

# ontwerpregels vrije kavels langs het Gelders Benedeneind



26 januari 2021





J

M







*Binnen de ontwerpregels heeft u veel vrijheid om uw eigen woning te ontwerpen!*

## Inleiding

In dit document worden de ontwerpregels voor de vrije kavels langs het Gelders Benedeneind in Veenderij beschreven. De ontwerpregels maken onderdeel uit van het ontwikkelproces om een huis naar eigen inzicht te realiseren.

De gemeenteraad van Veenendaal heeft op 24 mei 2012 het Beeldkwaliteitplan voor Veenderij vastgesteld, waarin de gewenste sfeer van de bebouwing en openbare ruimte in Veenderij is omschreven. Voor Veenderij zijn de belangrijkste uitgangspunten een dorps- en informele uitstraling in een waterrijke wijk, waarin water goed beleefbaar is.

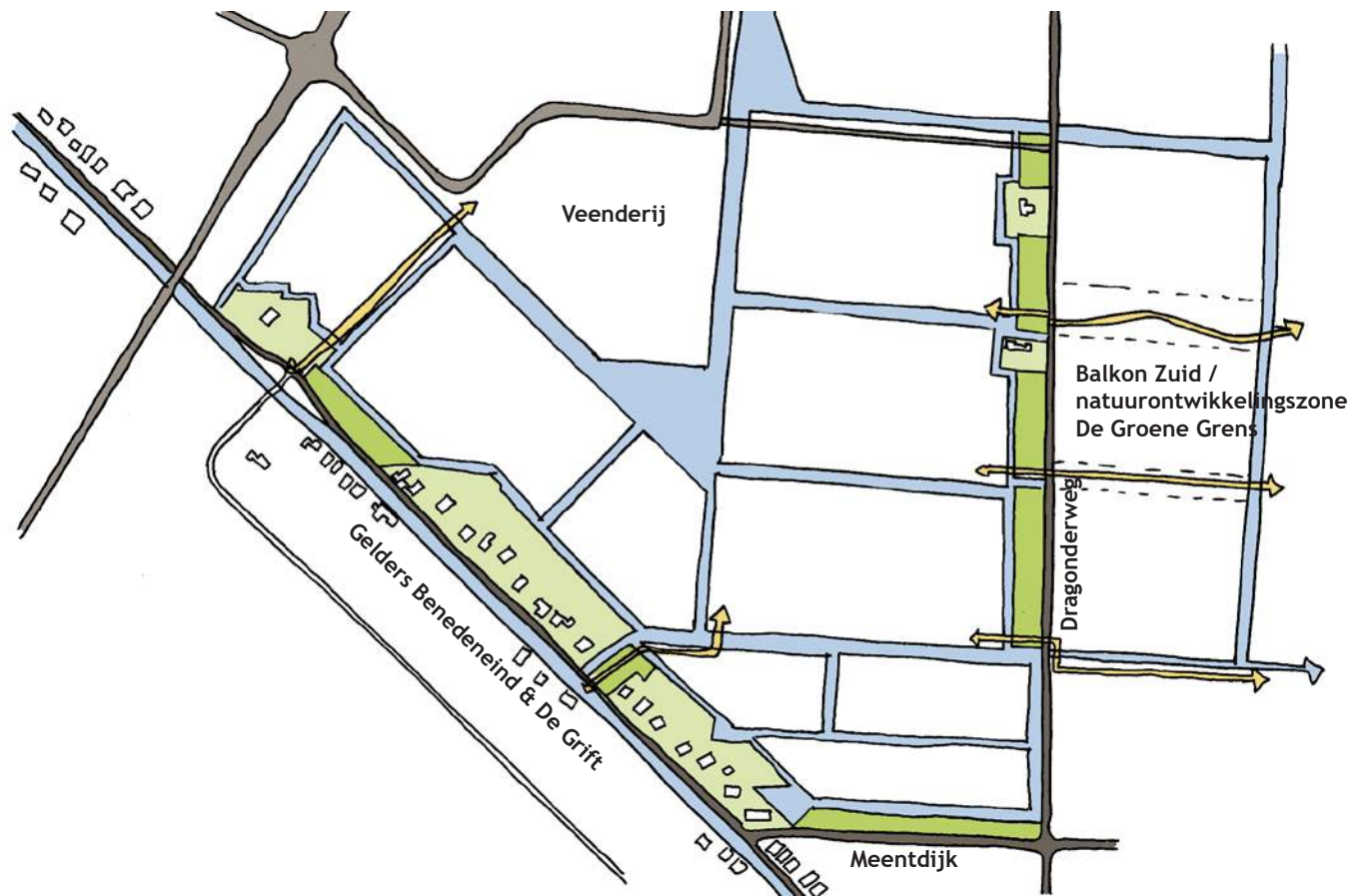
De ontwerpregels voor de vrije kavels langs het Gelders Benedeneind zijn afgeleid van het Beeldkwaliteitplan Veenderij. U kunt in deze brochure terugvinden welke deze zijn en welke uitstraling langs het Gelders Benedeneind beoogd wordt.

