



Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitplan

Locatie Dragonderweg/Meentdijk

November 2019

Gemeente Veenendaal
Afdeling Wonen en Leven
Team Ruimtelijke Ordening en Bouwen
d.d. november 2019
Status: Conceptversie

INHOUD

1. INLEIDING

2. PLANGEBIED

3. GEMEENTELIJK BELEID

4. CONTEXT

5. VISIE

6. RUIMTELIJK KADER

7. BEELDKWALITEIT

1 Inleiding

Dit boekwerk bevat het stedenbouwkundig kader en het beeldkwaliteitsplan waarbinnen de gemeente medewerking wil verlenen voor de ontwikkeling van de locatie Dragonderweg - Meentdijk.

Aanleiding

In 2010 is een principeverzoek ingediend voor de bouw van een woning en sloop van de aanwezige voormalige agrarische bebouwing op Gelders Benedeneind 3.

Het college heeft in 2010 besloten om op termijn in te stemmen met het realiseren van de extra woning aan de Dragonderweg als alle voormalige agrarische bebouwing op het perceel Gelders Benedeneind 3 gesloopt zou worden (vergelijkbaar met de provinciale "Ruimte voor Ruimte" regeling) en mits deze ontwikkeling zou passen in een nog op te stellen stedenbouwkundige visie voor het hele gebied in samenhang met de nieuwe wijk de Veenderij.

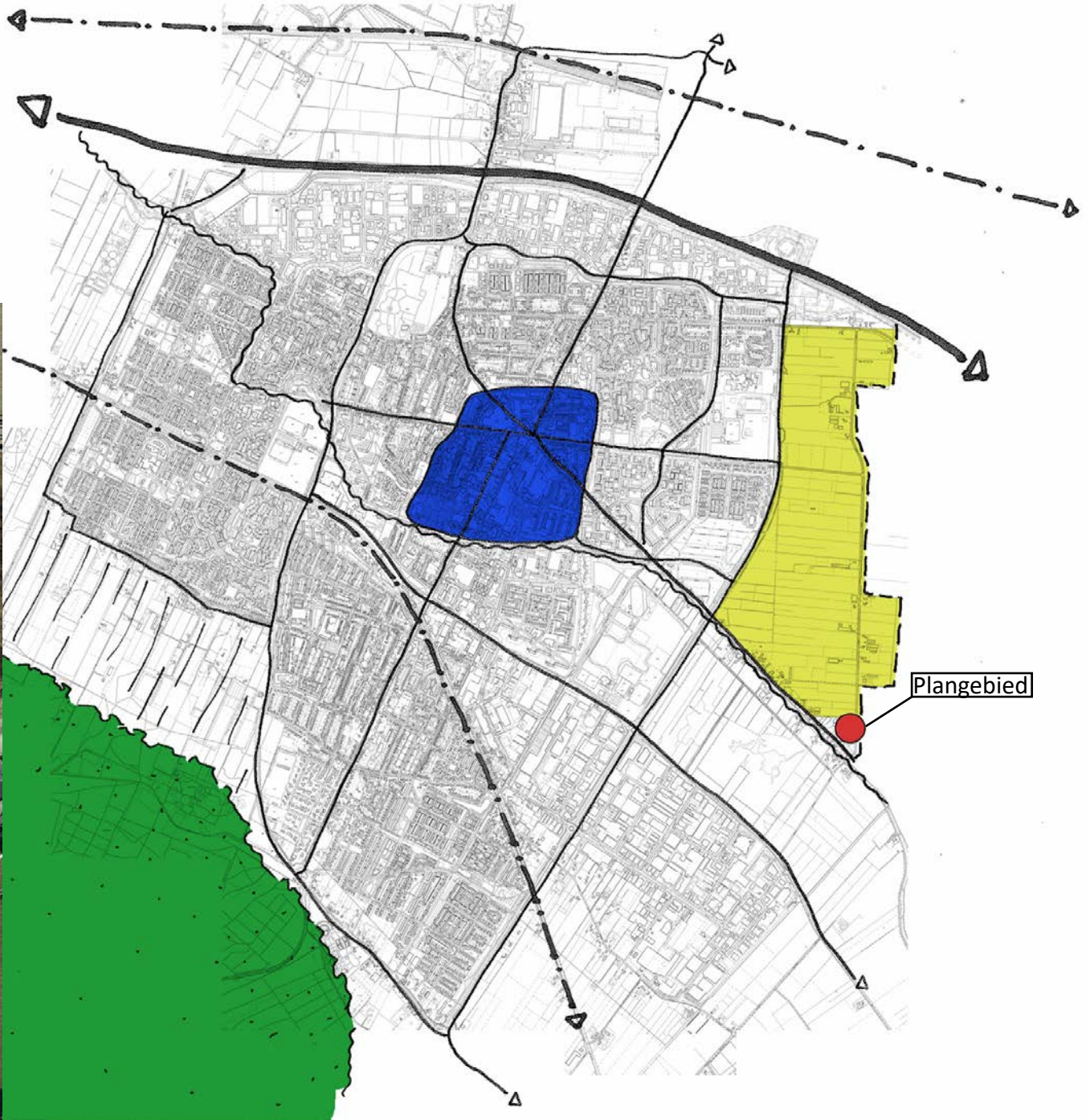
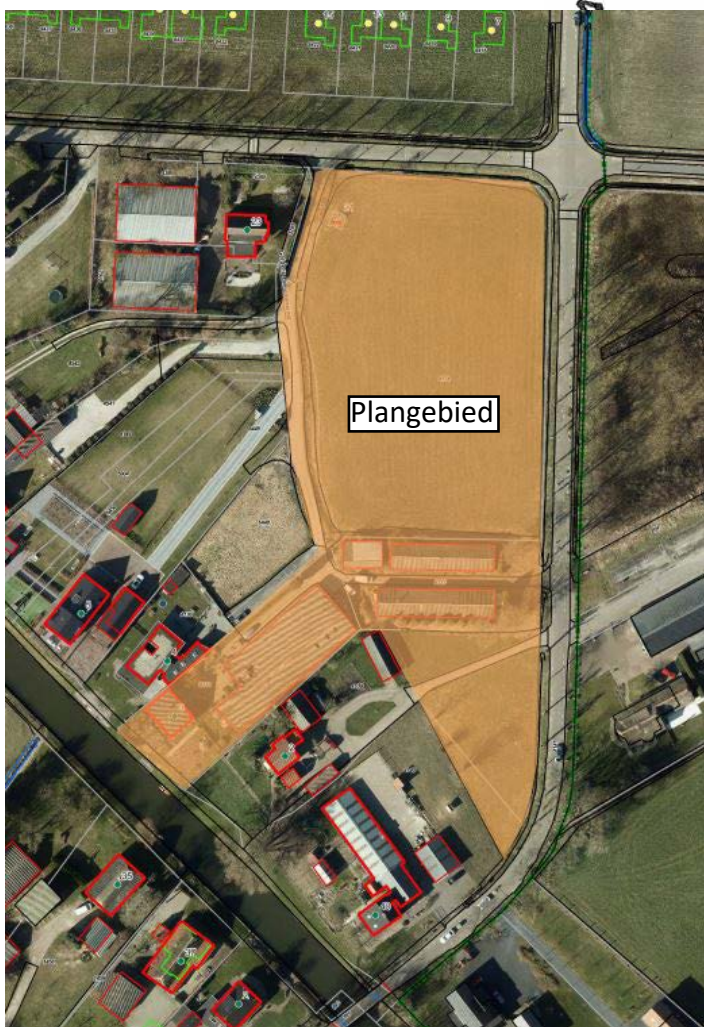
De wijk De Veenderij is in aanbouw. Door deze ontwikkeling wijzigt de ruimtelijke situatie van het lint langs De Grift. Het lint komt in de stad te liggen, terwijl het vroeger in het landelijk gebied lag. Deze gewijzigde ruimtelijke situatie is aanleiding voor onderzoek naar bebouwingsmogelijkheden langs de Dragonderweg, waarbij uitgangspunt is het karakter van het lint niet aan te tasten.

