

KAVELINFORMATIE EN BOUWREGELS

Kaveltype: Townhouse

Kavelgrootte: 96,0m² (4b t/m 4h) en 102m² (4a)

Maximale oppervlakte te bebouwen kaveldeel: 48,0 m² (4b t/m 4h) en 51,2m² (4a)

Maximaal bruto vloeroppervlak: 192m² bvo (4b t/m 4h) en 205m² (4a)

Minimale gebruiks oppervlak: 130 m² G.O. (4a t/m 4h)

Maximaal aantal woningen: 1 woning per kavel

Aantal bouwlagen: 4 lagen, maximaal 14,5 m hoog

Niet-woonfuncties: Praktijk of vrije beroepsoefening aan huis tot maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak conform bestemmingsplan

Ondergrondse bebouwing: Niet toegestaan

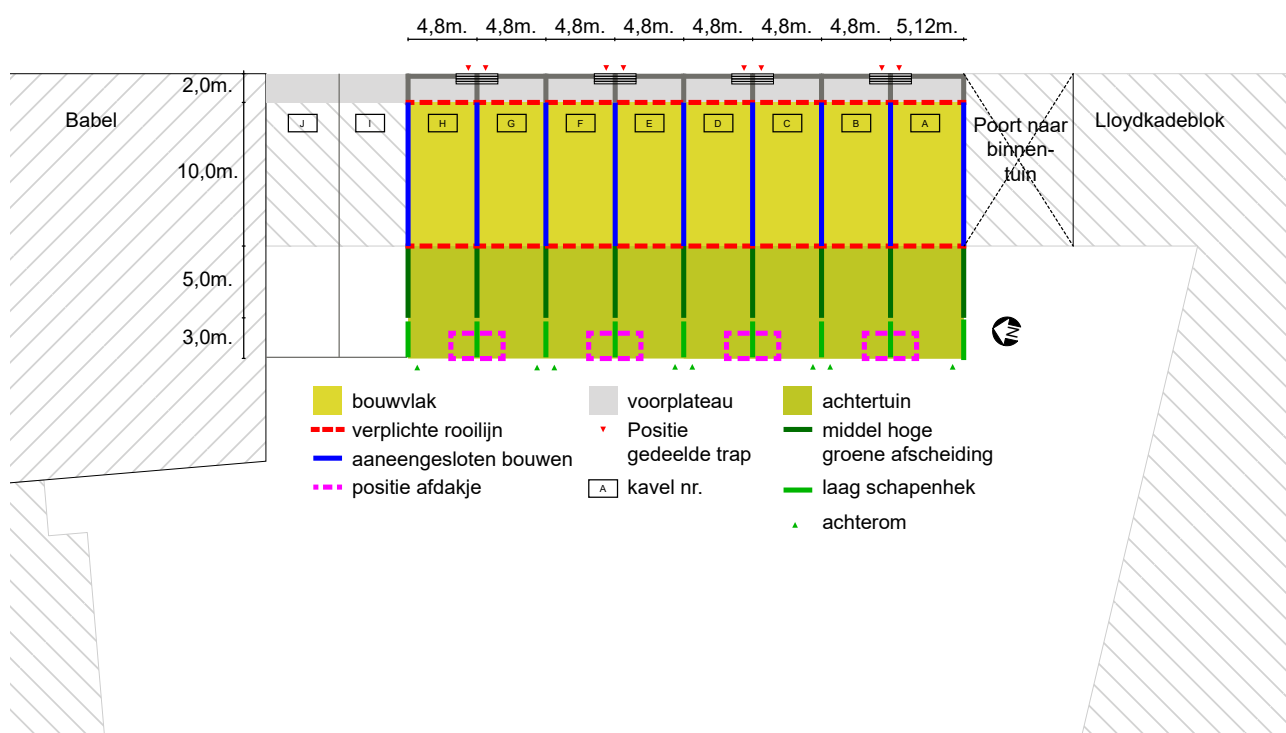
Parkeerplaats: Er kan een parkeerplaats gekocht worden in de gemeenschappelijke parkeergarage.

