

De Eilanden

'Landelijk' dorps wonen aan het water in Veenendaal



Nadere uitwerking BKP Eilanden H, I en K

10 januari 2020

Uitwerking van vastgesteld BKP 26 september 2011

3.1 Een 'landelijk' dorps beeld

De Eilanden die als een krans om het Hart van Veenderij heen liggen, markeren de overgang van het stedelijk gebied naar het landschap. Een 'landelijk' dorps sfeer is dan ook het gewenste beeld op De Eilanden.

Een landelijke sfeer wordt allereerst bereikt door de aanwezigheid van water. De watergangen hebben groene oevers en op veel plekken zijn er paden langs het water, wat het dorps en buurtgevoel om elkaar te ontmoeten versterkt. Het groene beeld wordt versterkt doordat de woningen voortuinen hebben die begrensd worden door een lage haag.

Het dorps beeld wordt versterkt door de bebouwing los te plaatsen en te variëren met rooilijnen en kaprichting. Alle woningen hebben een kap en bij voorkeur ook dakoverstekken, omdat daarmee de 'landelijk' dorps sfeer wordt versterkt. Ook variatie in materiaal en kleur draagt bij aan een informeel dorps beeld, mits deze wel dicht bij elkaar liggen (dezelfde 'toon').

Het is belangrijk dat er geen grote eenvormige en monotone gebouwen ontstaan. Deze passen niet in een dorps informeel beeld. Belangrijk is dat, wanneer er sprake is van grotere gebouwen (rijwoningen en appartementen), de volumes opgeknipt worden en er een kleinere (dorps) korrel ontstaat. Als het ware zijn het kleinere dorps huizen die tegen elkaar aan gezet zijn.



Watergangen met groene oevers en wandelpaden daarlangs zorgen voor een landelijke dorps sfeer.



Wisselende rooilijnen, variatie in kapvormen, grote overstekken en voortuinen zijn karakteristiek voor een dorps informeel beeld.



Grotere volumes zijn opgeknipt in kleinere volumes en tegen elkaar aan geplaatst, zodat een dorps korrel ontstaat.

3.2 Een buurt met identiteit

Buurtten gedefinieerd als eilanden

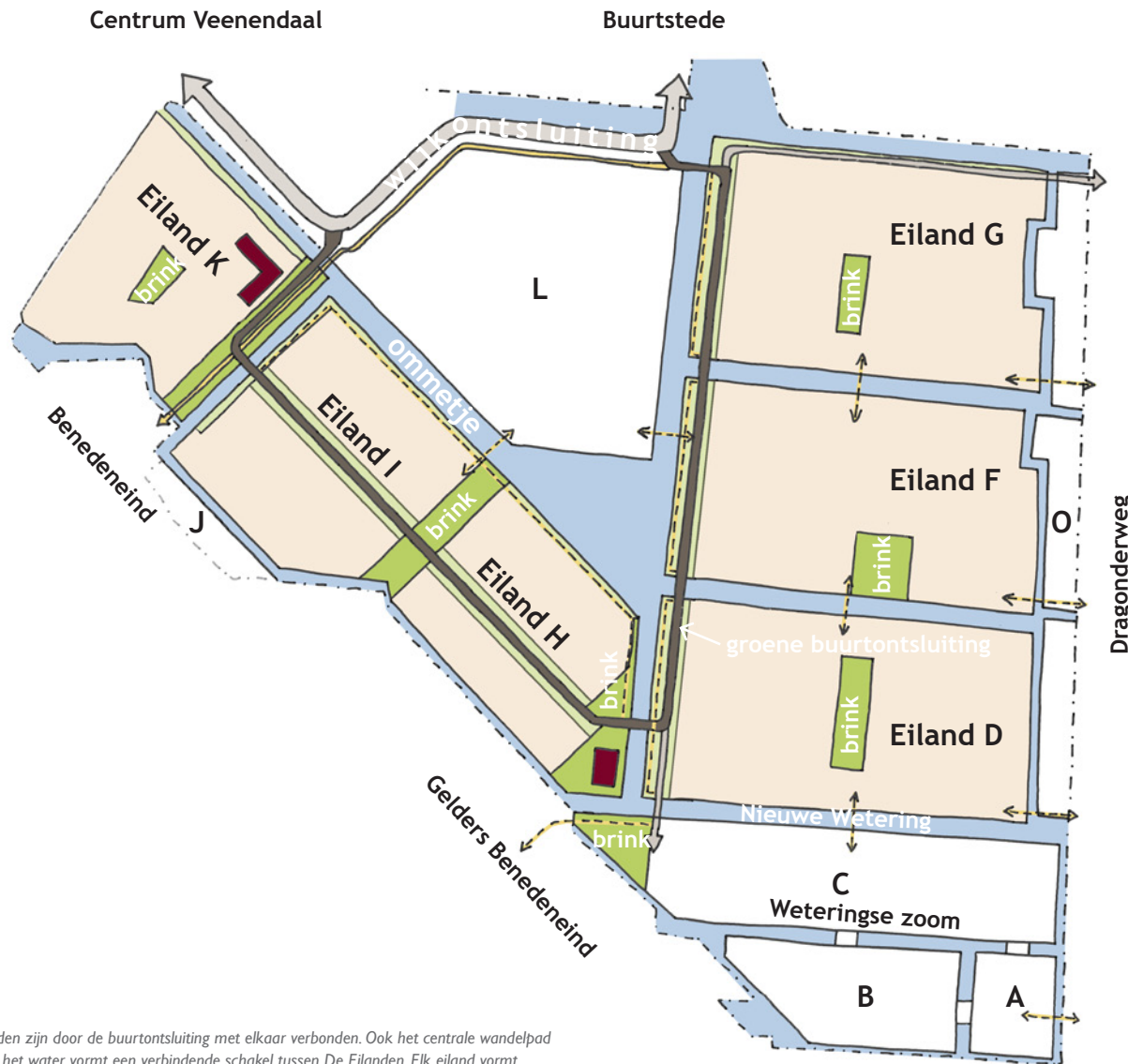
De Eilanden liggen als een krans om het Hart heen. Alle eilanden hebben een openbare oever met een wandelpad langs het water aan Het Hart (Eiland L). Hierdoor is het mogelijk om een ommetje te maken in Veenderij.