Dit boekwerk betreft de benodigde stedenbouwkundige visie en ruimtelijk kader voor de 'ruimte voor ruimte' regeling voor Gelders Benedeneind 3 en de daaruit volgend de bebouwingsmogelijkheden langs de Dragonderweg.

Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk is kort een inleiding en aanleiding gegeven voor het boekwerk. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 staat het gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 gaat over de ruimtelijke context. De visie staat in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt het ruimtelijke kader verder uitgewerkt. De beeldkwaliteit staat beschreven in hoofdstuk 7.





2 Plangebied

Ligging in de stad

Het plangebied ligt in het oosten van Veenendaal, ten zuiden van de in aanbouw zijnde wijk De Veenderij. Ten oosten van het plangebied ligt de gemeentegrens met Ede.

Locatie

De locatie ligt aan het kruispunt van de Dragonderweg en de Meentdijk. Ten noorden ligt de wijk De Veenderij. In het oosten ligt de Dragonderweg en de gemeentegrens met Ede. In het zuiden en westen ligt De Grift met de lintbebouwing langs het Gelders Benedeneind.

Huidige situatie

De locatie ligt in het overgangsgebied tussen gemeente Veenendaal en het landelijk gebied van Ede. De locatie is samen met de bebouwing langs het Gelders Benedeneind onderdeel van het lint. De locatie is grotendeels onbebouwd. Op één gedeelte staat een voormalig agrarisch bedrijf. Het plangebied is bereikbaar via een achterpad dat uitkomt op de Meentdijk.