Afdakje: Er kan een afdakje t.b.v. fietsenstalling gerealiseerd worden in de achtertuin.

Vergunningsvrij uitbouwen of bijgebouwen in tuin: Een uitbouw, aanvullende bijgebouwen of bouwwerken anders dan een afdakje in de achtertuin zijn niet toegestaan.

Nuts: Nuts aansluitingen voor water, kabel en stroom vraagt u zelf aan en worden tot aan de erfgrans aangelegd. Verwarming wordt verzorgd door de verplichte aansluiting op het WKO-systeem van Lloyd Yard. Voor de levering van warm tapwater moeten de woningen worden aangesloten op de stadsverwarming. Er komt geen gasnet.

Algemeen: Landelijke en Gemeentelijke verordening zijn altijd van toepassing. Voor de kwaliteitsborging wordt de ontwikkeling van zelfbouwplannen in Blok D van het Lloydkwartier ook besproken en afgestemd met Team Lloyd Yard volgens procedure beschreven onder kopje Team Lloyd Yard.



Kavelkaart Fig. 1

BEELDKWALITEIT

Kondor Wessels Vastgoed en de gemeente streven voor de zelfbouwkavels naar een ontwikkeling dat past bij de overige ontwikkeling van Lloyd Yard en Babel en de context met onder andere het tegenoverliggende monument Kuehne + Nagel. Het beoogde resultaat voor de zelfbouwontwikkeling is een een rustig harmonieus straatbeeld waarbinnen voldoende keuzemogelijkheden worden geboden voor eigen expressie. Daarvoor zijn er een aantal beeldkwaliteitsregels en kwaliteitscontroles opgesteld.

BOUWMASSA

Gevelportalen: Ten behoeve van de afstemming van de ritmiek van het bouwblok op het monument Kuehne + Nagel en het creëren van een samenhangend gevelbeeld met de rest van Lloyd Yard is de toepassing van een gevelportaal conform Fig. 3 voorgeschreven. De gevelportalen staan los van elkaar middels een inkassing, waardoor de woningen visueel gescheiden zijn.

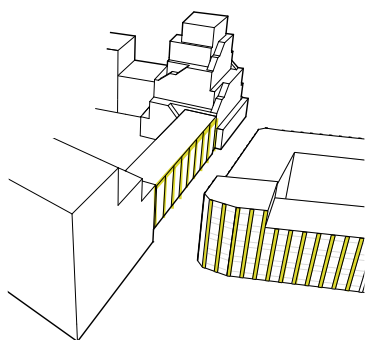


Fig. 2a **Gevelgeleding**
refereert naar monument en rest van Lloyd Yard

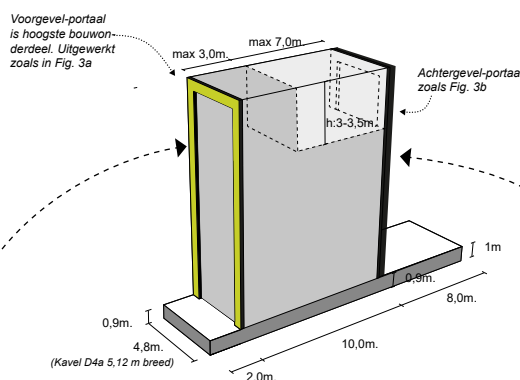


Fig. 2b **Bouwvolume en gevelportaal**

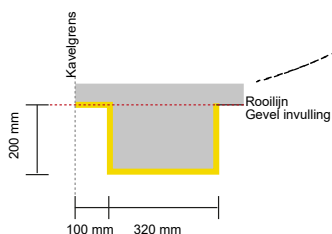


Fig. 3a **Voorgevel portaal**

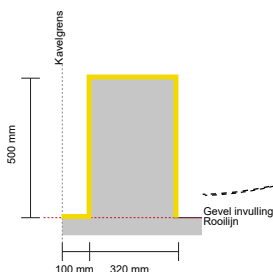
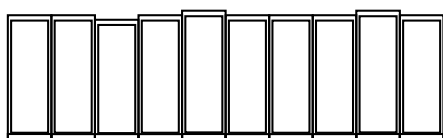