Binnen deze richtlijnen kunt u uw eigen droomhuis ontwikkelen!

## Landelijk wonen aan het Gelders Benedeneind

Het Gelders Benedeneind is een landschappelijk lint met daaraan van origine agrarische percelen. De vrije kavels langs het Gelders Benedeneind vormen de overgang van Veenderij naar De Grift. De kavels grenzen aan de voorzijde aan het Gelders Benedeneind en hebben een tuin aan het water. Op twee plekken zal een fiets- en voetgangersverbinding tussen Veenderij en het Gelders Benedeneind gerealiseerd worden.

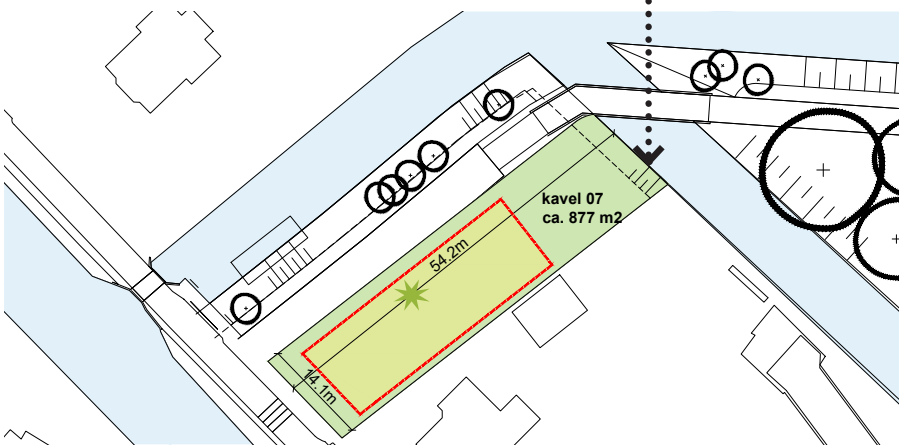
De bebouwing langs het Gelders Benedeneind is te typeren als lintbebouwing. Kenmerkend voor deze bebouwing zijn een dwarskap met de kopgevel op de straat gericht en een lage goothoogte. Over het algemeen worden natuurlijke materialen zoals baksteen, keramische dakpannen, maar ook hout en riet gebruikt voor de materialisatie. Dit zijn de belangrijkste kenmerken voor de te realiseren vrije kavels langs het Gelders Benedeneind.