De buurtontsluiting is een ring, die alle eilanden als het ware als een ketting aan elkaar rijgt. Op twee punten sluit deze buurtontsluitingsweg aan op de wijkontsluiting van Veenendaal-oost. Vanaf De Eilanden zijn er informele aansluitingen voor langzaam verkeer op het Gelders Benedeneind en de Dragonderweg. De verlengde Nieuwe Wetering is een watergang uit het omringende landschap die wordt doorgezet in Veenderij. Deze watergang markeert de overgang van De Eilanden naar de Weteringse Zoom (eilanden CBA).

Een buurt wordt begrensd door het omringende water en vormt dus een eiland. Elk eiland heeft een eigen karakter, doordat elk eiland een andere grootte en ligging ten opzichte van de omgeving heeft. Zo worden de knikken in de buurtontsluiting bij voorkeur gemarkeerd door een appartementengebouw. Deze bijzonderheid draagt bij aan de identiteit van de betreffende buurten.

Daarnaast vormt de bebouwing binnen een buurt een familie met een duidelijke samenhang in de architectuur, die anders is dan in de aangrenzende buurten. Dit zorgt ervoor dat niet alleen een brug op de buurtontsluiting de overgang naar een andere buurt kan markeren, maar dat ook een duidelijk andere architectuur van de bebouwing hieraan bijdraagt (zie 3.3 en 3.4).

De brink heeft op elk eiland een net andere vorm of ligging (centraal in de buurt, of excentrisch aan het water). Ook deze brinken dragen bij aan het onderscheid tussen de buurten.



Eilanden zijn door de buurtontsluiting met elkaar verbonden. Ook het centrale wandelpad langs het water vormt een verbindende schakel tussen De Eilanden. Elk eiland vormt een buurt. De buurten onderscheiden zich van elkaar door o.a. ligging, grootte, positie en grootte van de brink.