Fig. 3b **Achtergevel portaal**

Bouwhoogte: De voorgeschreven bouwhoogte is 13,5 meter, 14 meter of 14,5 meter t.o.v. maaiveld. Dit betreft de bovenzijde van het gevelportaal. Het doel is een gevarieerd gevelbeeld. De gezamenlijke configuratie van hoogteverschillen dienen te worden afgestemd met team Lloyd Yard.

Toegelaten overschrijdingen: Het is toegestaan de bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van: technische installaties mits deze niet zichtbaar zijn vanaf de straat, de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan $h=0,5$ meter en minstens 2 meter achter de rooilijn ligt.

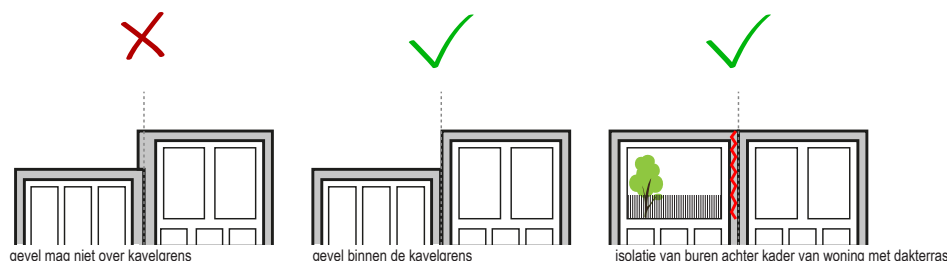


13,5m, 14 of 14,5m

Bouwhoogtes verspringen

Fig. 4

Aaneengesloten bouwen: De woning wordt aaneengesloten op de naastgelegen woning gebouwd. Als men een dakterras wilt bouwen, dan kan de isolatie en kopgevelbekleding van de naastgelegen woning (een klein stukje) voorbij hun kavelgrens steken, zolang het achter het gevelkader blijft. Isolatie e.d. wordt altijd opgelost achter het gevelportaal, ook bij woningen die hoger zijn dan de naastgelegen woningen. Het gevelportaal steekt nooit voorbij de kavelgrens. zie Fig. 5.



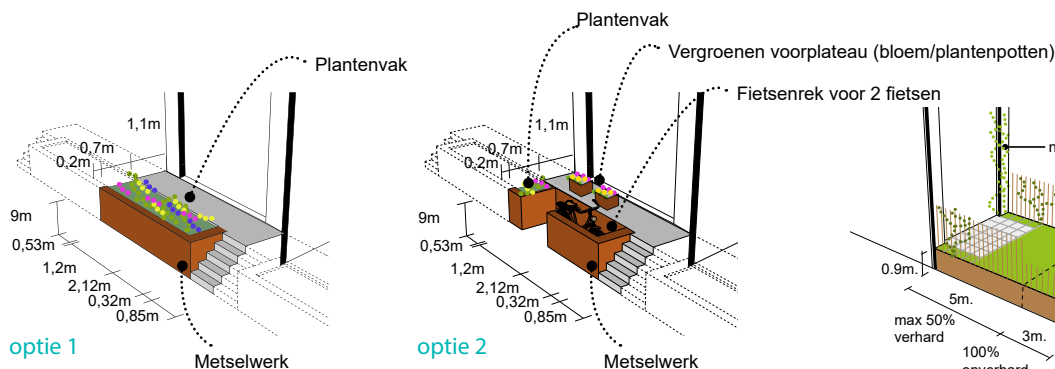
Kavelgrens Fig. 5

Gevel steekt nooit over de kavelgrens m.u.v. een gevel dat achter het gevelkader van buren gerealiseerd kan worden

Voorplateau: De Plint, grenzend aan Loods Celebes, is een strook van 2 meter diep over de volle breedte van de woning met een hoogte van 90 centimeter boven het aangrenzende straatniveau. Hekwerken en schuttingen zijn niet toegestaan. Er wordt een plantenvak gerealiseerd met vollegrond. Voor posities van de trap zie fig. 1. Men dient het plateau te realiseren conform figuur 6. Er zijn twee varianten.