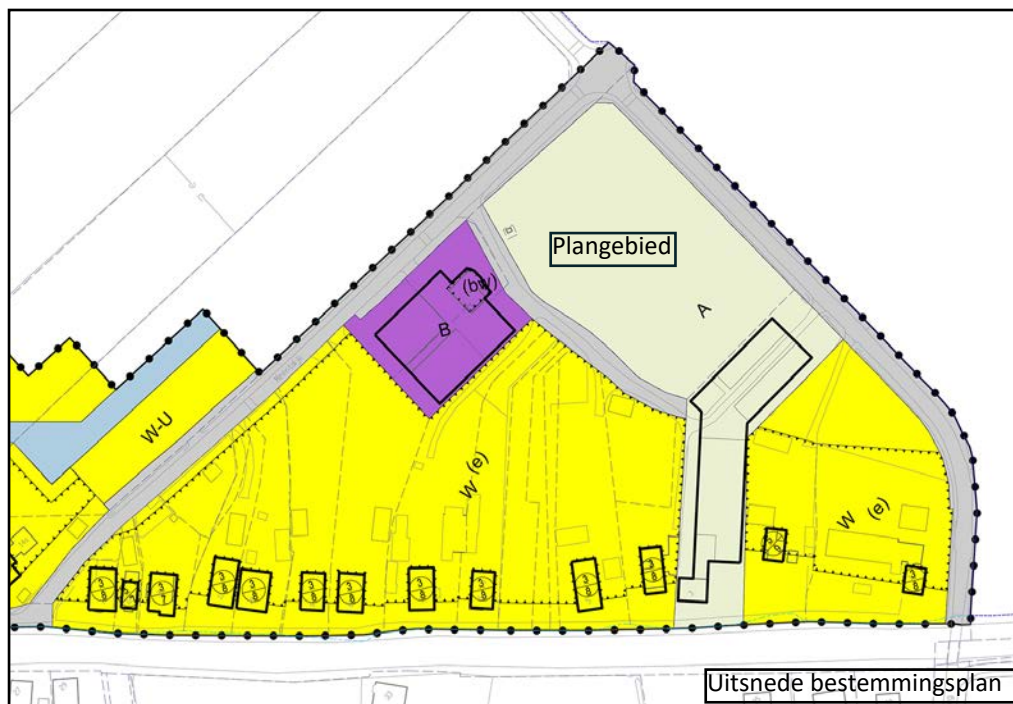
3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan "Gelders Benedeneind - Veenderij-zuid". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2014.

De van toepassing zijnde bestemming voor het onderhavige plangebied is 'Agrarisch'. De gronden met de voorliggende bestemming zijn in hoofdzaak bestemd voor agrarische bedrijvigheid en de daarbij behorende bedrijfswoningen. Binnen het bouwvlak van de bestemming Agrarisch mag één bedrijfswoning worden opgericht.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, onder voorwaarden, maximaal 1 extra woning toe te staan. Hierbij dient de bedrijfsbebouwing van het agrarisch bedrijf te worden gesloopt en de bestemming te worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.

