

schaal 1:500

- renvooi**
-  bouwkwel
-  perceelsgrens
-  bouwvlak
-  bouwaanduiding hoofdgebouw
-  1m zone tot voorgevelrooilijn; voorgevel hoofdgebouw
-  3m zone tot perceelsgrens; vrij van hoofdgebouwen
-  boom bestaand
-  boom nieuw (indicatief)
-  15,0m ► maatvoering (circa)



In Overloon wordt de nieuwe woonwijk Heldersveld ontwikkeld. Het plan is gelegen aan de rand van het dorp en wordt begrensd door de Pasveldweg aan de oostzijde, de Helderseweg aan de zuidzijde. Aan de westzijde is de Zandstraat de grens. Aan de zuidwestzijde kent het plangebied geen duidelijke visuele begrenzing. Hier wordt uitgekeken over het groene veld.

De woonwijk is ontworpen met het oog op duurzaamheid, modern comfort en moet een weergave zijn van het bouwen in de huidige tijd. Eigentijdse baksteenarchitectuur met aandacht voor zoninstraling en duurzaamheid. Met brede straatprofielen, wadi's en groene zones wordt een aangename leefomgeving gecreëerd waar de bewoners kunnen genieten van rust en ruimte.

De woonwijk Heldersveld biedt een diverse mix van in totaal ca. 100 woningen. Er is rekening gehouden met de behoeften van verschillende gezinsgroottes en levensstijlen.

Voor de 8 vrije kavels die zijn gelegen aan de Helderseweg (6 stuks) en Zandstraat (2 stuks) wordt een verbinding gewenst met de omliggende, bestaande bebouwing. Deze woningen op ruime percelen mogen een meer historiserende, landelijke uitstraling hebben aansluitend bij de direct omliggende panden aan deze straten van Overloon.

Dit kavelpaspoort geeft u inzicht in hetgeen er gebouwd mag worden op de bouwkegel.

hoofdvolume

- woningen worden gebouwd in het bouwvlak en zijn georiënteerd op de weg
- het hoofdvolume heeft een eenduidige vorm
- de hoofdvolumes hebben een historiserende, landelijke uitstraling passend bij de sfeer van de Helderseweg en Zandstraat
- accentvlakken aan te brengen in metselwerk met bijvoorbeeld horizontale of verticale belijning
- onderstaande stenen zijn voorgesteld voor de projectwoningen in Heldersveld. Andere stenen zijn toegestaan maar dienen een gelijkwaardige kwaliteit en uitstraling te hebben

daken

- het hoofdvolume heeft een kap (schilddak of zadeldak)
- kaprichting kan variëren ten opzichte van de straat
- zonnepanelen worden opgenomen in het ontwerp

gevels

- de gevels zijn horizontaal geleed
- variatie in neggen, bijvoorbeeld bij de voordeuren
- incidenteel kan er een erker of hoekraam toegevoegd worden op een beeldbepalende hoek

materialisering

- gevels zijn uitgevoerd in metselwerk in rood, bruin, oranje tinten en sluit daarmee aan bij de historisch aanwezige metselwerk kleuren van Overloon



metselwerk in rood



metselwerk in bruin/taupe



metselwerk in oranje

- hellende daken worden gedekt met donkere keramische pannen of riet
- glimmend geglazuurde pannen zijn niet toegestaan
- gevels mogen naast metselwerk ook bekleed worden met andere materialen. Dit is ondergeschikt aan het metselwerk en wordt zorgvuldig gedetailleerd
- op iedere woning moet op de zonbelaste (zuid, west) gevels een vorm van permanente zonwering worden toegevoegd, dit mogen ook leibomen zijn voor de gevel

bijgebouwen

- hoofdvolume en bijgebouw zijn samen één ontwerp
- bijgebouwen mogen tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd

detaillering

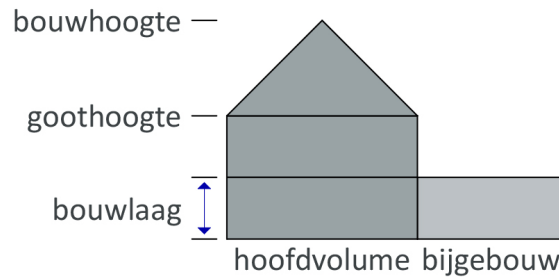
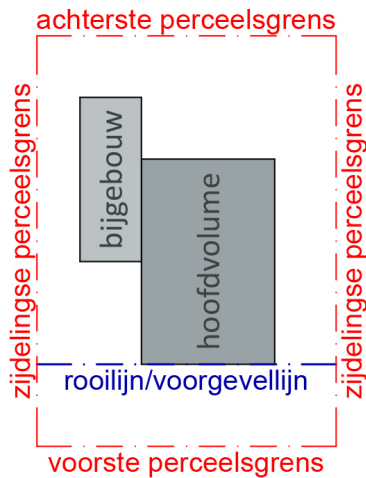
- voegkleur dient te worden afgestemd op de steen
- voegen zijn minimaal 3mm verdiept en nooit platvol
- waterslagen of vensterbanken zorgvuldig kiezen in combinatie met de kozijnen
- openstaande naden en 'dopjes' voorkomen in uitgetimmerde boeiboorden en bakgoten
- hemelwaterafvoeren en zichtbare goten uitvoeren in zink

terrein

- er worden minimaal 3 onafhankelijk te gebruiken parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en in stand gehouden
- erfafscheidingen aan het openbaar gebied dienen groen te zijn; beukenhagen, liguster of draadgaashekwerk met hедера
- aandacht voor de hoeveelheid en soort verharding op het kavel zelf in verband met hittestress en waterhuishouding
- hemelwaterafvoeren aansluiten op de daarvoor aangebrachte uitleggers of zelf infiltreren op eigen perceel



beelden van de projectwoningen voor Heldersveld



hoofdvolume

toegestane woningtypes
dakvorm
bouwhoogte
kaphelling
gothoogte
afstand tot voorste perceelsgrens
afstand hoofdvolume tot beide zijdellingse perceelsgrenzen

vrijstaand
kap
max. 11 meter
15° - 50°
max. 4,5 meter
in voorgevelrooilijn of max 1m erachter
min. 3 meter

bijgebouw

toegestane woningtypes
situering bijgebouwen

dakvorm
bouwhoogte
gothoogte
totale oppervlakte aan bijgebouwen (excl. overkapping)
oppervlakte overkapping
afstand tot zijdellingse perceelsgrens (tot 17m achter voorgevelrooilijn)

afstand tot zijdellingse perceelsgrens (vanaf 17m achter voorgevelrooilijn)

vrijstaand of aangebouwd
binnen bouwvlak en
min. 1m achter voorgevellijn
kap of platte dakafdekking
max. 5,5 meter
max. 3,2 meter
max. 60-90m²
max. 25m²
slechts aan 1 zijde in perceelsgrens aan andere zijde min. 3m van zijdellingse perceelsgrens)
aan beide zijden in zijdellingse perceelsgrens mogelijk

*Noot; bovenstaande informatie is een samenvatting van het bestemmingsplan. De volledige informatie van het vastgestelde bestemmingsplan Heldersveld Overloon is te lezen op www.ruimtelijkeplannen.nl
Bij afwijkingen prevaleert de informatie op Ruimtelijke Plannen.*



leilinden als zonwering