*De vrije kavels zijn aan de zuidzijde van Veenderij aan het Gelders Benedeneind gelegen. Deze woonpercelen zijn vanaf het Gelders Benedeneind voor autoverkeer bereikbaar.*


*Vanuit Veenderij kunnen voetgangers en fietsers via twee verbindingen een bezoek aan het Gelders Benedeneind brengen.*





Beschikbare vrije kavels Eiland J

 Vrije kavel met bouwvlak

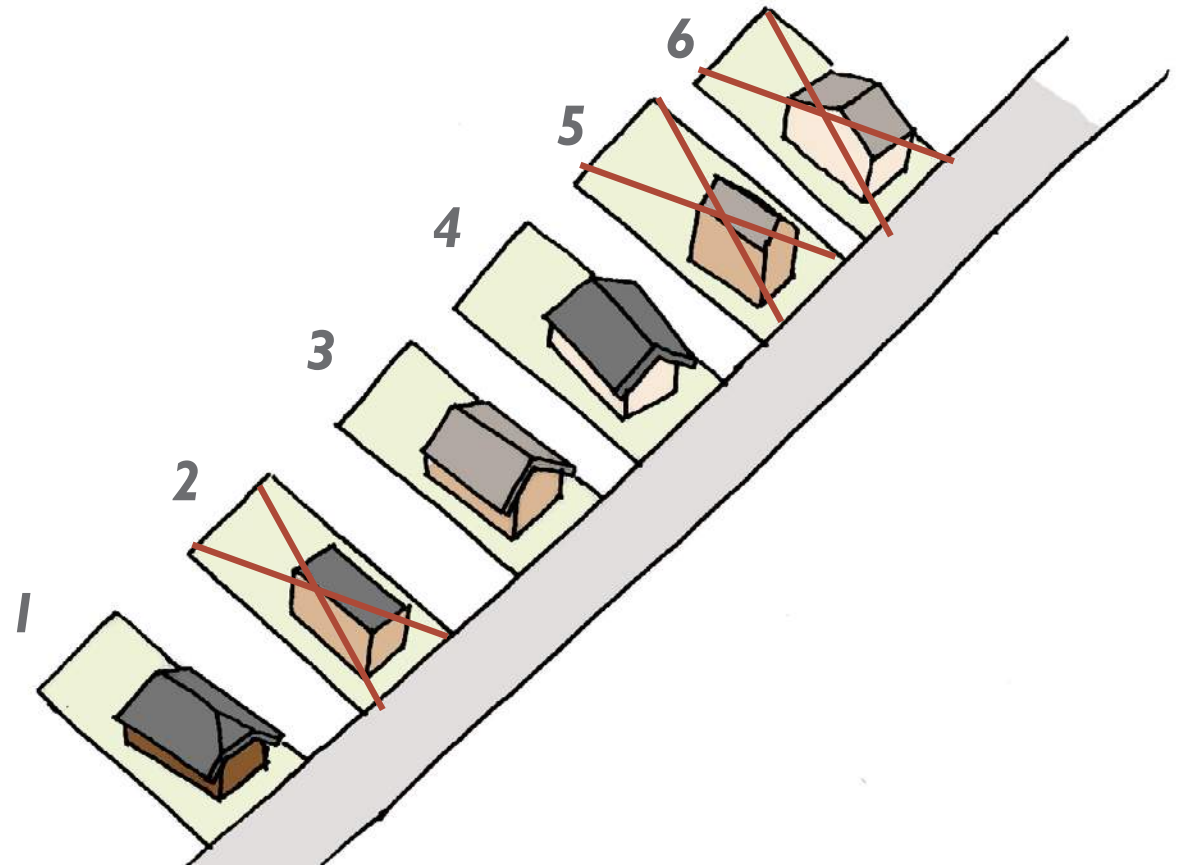
 Hoekkavel aan openbare weg/pad

# 1 Ontwerpregels bebouwing

Belangrijkste uitgangspunt voor de bebouwing is dat de nieuwe woningen in verschijningsvorm, kapvorm en materialisatie aansluiten bij de landschappelijke sfeer en de typologie van lintbebouwing. Daarbinnen is veel variatie mogelijk.