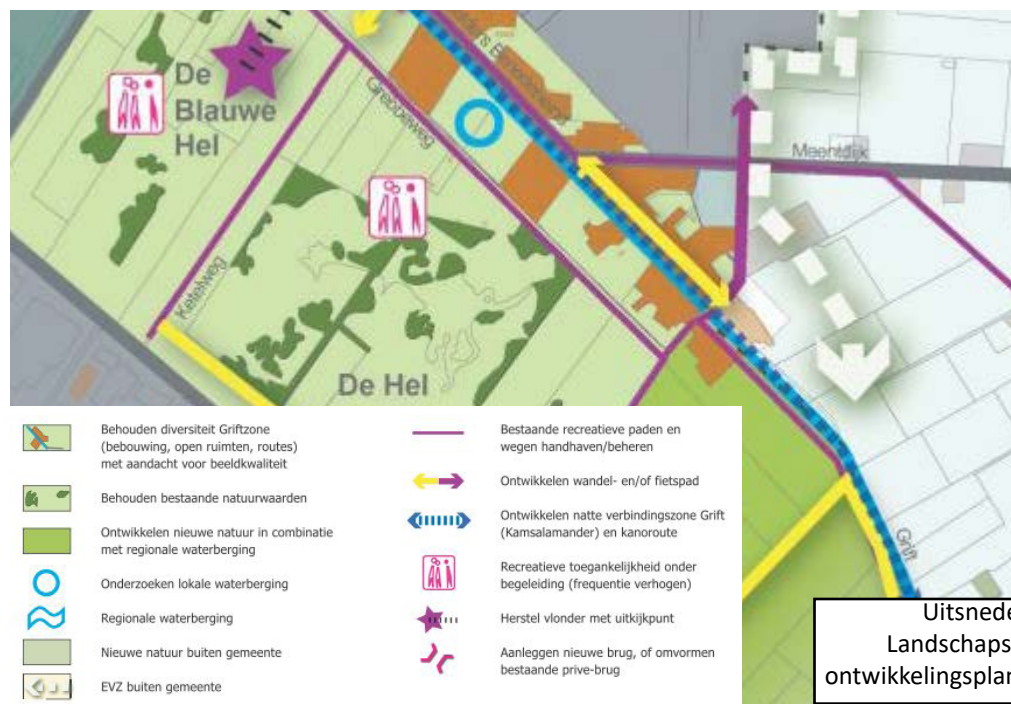


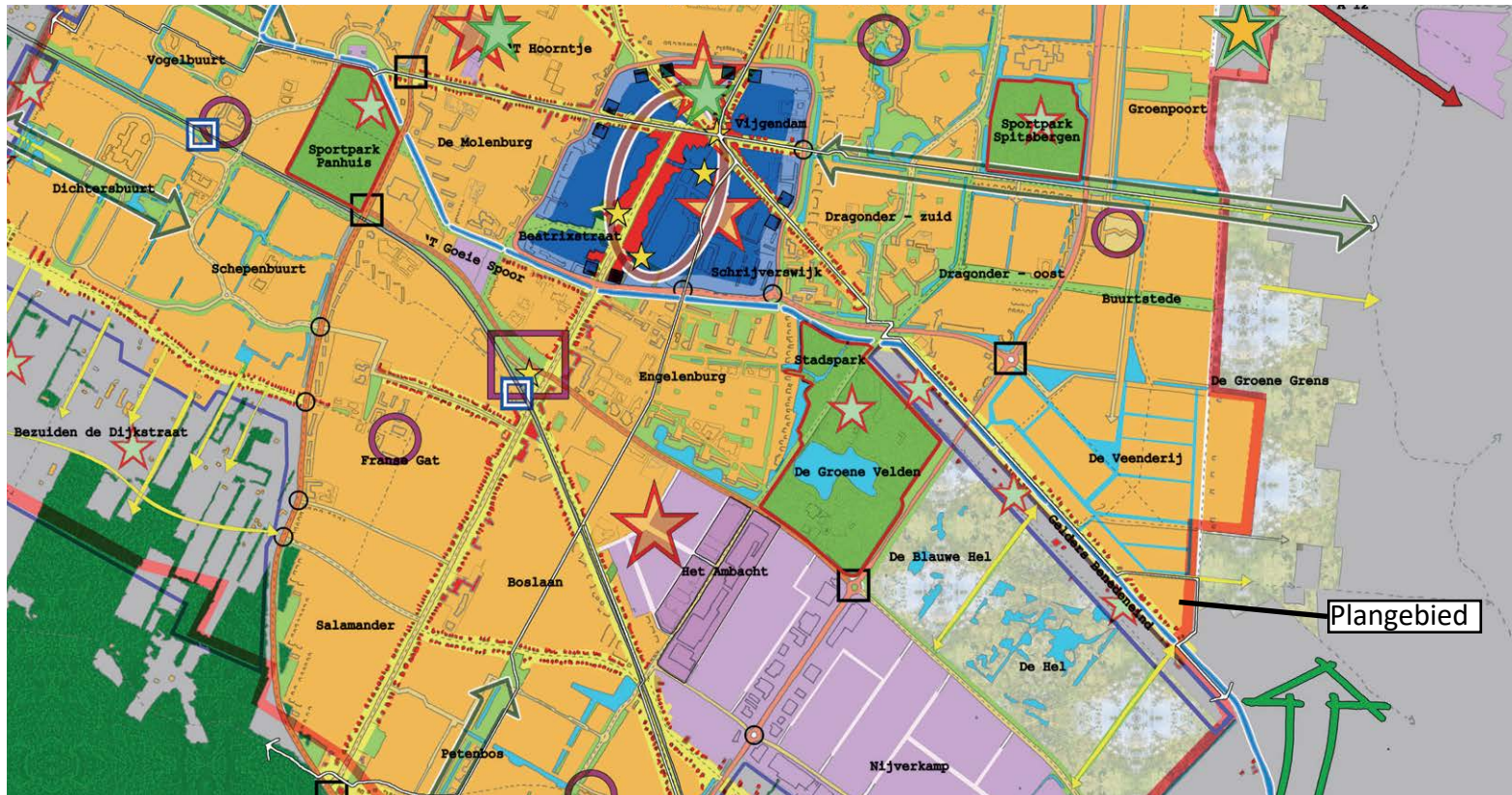
Wonen

De Woonvisie Veenendaal 2014-2019 spreekt de ambitie uit om ons te richten op de vraag naar woningen van inwoners van (ook) buiten Veenendaal. Het creëren van dynamische woonmilieus en een gevarieerd woningaanbod kunnen inspelen op deze vraag. Daarnaast richt het woonbeleid zich op doelgroepen die onze ondersteuning het meest nodig hebben: huishoudens met lagere inkomens en Veenendalers met een zorgvraag. In samenspraak met de partijen die deze doelgroepen huisvesten kan de benodigde kwaliteit en kwantiteit woningen voor de lange termijn bepaald worden.

Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het gebied de Hellen en Griftzone. Het bebouwingslint van de Grift is een belangrijke drager van het landschap. De oriëntatie op het water en de ontsluiting aan de achterzijde in het gedeelte van het lint, waar de het Geldersbenedeneind afbuigt naar de Meentdijk, zijn karakteristiek. Het plangebied ligt op een kruispunt van recreatieve fiets- en wandelroutes. Gestreefd wordt naar een versterking van de recreatieve (uitloop)mogelijkheden.





Legenda juni - 2009

Vlakken – Hoofdopzet – Functies

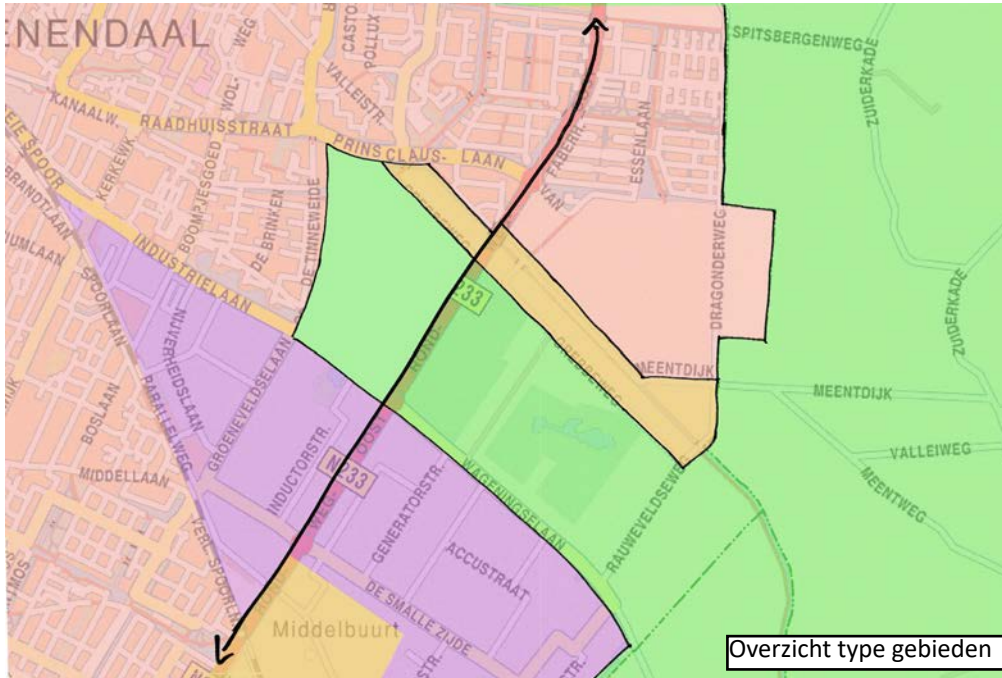
- Wonen
- Centrum
- Bedrijven
- Perifere detail handel (PDV)
- Groen, sport, park
- Water
- Buitengebied
- Natuur
- Bos