Optie 1: 20cm achter de voorzijde van het plateau wordt een plantenvak van 3.63x0.8m gerealiseerd.

Optie 2: Er wordt een fietsvoorziening gerealiseerd ten behoeve van twee fietsen. Naast de fietsenvoorziening wordt een plantenvak van 0.53x0.8m gerealiseerd worden. Het voorplateau dient tevens vergroend te worden (middels bloempotten/bakken)



Voorplateau Fig. 6

Achterscherm Fig. 7

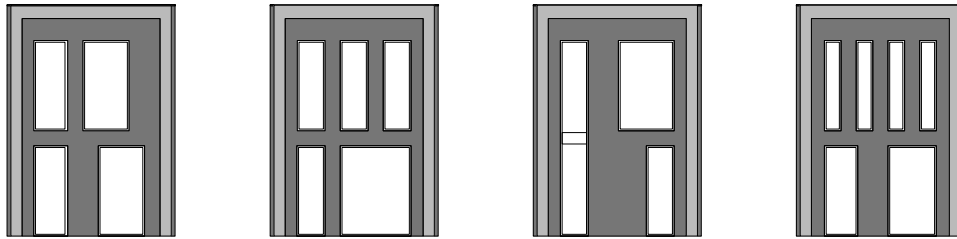
Achterscherm: De achterscherm, grenzend aan de binnentuin van Lloyd Yard is 8 meter diep en kavelbreed. De eerste 5,0m vanuit de woning mag voor maximaal 50% verhard worden en mag een afscheiding, altijd begroeid, tussen de tuinen krijgen van maximaal 1,8m hoog. De achterste 3,0m is 100% onverhard met een schapehek-omheining van 0,6m en minimaal een loopverbinding met de collectieve tuin.

Afdakje: Er kan een afdakje t.b.v. fietsenstalling gerealiseerd worden in de achterscherm. De overkapping is een dakvlak met groene invulling. Het afdakje moet een transparante uitstraling hebben zodat er een visuele relatie blijft bestaan tussen de privétuin en de collectieve binnentuin. De exacte invulling van dit afdakje wordt in samenwerking met de zelfbouwers en met team Lloyd Yard afgestemd.