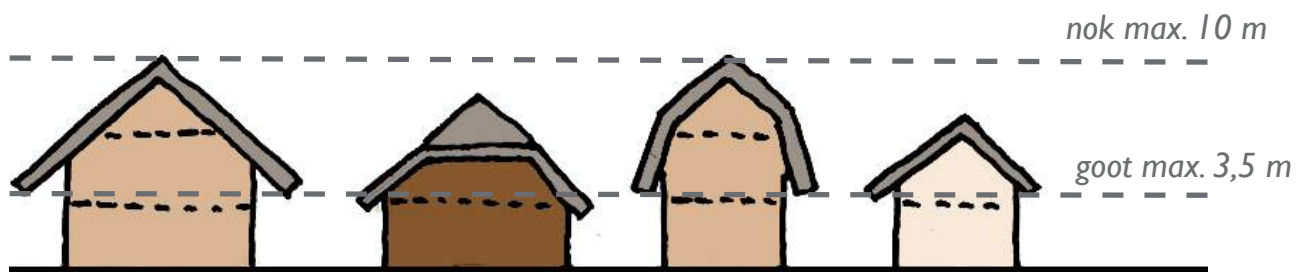
## Verschijningsvorm

- De verschijningsvorm van de woning kan getypeerd worden als 'landelijk'. Bijvoorbeeld herenhuizen of notariswoningen passen niet bij dit beeld.
- Het hoofdvolume heeft een kap, waarvan de nokrichting haaks staat op het Gelders Benedeneind.
- Het gebruik van dakoverstekken is verplicht. Hiermee wordt de landelijke sfeer versterkt.



*De woningen hebben een dwarskap, de kopgevel is gericht op de straat en de kap heeft dakoverstekken (voorbeeld 1,3, 4).*

*Platte daken (voorbeeld 2), langskappen (voorbeeld 6) en hoge goothoogtes (voorbeeld 5) passen niet bij de gewenste landelijke sfeer.*



De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met een kap.  
De goothoogte is maximaal 3,5 m, de nokhoogte is maximaal 10 m.

### Bouwhoogtes

- De bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap.
- Om de samenhang langs het Gelders Benedeneind te waarborgen is de maximale toegestane nokhoogte 10 m en de maximale toegestane goothoogte 3,5 m.



Afschuiving van de kap is toegestaan.



Woningen hebben een lage goot.

