dakkapellen en zonnecollectoren zijn toegestaan volgens de algemene bouwverordening van de gemeente Deventer.
- Reclame aan en of op gevels en reclameborden in de tuin ten behoeve van bedrijven aan huis zijn niet toegestaan.

### Kavelinrichting

- Erfafscheiding aan de straatzijde door middel van een laag metalen hek met daarachter een haag, maximale hoogte 0,60m.
- Overige erfafscheidingen zijn door middel van hagen, struiken en/of bomen maximale hoogte 3m.
- Twee bomen op eigen erf (3e grootte), waarvan er een in de houtwal
- Een houtwal (aarden wal 80cm hoog) aan de zuidzijde van de kavel. Het plaatsen van een schutting aan deze zijde is niet toegestaan.
- Met uitzondering van de ruimte benodigd voor parkeren en de ontsluiting daarvan, mag maximaal 10% van het onbebouwde deel van het perceel worden verhard met (half-)verharding.
- Op de oprit kunnen 2 auto's geparkeerd worden.

## Kavelpaspoort

### Kavel 12



Situatietekening kavel 12

**Kavelgrootte: 834m<sup>2</sup>**

#### Plaats

- De gevelrooilijn bevindt zich op 2 meter achter de perceelgrens vanaf hoekpunt noordzijde met westzijde. (zie situatietekening)
- Het totale oppervlak van het hoofdgebouw en geïntegreerd bijgebouw is maximaal 175m<sup>2</sup>.
- Het hoofdgebouw en geïntegreerd bijgebouw dienen gebouwd te worden binnen het op de situatietekening aangegeven bouwvlak.
- Het hoofdgebouw moet minimaal 5,0 meter uit de

westelijke perceelgrens staan.

#### Massa

- Het hoofdgebouw bestaat uit 1 bouwlaag met een zadeldak (platte daken en andere kapvormen zijn niet toegestaan). Een kelder wordt niet meegerekend als bouwlaag.
- Dakhelling ligt tussen 40° en 55°.
- De nokrichting is haaks op de gevelrooilijn.
- Goothoogte woongebouw maximaal 5 meter.
- Nokhoogte woongebouw maximaal 10 meter.

#### Architectuur

- De woning dient zich te openen en te richten met woongedeelte naar de zuidkant. De entree bevindt zich aan de westzijde van het hoofdgebouw.
- De gevels zijn grotendeels baksteen met maximaal 50% transparant glas en hout.
- De kleuren van de gevelsteen kan variëren van licht bruin (Terca/ Wienerberger BRK Rustiek Genuanceerd) tot donker bruin (Terca/ Wienerberger Bruin Vielle Famenne). Licht gekleurde gevels zijn niet toegestaan.
- Het hoofdgebouw is voorzien van een keramische pannendak in een donkere tint. (Wienerberger, OVH of Tuile du Nord). Rode pannen zijn niet toegestaan.
- Minimaal 1 gemetselde schoorsteen.
- Het houtwerk is geschilderd in donkere tinten.
- Materialen bijgebouw gelijk aan hoofdgebouw.
- Dakramen zijn toegestaan maximaal 20% van het totale dakvlak.
- Dakkapellen en zonnecollectoren zijn toegestaan

volgens de algemene bouwverordening van de gemeente Deventer.

- Reclame aan en of op gevels en reclameborden in de tuin ten behoeve van bedrijven aan huis zijn niet toegestaan.

#### Kavelinrichting

- Erfafscheiding aan de straatzijde door middel van een laag metalen hek met daarachter een haag, maximale hoogte 0,60m.
- Overige erfafscheidingen zijn door middel van hagen, struiken en/of bomen maximale hoogte 3m.
- twee bomen op eigen erf, waarvan er een in de houtwal.
- Een houtwal (aarden wal 80cm hoog) aan de zuidzijde van de kavel. Het plaatsen van een schutting aan deze zijde is niet toegestaan.
- een houtsingel of haag van 2m hoogte aan de oostzijde van de kavel.
- Met uitzondering van de ruimte benodigd voor parkeren en de ontsluiting daarvan, mag maximaal 10% van het onbebouwde deel van het perceel worden verhard met (half-)verharding.

## Referentiebeelden

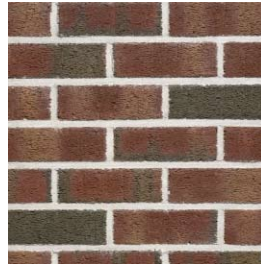


*NB steenkleur zie materialen*

# Materialen



*licht bruin*  
(Terca/Wienerberger BRK Rustiek Genuanceerd)



*donker bruin*  
(Terca/Wienerberger Bruin Vielle Famenne)



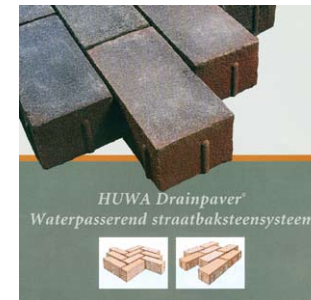
*Keramische dakpan in een donkere tint*  
(Wienerberger, OVH of Tuile du Nord)



*Wadi*



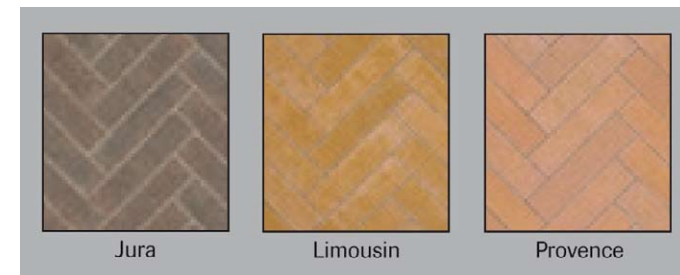
*Haag van veldesdoorn of beuk met stalen staafmat (60cm) op de grens van perceel en straat*



*HUWA-vandersanden straatbaksteen*  
*Dikformaat-drainsteen*



*Molgoot*



*HUWA-vandersanden steenkleuren*



**op ten noort blijdenstein**

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Lunettenbaan 51  
Postbus 4020  
3502 HA Utrecht  
**T** 030 750.9.750  
**F** 030 750.9.751  
**E** info@onb.nl  
**I** www.onb.nl

Contactpersonen: Dipl. ing. G. Schwandt, landschapsarchitect/ ing. M. Bruning, bouwkundig tekenaar

250904

1 december 2009