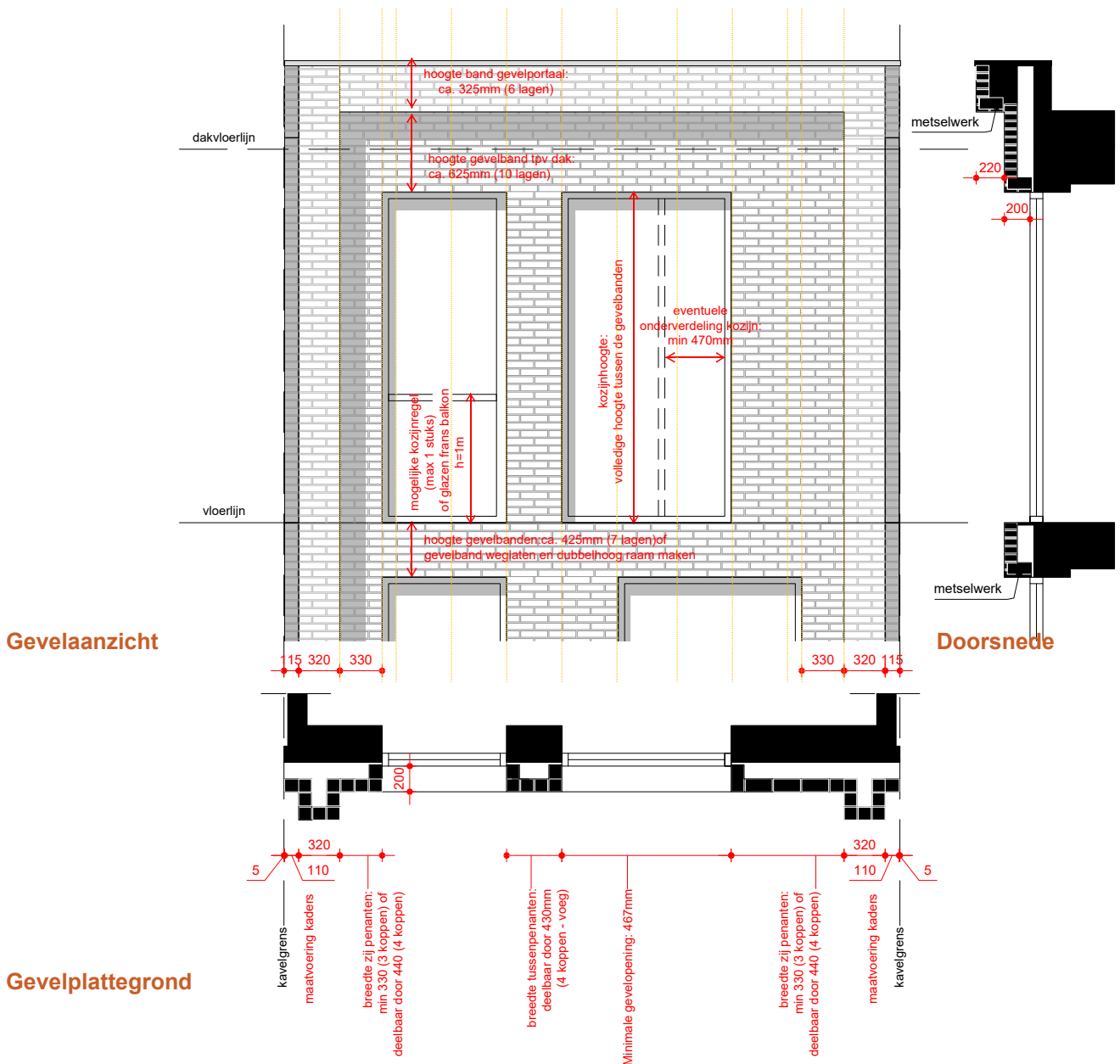
INDELING GEVEL

Grid

De gevel bestaat uit het gevelportaal en een grid van gevelbanden en penanten. Men dient de regels van figuur 9 aan te houden. Die gelden voor de voor- en achtergevel m.u.v. het gevelmateriaal (zie materialisatie) en de diepte van het gevelportaal. Die is aan de voorzijde 220mm en aan de achterzijde 500mm diep. Binnen die regels kunnen verschillende gevelopeningen ontworpen worden. Er kan zelf gekozen worden welke vlakken in de gevel open en dicht gerealiseerd worden, conform het grid. Gevelopeningen dienen allen een gelijke hoogte te hebben of over meerdere volledige verdiepingen getrokken te worden (zie fig. 8). Kavel A heeft ook nog twee gevelopeningen in de zijgevel die uitkijken in de poort.