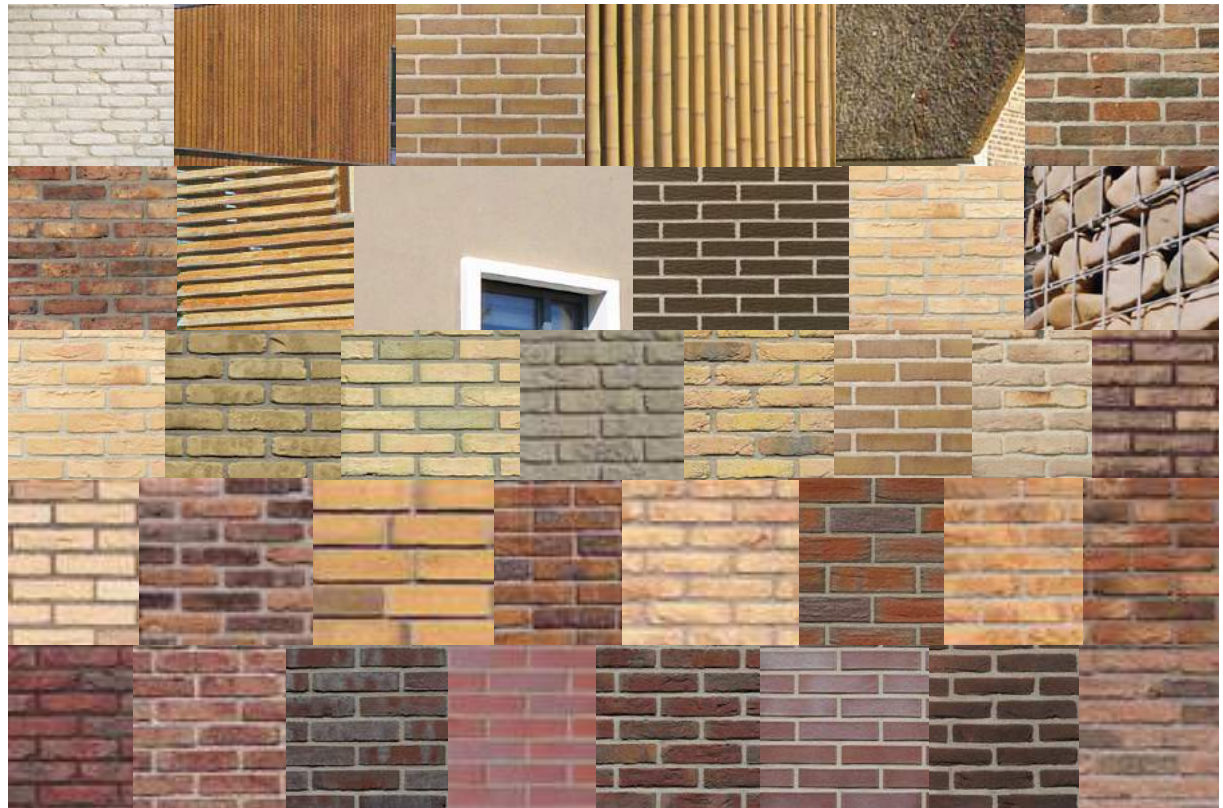


Dakoverstekken versterken de landelijke sfeer.



### Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is informeel en bescheiden. Er worden natuurlijke materialen in gedekte tinten toegepast. Felle kleuren zijn niet toegestaan.
- Het gebruik van andere natuurlijke materialen dan baksteen en keramische dakpannen wordt nadrukkelijk aangemoedigd om de landelijke sfeer te versterken. Denk bijvoorbeeld aan riet, leisteen, hout, stucwerk, schanskorven, etc.
- Wit is toegestaan als accentkleur (voor bijv. kozijnen). Volledig witte woningen zijn niet toegestaan.