Lijnen

- Gemeentegrens
- Oud lint / Lintbebouwing
- Snelweg A12
- Hoofdontsluitingsweg
- Ontsluitingsweg
- Spoorweg
- Fietssnelweg
- Hoofd-fietsroute
- Uitbreiding hoofdverkeers-structuur
- Groene inprikker
- Ecologische hoofdstructuur
- Recreatieve verbinding

In de Structuurvisie Veenendaal 2025 is het plangebied aangeduid met de functie wonen.

4 Context



De griftzone is de verzamelnaam voor het bebouwingslint aan het Benedeneind, de Grift met haar oevers en de afwisselende strook weiden en bebouwingsclusters aan de Grebbeweg. Het gebied heeft een bijzondere ligging doordat het straks aan drie zijden omgeven is door stedelijk gebied.

De kavelstructuur is ontstaan tijdens de vervening van het gebied, met het Stichts en Gelders Benedeneind als ontsluitingsweg. Het Gelders Benedeneind is de ontginningsbasis voor het gebied aan de noordkant van de Grift geweest. Om de schepen gemakkelijk de scherpe hoek met de kavelsloten te laten maken, zijn de koppen van de kavels gedraaid bij de Grift, terwijl de woningen haaks op het water staan. De woningen liggen met hun voorkant aan het water en worden via de achterzijde ontsloten. Dit geeft het lint een bijzonder karakter. Via een bruggetje was de overzijde bereikbaar, want de Grebbeweg is pas in de 20ste eeuw aangelegd. De woningen zijn dan ook voornamelijk op de Grift gericht in plaats van op de Grebbeweg of de Meentdijk.

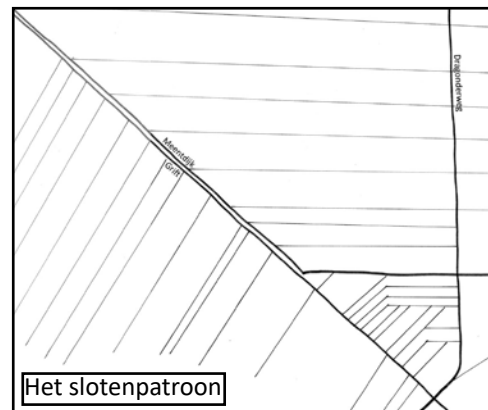
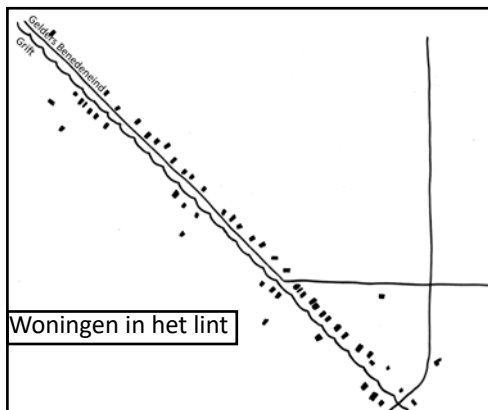


Aan de noordzijde van de Grift is sprake van lintbebouwing. Aan de zuidzijde is sprake van een duidelijke clustering van woningen en voormalige agrarische bedrijven aan de Grift, met daartussen open ruimten met zicht op het achterliggende gebied. Het lint langs het Benedeneind/ Gelders Benedeneind heeft in de loop der jaren een minder open karakter gekregen door toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling, waardoor woningen in het lint zijn toegevoegd. De percelen hebben een breedte die varieert van 17 tot 25 meter. Hierdoor zijn er weinig mogelijkheden meer om woningen in het lint in te voegen.

Na afronding van Veenendaal oost wordt de Griftzone, inclusief het aangrenzende natuurgebied De Hellen, grotendeels omsloten door de stad. De zijden zijn stedelijk van karakter, namelijk Veenendaal oost, Engelenburg en het bedrijventerrein Nijverkamp.

Deze ligging maakt het gebied speciaal, maar de recreatieve druk zal er ook groter worden. Het resterende landbouwkundig gebruik, voornamelijk de strook langs de Grift kent geen hoge toekomstwaarde. De strook ademt de sfeer van het landelijk gebied door de afwisseling tussen (agrarische) erven en weide en de wegbeplanting van wilgen.

Bebouwing is onderling verschillend van vorm, massa, materiaal, kleur, etc. De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd. Diversiteit is de norm. De woonbebouwing is overwegend kleinschalig en traditioneel, voorzien van een kap.