Gevelgrid Fig. 8 voorbeelden gevelopeningen

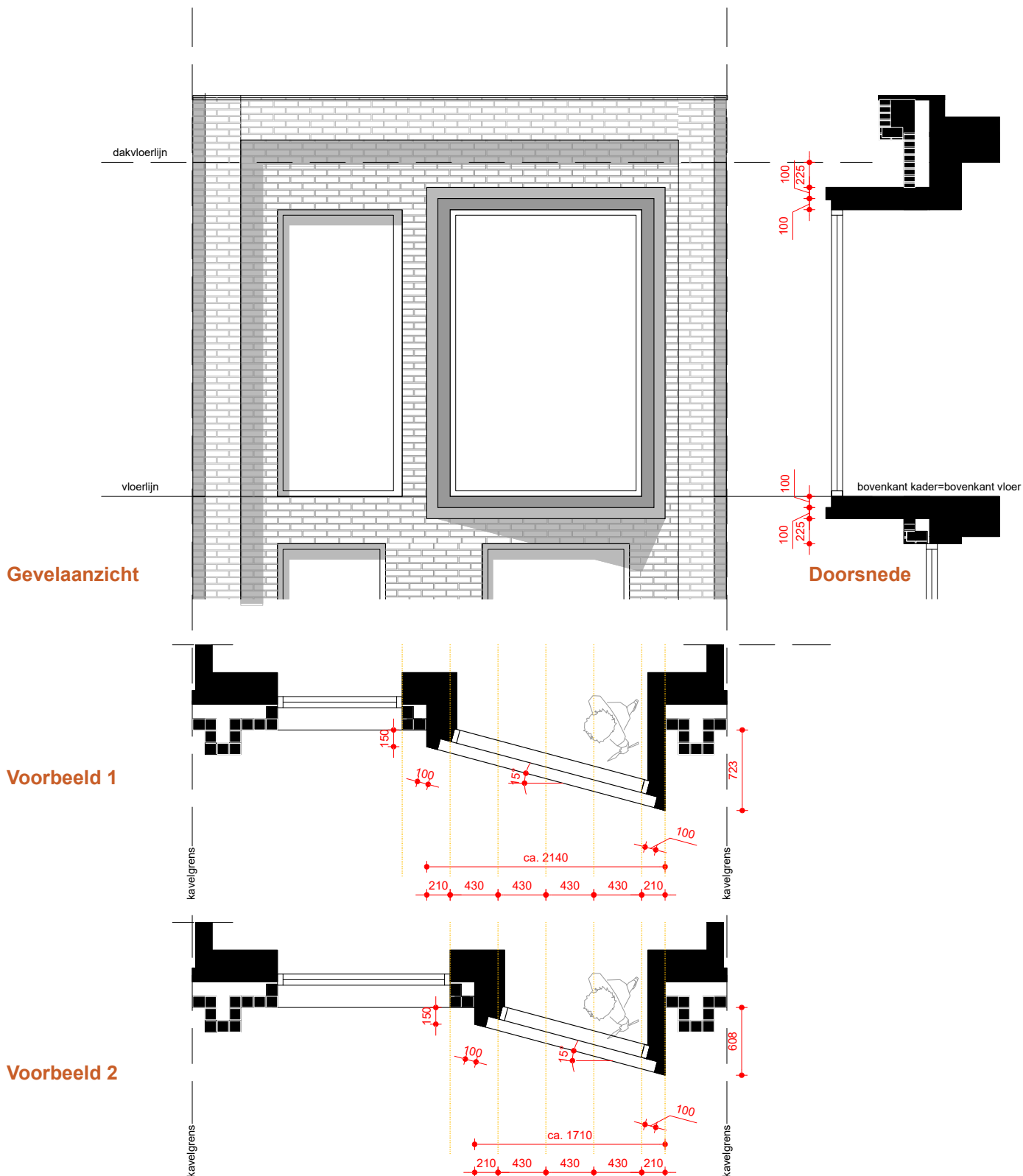


Gevelgrid Fig. 9b

Erker

Per woning is aan de voorgevel één erker toegestaan. Hieronder zijn een tweetal voorbeelduitwerkingen met maatvoering weergegeven. Afwijkende maatvoering kan in overleg met Team Lloyd Yard worden besproken.

Voorbeeld uitwerking Erker



Erker Fig. 10

MATERIALISATIE EN DETAILLERING

Voor alle kavels worden dezelfde hoogwaardige, duurzame en goed verouderende materialen toegepast. Ook wordt overal dezelfde detaillering gehanteerd.