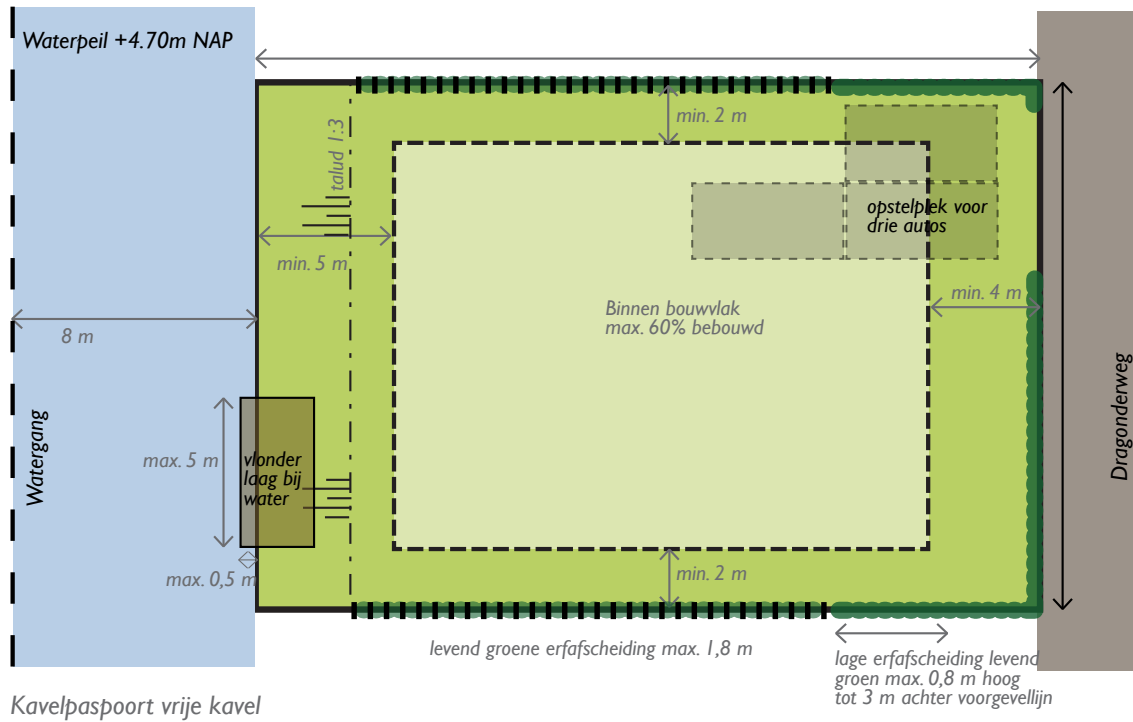


*Voorbeelden van toegestane materialen en kleuren.*



*Bovenstaande voorbeelden laten zien dat er binnen de toegestane kleuren en materialen veel vrijheid is om een woning naar eigen inzicht te ontwerpen.*





## 2 Kavelpaspoort

### Roilijnen (positie bebouwing op kavel)

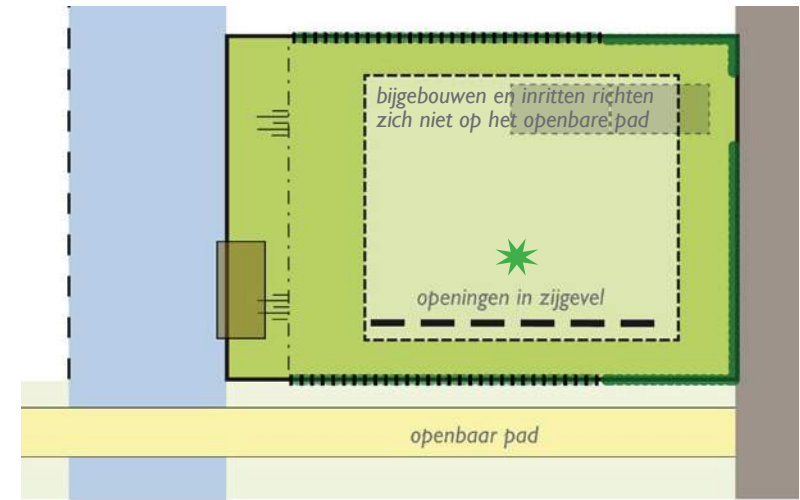
- Alle bebouwing op de kavel is gelegen binnen het bouwvlak. Dit geldt ook voor alle aan- en bijgebouwen.
- Het bouwvlak wordt bepaald door minimaal 2 m afstand te houden van de zijdelingse kavelgrenzen, minimaal 4 m aan de voorzijde van de kavelgrens en minimaal 5 m aan de achterzijde van de kavelgrens.
- Alleen voor kavels met afwijkende maten gelden afwijkende regels. Zie hiervoor het kavelpaspoort.
- Maximaal 60% van het bouwvlak dat zo ontstaat, mag bebouwd worden (dit is inclusief aanbouwen en bijgebouwen).
- Hoofdgebouwen zijn gericht op het Gelders Benedeneind.
- Het vloerpeil van de woning is afhankelijk van de hoogte van het Gelders Benedeneind en wordt door de gemeente vastgesteld

### Aanvullende regels voor hoekkavels (kavel 1 en 7)

- Bij hoekkavels, grenzend aan een openbaar pad (kavel 1 en 7) dienen de zijgevels aan het openbare pad voldoende gevelopeningen te bevatten.
- Garages, bijgebouwen en inritten worden aan de kant van de woning gerealiseerd die zich niet op een openbaar pad richt.