5 visie

Ruimtelijk

De locatie maakt onderdeel uit van een bijzondere stedenbouwkundige enclave; de Griftzone. De landelijke sfeer en de kenmerkende ontsluiting van de woningen aan de Grift moeten behouden blijven. Woningbouw in dit gebied is alleen mogelijk wanneer er extra ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd.

Situering

De woningen worden met de voorzijde aan de Dragonderweg gepositioneerd en via de achterzijde ontsloten. Om tegemoet te komen aan de landelijke sfeer wordt één enkele rij woningen gerealiseerd. De kavels voor de nieuwe bebouwing zijn ruim opgezet en volgen het aanwezige slotenpatroon. De woningen komen op ruime en diepe kavels te liggen, waardoor zowel een groene voor- als achterzijde ontstaat. Aan de voorzijde is sprake van verspringende rooilijnen, zodat geen strakke lintbebouwing ontstaat. Het karakteristieke lint aan de Grift wordt op deze wijze als het ware gespiegeld naar de Dragonderweg. Daarnaast sluit de lintbebouwing aan bij de ontwikkeling van Veenendaal-Oost, waar langs de Dragonderweg een nieuw lint wordt geïntroduceerd. Een verdere verdichting resulteert in ondiepe kavels en een te grote dichtheid voor binnen de Griftzone en past niet bij de overgang naar het landelijk gebied.

Groen

Om het groene karakter te behouden worden zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van de lintbebouwing, groene elementen toegevoegd. De kavels worden begrensd door een forse watergang.

Het groen aan de zuidzijde krijgt een ecologische invulling, door het aanleggen van een "vogelbosje". De noordzijde krijgt een groene invulling. Omdat het Gelders Benedeneind onderdeel is van een veel gebruikte recreatieve route richting Binnenveld, is deze plek ook bedoeld als recreatief rustpunt. De definitieve invulling van deze plek zal plaatsvinden via participatie met omwonenden.

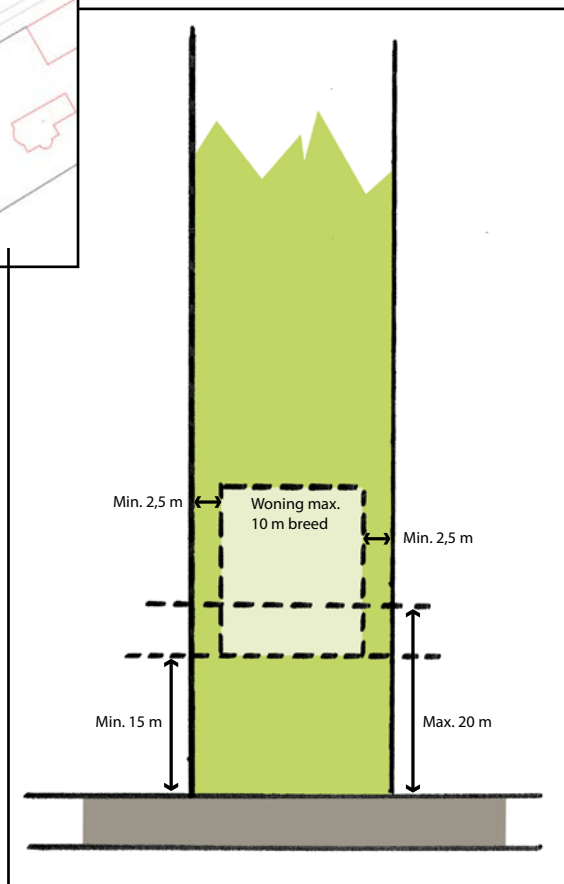
Bebouwing

Kenmerkend voor de woningen in het lint aan het Gelders Benedeneind is een simpele dwarskap met de kopgevel op de straat gericht en ook een lage goothoogte. Voorkomen moet worden dat nieuwe ontwikkelingen hier tegen af steken. De bouwmassa van elke woning is zodanig geleed dat de verschijningsvorm getypeerd kan worden als 'landelijk woontype'. Herenhuizen, villa's en landhuizen zijn niet toegestaan, omdat deze niet in het lint langs Gelders Benedeneind/ Grift thuis horen.





Stedenbouwkundig concept, benadrukt de oost-west richting en een groene geleding.



6 Ruimtelijk kader

Hoofdpzset

Een simpele en eenvoudige verkaveling die het landschappelijke patroon volgt. De diversiteit van erven is karakteristiek voor deze omgeving. Dit geldt niet alleen voor de bebouwing, maar ook voor de opbouw van het erf en de gebruikte beplanting. Belangrijk is de openheid en het landschappelijke karakter van de locatie te respecteren. De voorzijde van de woningen zijn gelegen aan de Dragonderweg. De percelen worden via de achterzijde ontsloten.

Ruimte voor Ruimte

Bij de ontwikkeling van de woningen dienen eerst alle agrarische opstallen gesloopt te worden die bij Gelders Benedeneind 3 horen (ten tijde van de aanvraag in 2010). Pas na de sloop van deze agrarische opstallen is de realisatie van woningen aan de Dragonderweg mogelijk. Immers, de sloop van de schuren is aanleiding voor de overige bebouwing langs de Dragonderweg. De sloop van de agrarische opstallen is nodig voor de benodigde ruimtelijke kwaliteit en zorgt voor de afronding van de bebouwingsstrook. Het is niet mogelijk om de schuren te behouden en woningen langs de Dragonderweg te realiseren.