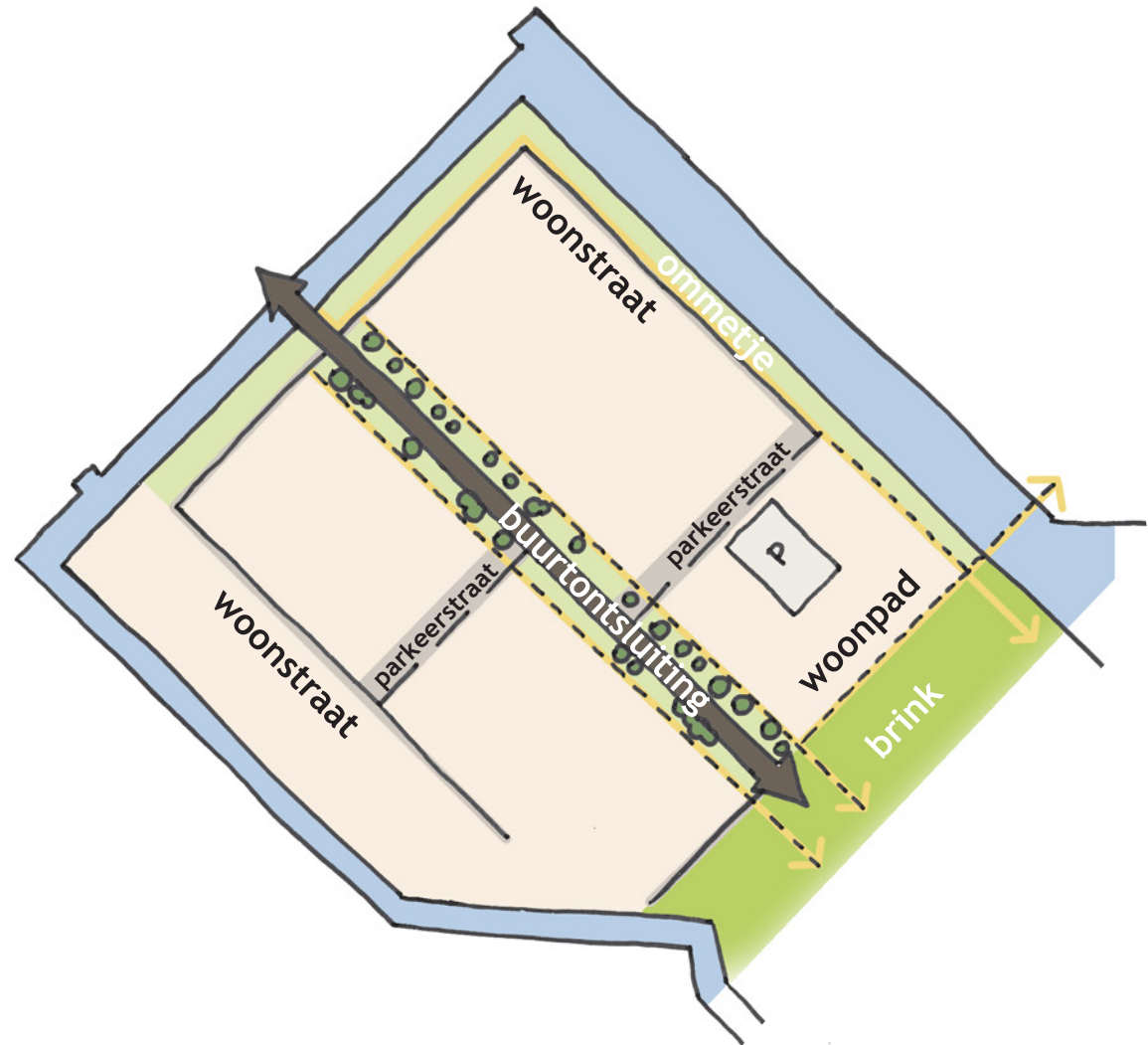
Opzet van een buurt

De buurtontsluiting ligt centraal in of aan de rand van de buurt en is te karakteriseren als een laan begeleid aan beide zijden door onregelmatig geplaatste boomgroepen. Binnen het profiel is ruimte voor eenzijdig langsparkeren en trottoirs. Fietsers maken gebruik van de rijbaan in deze 30-km zone.

De brink krijgt in elke buurt een eigen inrichting, om het onderscheidend karakter van de buurten te versterken. Dit is de ontmoetingsplek centraal in de buurt waar kinderen kunnen spelen.