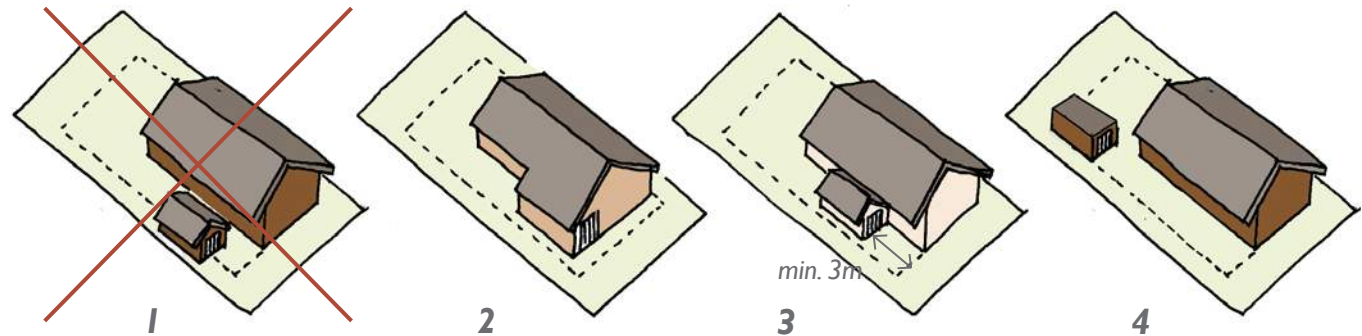
★ Aanvullende regels voor hoekkavels aan een openbaar pad (geldt voor kavel 1 en 7, zie pagina 5):

De zijgevel aan het openbare pad moet voldoende gevelopeningen bevatten. Bijgebouwen en inritten liggen niet aan de kant van het openbare pad.



### Aanbouwen, bijgebouwen en garages

- De garage moet onderdeel uitmaken van het hoofdgebouw.
- Alle aan- en bijgebouwen vallen binnen het bouwvlak.
- Aanbouwen (gekoppeld aan het hoofdgebouw), zoals garages, zijn meeontworpen met het hoofdgebouw en voorzien van een kap.
- Aanbouwen liggen minimaal 3 m achter de voorgevellijn tenzij deze geheel opgenomen zijn in het hoofdvolume en onder dezelfde kap vallen.
- Een vrijstaande garage of bijgebouw is toegestaan mits deze minimaal 10m achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. Een dergelijke garage of bijgebouw dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Een kap is niet verplicht.



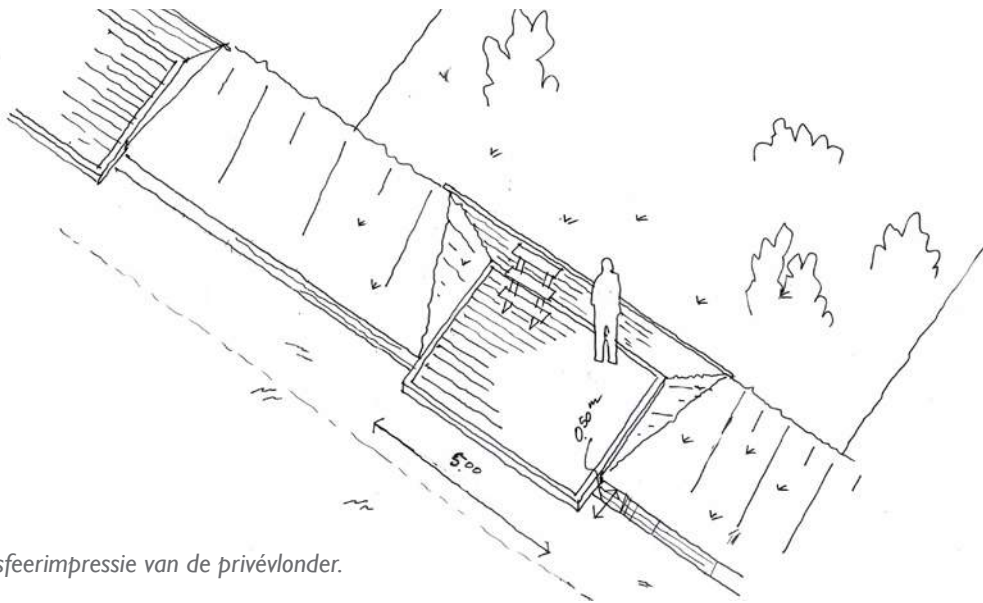
Bijgebouwen zoals garages staan binnen het bouwvlak (voorbeeld 2 en 3) tenzij de garage min. 10m achter de voorgevellijn geplaatst wordt. Bijgebouwen zijn óf onderdeel van het hoofdvolume (voorbeeld 2) óf staan minimaal 3 m achter de voorgevellijn (voorbeeld 3). Vrijstaande garages en garages met platte daken zijn toegestaan mits deze min. 10m achter de voorgevellijn geplaatst zijn. Deze bijgebouwen liggen binnen het bouwvlak. (voorbeeld 4).