Functie

De functie sluit aan bij de ontwikkelingen van de laatste periode, waarin veel boerderij bedrijven omgezet zijn naar woningen. De bestemming van de locatie wordt ingevuld met een woonbestemming.

Kavel

Richtlijn voor de verkaveling is een breedte maat van +/- 17 meter. Zo ontstaan kavels die aansluiten bij de verkaveling van het Gelders Benedeneind. Kenmerkend zijn daarnaast de diepe kavels (50 meter) met grote voortuinen van minimaal 15 meter. Deze karakteristieken bepalen mede de ligging van de massa op de percelen. Op deze manier zijn er maximaal 7 woningen mogelijk.

Massa

De massa sluit aan bij het karakter en volume van de woningen die liggen aan de Grift. Dit resulteert in de volgende maten:

Het hoofdvolume van de woning is een symmetrisch volume met een zadeldak. De inhoud van de woonbebouwing mag maximaal 750m³ zijn. De goothoogte van de woning is maximaal 3,5 meter. De nokhoogte is maximaal 8 meter. De bebouwing sluit met de goot- en nokhoogte aan bij de omgeving en het landelijk gebied. Omdat het gebied ligt in de overgang tussen het oude bebouwingslint aan het Benedeneind en de nieuwbouw van de Veenderij is een omvang van 750 m³ passend. De woningen hebben een breedte van maximaal 10 meter en dienen uitgevoerd te worden met een zadelpak. Om het landelijke beeld te versterken zijn ook bijgebouwen voorzien van een kap. De nokrichting is voorgeschreven in de lengterichting van het perceel. Bijgebouwen liggen naar achteren en dienen los van het hoofdgebouw, of met een tussenstuk te worden uitgevoerd. Elke vorm van bebouwing moet op enige afstand (minimaal 2,5 meter) van de zijdelingse perceelsgrens blijven.

Woningtype

Er dienen vrijstaande woningen gerealiseerd te worden. De woningtypologie sluit aan bij de bestaande woningtypen langs het Gelders Benedeneind. De bouwmassa van de woning is zodanig geleed dat de verschijningsvorm getypeerd kan worden als een landelijk woningtype met terughoudende uitstraling, natuurlijke materialisering en kleurstelling. Herenhuis, villa en landhuis is strikt niet toegestaan.

Rooilijn

De voorgevel komt aan de Dragonderweg op minimaal 15 meter van de perceelsgrens te liggen. Woningen dienen onderling minimaal 2meter te verspringen, waardoor naast elkaar gelegen woningen niet in elkaars rooilijn liggen.

Auto-ontsluiting

Het perceel wordt vanaf de westzijde ontsloten. Vanwege de verkeersveiligheid is het niet gewenst om de woning individueel aan de Dragonderweg te ontsluiten. Deze manier van ontsluiten past ook bij de karakteristieken van het lint. Bij een verdere ontwikkeling van het gebied moet de ontsluiting

vanaf de westzijde heringericht worden. De ontsluiting wordt, op verzoek van ontwikkelaar, uitgevoerd in elementenverharding. De kosten hiervoor zijn voor de ontwikkelaar. Per erf is het toegestaan om één erftoegangsweg te hebben.

Recreatie

De locatie ligt langs een recreatieve route. Het kruispunt Meentdijk – Dragonderweg is aangegeven als een knooppunt van het Fietsknooppuntennetwerk. De locatie moet inspelen op deze recreatieve functie. Aan de noordzijde van het perceel komt een groenzone die hierop kan inspelen. Gedacht kan worden aan een verblijfsplek met speelaanleidingen voor de doelgroep van 0 – 6 jarigen.

Parkeren

Het is een voorwaarde dat de (extra) parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt opgelost. Hierbij geldt dat ook rekening gehouden moet worden met parkeerplaatsen voor bezoekers op eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen en de inrichting moeten voldoen aan de IVOR (Inrichtingseisen Veenendaalse Openbare Ruimte).

Geldende parkeernormen, zonder volledig willen te zijn:

- Bij een woonfunctie geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning;
- Voor overige normen wordt verwezen naar het geldende gemeentelijke parkeerbeleid.

7 Beeldkwaliteit

De locatie wordt gekenmerkt door specifieke landschappelijke gebiedsaccenten. Deze specifieke gebiedsaccenten dienen behouden, versterkt of hersteld te worden bij nieuwe ontwikkelingen.

Hoofdaspect

De woningtypologie van de lintbebouwing aan het Gelders Benedeneind is 'landelijk wonen'. Kenmerkend voor dit woningtype is een simpele dwarskap met de kopgevel op de straat/Grift gericht, een lage goothoogte en de woningen zijn eenvoudig. Over het algemeen worden natuurlijke materialen zoals baksteen, keramische dakpannen, maar ook hout en riet gebruikt voor de materialisatie.

Het is belangrijk om het bestaande karakteristieke beeld van het lint te handhaven en waar mogelijk te versterken. De nieuwe bebouwing moet zich voegen in het bestaande beeld. De woningen liggen met de voorzijde naar de Dragonderweg en moeten ook dusdanig worden ontworpen.

Voorkomen dient te worden dat de nieuwe bebouwing oogt als een herenhuis of villa, want dat ondermijnt het beeld van het lint.

Vorm

De bouwmasa van elke woning is zodanig geleed, dat de verschijningsvorm getypeerd kan worden als een landelijk woningtype, met een terughoudende uitstraling. Een verschil in gebouwworm ontstaat door een verschil in de massa, kleur en indeling van de gevel.