Het gevelmateriaal van de voorgevel en de voorzijde van het voorplateau is metselwerk. Voor de kavels wordt dezelfde gevelsteen en kleur voeg gebruikt. Deze steen heeft een andere tint, maar sluit aan bij de gevelstenen van de overige ontwikkelingen van Blok D en het tegenoverliggende monument Kuehne + Nagel. De steen heeft een industrieel karakter door o.a. een kleine sintering en door kleurnuances. De steen dient net zoals de overige onderdelen goedgekeurd te worden door Team Lloyd Yard. Men kan verschil maken in metselwerkverband en voegdiepte mits de harmonie en samenhang met het monument geborgd blijft. Bij de woningen die een hoogteverschil hebben met hun burens dienen de kopgevels dezelfde kleur metselwerk te hebben als de voorgevel.

Het gevelmateriaal van de achtergevel is hout. Voor elk kavel worden dezelfde lichte gevelplanken voorgeschreven. Het is duurzaam hout, dat mooi verouderd.

De kozijnen van de voor- en de achtergevel van de kavels hebben de kleur: antraciet of in kleur geannodiseerd: C32. Iedere woning kan zelf kiezen welke kozijnkleur er wordt toegepast. Binnen dezelfde woning moet er één kleur aangehouden worden.

De omlijsting van de erkers zijn in dezelfde kleur als de kozijnen van de woning.

De beldrukkers, huisnummers en brievenbussen zijn van alle kavels gelijk en in lijn van die van Lloyd Yard.

Daktrimmen/kappen zijn van alle kavels gelijk en gecoat aluminium antraciet, blank geannodiseerd of dezelfde kleur als de kozijnen.

Hekwerken: Aan de voor- en achterzijde zijn franse balkons met glasvulling of een lamellen hekwerk mogelijk. De profielen hebben dezelfde kleur als de kozijnen. Aan de achterzijde is ook een uitkragend balkon met een hekwerk met glasvulling mogelijk: profielen en balusters in dezelfde kleur als de kozijnen.

Balkon: Alleen mogelijk aan de achtergevel met een maximale diepte van 1.5m t.o.v. de achterrooilijn. De uitvoering van de balkons zijn van alle kavels gelijk.

Vloer en trap voorplateau: van alle kavels gelijk: Prefab beton.

Voorzieningen voor groen aan achtergevel Een groene toevoeging aan de gevel en voorzieningen voor fauna wordt gewaardeerd. Dit kan middels een staalraster (zelfde kleur als de kozijnen), waar klimplanten tegenaan groeien en door inbouw nestkastjes te voorzien in de houten gevel.

Dak: De dakverdieping dient als een architectonische eenheid met de rest van de woning te worden vormgegeven: technische installaties dienen een samenhangend geheel te vormen en uit het zicht van de straat te zijn. Daken dienen multifunctioneel gebruikt te worden. Dat wil zeggen dat ze ingezet kunnen worden voor waterretentie, energieopwekking en/of als groen dak.

MENU DUURZAAMHEID

De Lloyd Yard Docks dragen bij aan een duurzame, gezonde en sociale leefomgeving van Lloyd Yard. De duurzaamheidseisen bestaan uit verplichte eisen die nodig zijn voor het aanvragen van de omgevingsvergunning en uit een menukaart met maatregelen waar uit gekozen kan worden.

Verplicht	Menukaart			
• BENG 1, 2 & 3 • Aansluiting WKO • Aansluiting stadsverwarming • MPG<0,8	Klimaatadaptatie • Waterbuffering op dak middels groendak of watervoerende laag • Waterbuffering in de grond: wadi, vijver. • Water hergebruik voor toilet of irrigatie d.m.v. regenton of ondergrondse voorzieningen	Energie • Douche-WTW • Actieve zonwering • Drievoudig glas • Luchtdicht bouwen	Circulair • Grondstoffenpaspoort • Flexibel en demontabel bouwen • Gebruik maken van herbruikbare of hernieuwbare materialen • Hergebruik afvalbouwstoffen • Scheiding bouwafval • Ecologische materialen	Natuur inclusief • Nestkastjes • Natuurinclusieve groene gevels • Groene daken • Bruine daken • Insectenhotel

Verplichte duurzaamheidseisen:

BENG

Vanaf 1 januari 2021 zijn er nieuwe eisen gaan gelden in de bouw voor de energieprestaties van de woning. Het bouwbesluit vereist Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) welke volgens de NTA8800 norm moeten worden berekend. De BENG voor nieuwbouwwoningen zijn opgedeeld in de BENG 1, BENG 2 en BENG 3 eisen. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning moeten alle eisen voldoen.