Korte knikkende woonstraatjes sluiten in een lus aan op de buurtontsluitingsweg en ontsluiten de woningen in de buurt. Deze woonstraatjes hebben een smal profiel en dragen bij aan het informele dorps beeld. Bovendien is er door de knikken zo nu en dan zicht op het water. De erfafscheidingen uitgevoerd als hagen zorgen voor een groen dorps beeld in de woonstraten.

Het parkeren is zoveel mogelijk geclusterd en uit het zicht gehaald door middel van 'parkeerstraten' en 'parkeerkoffers'. Zo is ervoor gezorgd dat de auto niet het beeld domineert in de woonstraten.



Korte, knikkende woonstraten met smalle, dorps profielen sluiten in een lus aan op de buurtontsluitingsweg. Parkeerplaatsen worden geclusterd in 'parkeerstraten' en 'parkeerkoffers', zodat de rest van buurt zo veel mogelijk autoluw is. Woonpaden en woonstraten liggen grotendeels langs het water, zodat een optimale beleving van water mogelijk is.



Wandelpaden langs het water maken een optimale beleving van water mogelijk.



Aan elke buurt ligt een groene brink, die een ontmoetingsplek vormt voor de bewoners.

Dorpse korrel bij alle woningtypes.

Minimaal twee kapvormen.

*Drie tinten steen voor de gevels
uit één kleurenpalet.*



Elk eiland is een buurtje: een samenhangende familie met variatie in woningtypes, kapvormen en kleurstellingen.



De verschillende woningtypes zijn duidelijk familie van elkaar. Er wordt binnen de buurt gevarieerd met kapvorm en kleurstelling gevel.



Binnen deze buurt komen drie kleurstellingen voor de gevels en minimaal twee kapvormen voor. Ook de wisselende oriëntatie draagt bij aan het dorpse gevarieerde beeld.



Door te variëren met kapvorm en de tint van de baksteen ontstaat een gevarieerd, maar wel samenhangend beeld. Dakoverstekken zijn karakteristiek voor de buurt.



3.3 Uitgangspunten bebouwing

De hoofdropzet

Uitgangspunt is dat de verschillende eilanden als aparte buurten herkenbaar zijn. Binnen een buurt is dan ook samenhang vereist, terwijl op straatniveau juist variatie wenselijk is, zodat een gevarieerd 'landelijk' dorps beeld ontstaat. De bebouwing op een eiland vormt een duidelijk samenhangende familie, waarbinnen gevarieerd wordt met woningtypes, kapvormen en kleurstelling van de gevel.

De uitgangspunten waarborgen de 'landelijk' dorpse sfeer, terwijl er nog veel vrijheid is voor de architecten om hun eigen signatuur aan de buurt te geven (zie de referentiebeelden hiernaast). In paragraaf 3.4 worden deze uitgangspunten uitgewerkt in regels voor de bebouwing.

De uitgangspunten voor de bebouwing zijn:

1: dorpse korrelgrootte

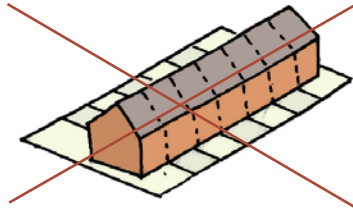
Alle bebouwing heeft een dorpse korrelgrootte. Het is verplicht om langere rijtjes 'op te knippen' in kleinere clusters van maximaal drie uiterlijk dezelfde woningen. Clusters staan tegen elkaar aan en verschillen in kapvorm en / of kleurstelling van de gevel.

2: minimaal twee kapvormen per buurt

In elke buurt wordt met minimaal twee kapvormen gewerkt die evenwichtig over de buurt verspreid worden. Variatie in kapvormen draagt in belangrijke mate bij aan een gevarieerd dorps beeld.

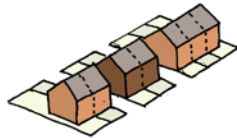
3: drie tinten baksteen voor de gevels

Binnen een buurt worden drie tinten baksteen uit het voor de buurt geldende kleurenpalet toegepast voor de gevel. De gekozen stenen worden evenwichtig over de buurt verspreid.



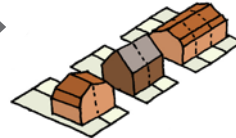
Lange rijen zijn i.v.m. programma onvermijdelijk, maar passen niet bij een dorpse korrel.