Massa

Gezien de landschappelijke kwaliteiten is het niet mogelijk om meerdere bouwlagen te realiseren. De woning bestaat uit één woonlaag met kap. De woning heeft een enkelvoudige hoofdvorm.

Om het beeld van een landelijk woningtype te waarborgen is de maximale toegestane nokhoogte 8 meter en de maximale toegestane goothoogte 3,5 meter. Er is een maximale breedte van de woning van 10 meter. De woning is dieper dan breed, aansluitend bij de smalle lange kavels. De maximale inhoud van de woning is niet groter dan 750m³.



Diverse voorbeelden van landelijke woningtypen met zadeldak. De woningen zijn uitgevoerd met een lage goot.





Volumes voorzien van een eenvoudig zadeldak eventueel met wolfseinden



Meeontwerpen en voorzien van kap bij aan- en bijgebouwen



Robuuste bakstenen, gemêleerd c.q ton sur ton, naturel kleurenpalet

Kapvorm

Het hoofdvolume heeft een verplichte eenvoudige dwarskap met de nokrichting haaks op de Dragonderweg, andere kapvormen en platte daken zijn niet toegestaan. Wolfseinden hebben niet de voorkeur, maar mogen worden toegepast. De kap heeft overstekken om de landelijke sfeer te versterken.

Dak

Het dakvlak dient een sobere uitstraling te hebben, zonder veel detaillering. Dakkapellen zijn toegestaan, mits meeontworpen in de architectuur van het gebouw. De helling van het dak kan variëren van minimaal 30 tot maximaal 60 graden.

Aanbouwen, bijgebouwen en garages

Alle aan- en bijgebouwen vallen binnen het bouwvlak en zijn achter de woning gesitueerd, tenzij deze geheel opgenomen zijn in het hoofdvolume en onder dezelfde kap vallen.

Bijgebouwen, zoals garages, zijn mee ontworpen met het hoofdgebouw en voorzien van een kap.

Wat betreft vormgeving, stijl en materialisatie sluiten aanbouwen en bijgebouwen aan bij het hoofdgebouw.

Materiaal

Eenvoudige volumes vragen om een hoogwaardige uitstraling in natuurlijke materialisering en kleurstelling en een eenvoudige detaillering. De woning is opgetrokken in een robuuste steen met details van hout, glas of staal. De kleur varieert van aardkleuren rood tot donkere natuurtinten bruin. Een enkele woning uitgevoerd in volledig gepotdekselde houten gevels is ook passend. De kap kan bestaan uit (donkerrode of antraciete) keramische dakpannen, verduurzaamd hout, riet, 'groene' daken of combinaties. Kozijnen zijn uitgevoerd in donkere of materiaaleigen kleuren.

Rooilijnen (plaats op de kavel)

Alle bebouwing is gelegen binnen het bouwvlak. Dit geldt ook voor alle zij-, aan- en bijgebouwen. Het bouwvlak wordt bepaald door minimaal 2,5 meter afstand te houden van de zijdelingse perceelsgrenzen en minimaal 15 meter vanaf de perceelsgrens gelegen aan de Dragonderweg.

Inrichting van het erf

Functies die geen groene uitstraling hebben, zoals parkeren, moeten aan de achterkant van het huis geplaatst worden. Verzachting door beplanting is wenselijk.

Parkeerfaciliteiten worden op één plek op het erf aangelegd. Verharding wordt beperkt gebruikt.

Bij traditionele boeren erven is er een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkant. Het wenselijk om dit verschil in stand te houden of te herstellen. Voor beplanting van het erf wordt gerbuik gemaakt van streekeigen beplanting.

Het is niet mogelijk vlonders in het water te realiseren.

Verhogingen en vergravingen

Gelet op de karakteristieke kenmerken van het gebied zijn opgehoogde erven of terpen niet toegestaan.

Vergravingen voor een van buiten bereikbare garage of kelder zijn niet toegestaan.

Erfafscheiding

Het ruimtelijk kader is gebaseerd op openheid en landschappelijke inpassing. Daarin is geen plaats voor hoge strakke gebouwde schuttingen. Om een landschappelijke aanvaardbare inrichting te krijgen worden de randen van het erf afgeschermd door een (wilde) haag of sloot met knotwilgen. Eventueel is prikkeldraad of schapengaas ook mogelijk aangezien deze ook karakteristiek zijn voor het buitengebied.

Erfbeplantingsplan

Voor een zorgvuldige inpassing in de omgeving wordt geëist dat bij nieuwe bouwplannen een erfbeplantingsplan moet worden overlegd. Een groene erfafscheiding en/of sloten of greppels zijn toegestaan. Schuttingen en andere gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan.



Boven:
Voorbeelden van
landelijke erfafscheidingen



Hoewel het gebouw (rechts) een “eenvoudige” uitstraling (1 bouwlaag met kap) heeft, voldoet deze niet vanwege de aanwezige vergraving, hoeveelheid verharding en ondergronds parkeren.

Afdeling Beleid en Ontwikkeling
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

In opdracht van :
Jan Heijkamp (Afdeling Beleid en Ontwikkeling)

Tekst:
Tristan Minning
Brigit Huijsmans

Tekeningen en layout:
Tristan Minning

Met medewerking van:
Ben Krooswijk
Simon Plantinga
Marleen Wassenaar
Brigit Huijsmans

Gemeente Veenendaal
Postbus 100
3900 BC Veenendaal
Telefoon: 0318-538538
Fax: 0318-510414