## 4 Waterzijde & vlonders

### Particuliere vlonders

- De oevers dienen groen te zijn (niet verhard) en hebben minimaal een hellingshoek van 1:3.
- De oever mag onderbroken worden door een vlonder.
- De vlonder is max. 5 m breed.
- De houten damwand markeert de grens tussen tuin en openbaar gebied (water) en dient in stand gehouden te worden. De houten damwand (inclusief ankerstangen op het perceel) wordt aangelegd door OVO, is eigendom en in onderhoud van de toekomstige bewoners.
- Constructieve aanpassingen aan de houten damwand (zoals bijvoorbeeld het verhogen ervan) zijn nadrukkelijk niet toegestaan.
- De vlonder mag max. 0,5 m uitsteken over de houten damwand boven het water (dit is openbaar gebied).
- De draagconstructie van de vlonder bevindt zich op privéterrein (geen palen in het water). Ook mag de vlonder niet steunen op de damwand.
- De vlonder ligt circa 0,5 meter hoger dan het standaard waterpeil. De houten damwand ter plaatse van de vlonder dient daarvoor verlaagd te worden.



Een sfeerimpressie van de privévlonder.

## 5 Parkeerplaatsen & erfafscheidingen

### Parkeren op eigen terrein

- Bij elke woning dienen naast een garage minimaal drie opstelplekken gerealiseerd te worden op eigen terrein.
- Twee opstelplekken achter elkaar hebben een minimale afmeting van 10 x 2,5 m en liggen minimaal 1 m achter de kavelgrens.
- Twee opstelplekken naast elkaar in de voortuin hebben een minimale afmeting van 5 x 5 m en liggen minimaal 1 m achter de erfsgrens.
- De oprit vanaf de Dragonderweg tot aan de erfsgrens ligt op openbaar gebied en is maximaal 4m breed.
- De exacte plaatsbepaling van de oprit wordt afgestemd op het woningontwerp.

### Erfafscheidingen

- Aan de voorzijde is een lage erfafscheiding van levend groen (bijv. haag) toegestaan van maximaal 0,8 m hoog. Deze lage erfafscheiding wordt doorgezet tot 3 m achter de voorgevellijn.
- Alle erfafscheidingen van zij- en achtertuinen die grenzen aan het openbaar gebied bestaan uit levend groen (bijv. haag of klimop) van max. 1,8m hoog.
- Gesloten schuttingen zijn niet toegestaan.



Voorbeeld van een levend groene erfafscheiding en parkeren op eigen terrein.

## 6 Energie

- Kavelkopers dienen zelf in de eigen warmtevoorziening te voorzien. Deze kavels worden niet en mogen niet op het gasnet worden aangesloten. Een en ander zal privaatrechtelijk in de koopovereenkomst worden vastgelegd. De kavels worden wel aangesloten op water, elektra en riool.



Voorbeeld van een hoge levend groene erfafscheiding langs een openbaar pad.