- BENG 1 gaat over de warmte- en koudebehoefte en wordt beïnvloed door de vorm van de woning, de isolatiewaarde, het glaspercentage in de gevel en de thermische massa.
- BENG 2 gaat over de efficiëntie van de installaties en wordt beïnvloed door de verwarming en koeling, het tapwatersysteem, de ventilatiebehoefte van de woning en de warmte-terug-win-installatie waarmee de warmte van de afgevoerde lucht wordt hergebruikt.
- BENG 3 gaat over het aandeel hernieuwbare energie waarmee duurzame elektriciteit en/of warmte voor de woning kan worden opgewekt. Duurzame warmte wordt geleverd door de WKO (warmte-koude opslag) van Lloyd Yard waar de Lloyd Yard Docks op worden aangesloten. Extra hernieuwbare energie kan bijvoorbeeld worden opgewekt via zonnepanelen op het dak.

MPG

De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) toetst de milieu-impact van de toegepaste materialen van het gebouw. Dit betreft vervuiling en uitputting veroorzaakt door het toepassen van de materialen. Denk hierbij aan CO₂-uitstoot, maar ook aan verzuring, toxiciteit en uitputting van fossiele bronnen. Al deze impacts worden uitgedrukt in schaduwkosten. Dit zijn de kosten die gemaakt moeten worden om de schade aan het milieu, door het materiaalgebruik, ongedaan te maken.

Alle materialen worden over de hele levenscyclus beoordeeld:

- Productie, transport en bouw
- Gebruik, onderhoud, reparatie en vervanging
- Sloop, transport en afvalverwerking
- Baten/lasten door hergebruik/recycling buiten levenscyclus gebouw

De schaduwkosten per materiaal zijn terug te vinden in de Nationale Milieudatabase. Over het algemeen scoren circulaire materialen en biobased materialen zoals hout beter dan traditionele materialen zoals beton.

TEAM LLOYD YARD EN WE ARCHITECTEN

Team Lloyd Yard beoogt een hoogstaande en samenhangende ontwerpkwaliteit te bereiken. Team Lloyd Yard bestaat uit een medewerker van Kondor Wessels Vastgoed, WE architecten, Paul de Ruiter architects en van ZUS landscape. De volgende aspecten worden meegenomen; de ontwerpkwaliteit van het afzonderlijke bouwproject in relatie tot de regels van het kavelpaspoort, de afstemming tussen de bouwprojecten binnen blok D van het Lloydkwartier en een goede afstemming met het ontwerp van de openbare ruimte en de context.

WE Architecten is architect van een deel van de overige blokken van LLoyd Yard en maakt onderdeel uit van Team Lloyd Yard. Zij hebben ook een ontwerp gemaakt voor de hoofdprincipes van de zelfbouwkavels, waarin de reeks woningen een eenheid vormen en tegelijkertijd veel keuzevrijheid biedt voor zowel het casco als het interieur. Dit ontwerp wordt ondersteund door Team Lloyd Yard, Kondor Wessels Vastgoed én de stedenbouwkundige van de gemeente. WE architecten heeft een aanbieding gedaan voor de vervolg ontwerp-werkzaamheden.

Contactmomenten Team Lloyd Yard:

1. Het VO bouwplan: Het VO bouwplan wordt in een quick-scan naast het kavelpaspoort en de bouwvelop gelegd. Met de zelfbouwers wordt bekeken of het VO voor een vooroverleg naar welstand kan.
2. Het DO bouwplan: Het DO bouwplan wordt getoetst aan het kavelpaspoort en de bouwvelop. Na een positief advies van Team Lloyd Yard kan het plan worden voorgelegd aan de welstandscmissie en de omgevingsvergunning worden aangevraagd.