→ *stap 1*



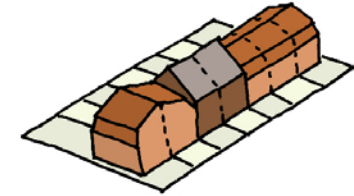
Lange rijen worden opgedeeld in kleinere clusters, zodat een dorpse korrel ontstaat.

→ *stap 2*



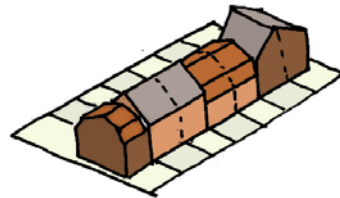
Clusters variëren door kapvorm en kleurstelling van de gevel.

→ *stap 3*

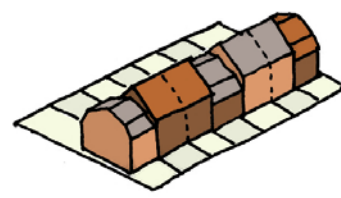


Zo zijn langere rijen woningen mogelijk, waarbij toch sprake is van een dorpse korrel.

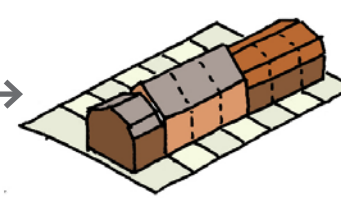
↕ of



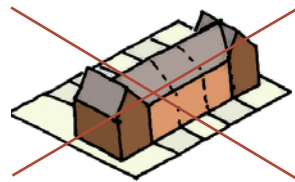
↔ of



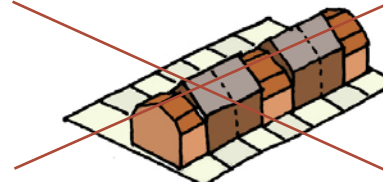
↔ of



Met enkele ingrediënten (twee kapvormen, drie kleurstellingen en wisselende korrel) is het mogelijk te variëren.



Voorkomen dient te worden dat er duidelijke kopwoningen ontstaan, waardoor het gebouw als één geheel oogt.



Een regelmatige herhaling van dezelfde types dient voorkomen te worden.



Repetitie van dezelfde woningtypes levert een formeel en monotoon beeld op.



Door langere rijtjes op te knippen in clusters van maximaal drie woningen en deze clusters van elkaar te laten verschillen, ontstaat een dorpse korrel.

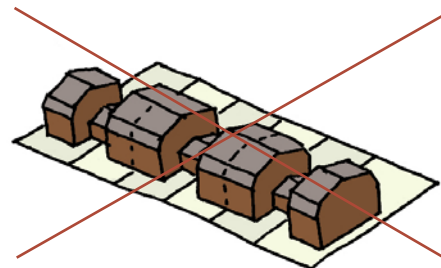
3.4 Regels bebouwing

Dorpse korrelgrootte

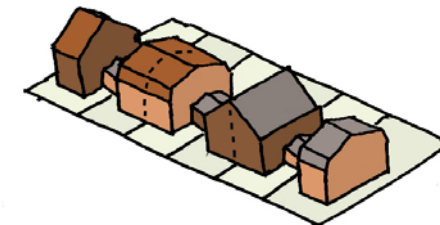
- Het is niet toegestaan om exact dezelfde hoofdgebouwen naast elkaar te situeren; deze dienen in vormgeving (door een andere kapvorm en / of verschil in kleurstelling van het materiaalgebruik) van elkaar te verschillen. Met 'hoofdgebouw' wordt een gebouwvolume bedoeld. Dit kan uit meer dan één woning bestaan.
- Een rij woningen bestaat uit maximaal twaalf woningen. Elke rij is onderverdeeld in 'clusters' van maximaal drie woningen, die tegen elkaar aan geplaatst zijn. Een rij woningen bestaat dus uit meerdere clusters. Deze clusters verschillen van elkaar door een andere kapvorm en / of verschil in kleurstelling van het materiaalgebruik. Op de pagina hiernaast wordt dit principe middels afbeeldingen toegelicht.
- Garagegeschakelde woningen zijn verschillende hoofdgebouwen die door middel van de garage aan elkaar geschakeld zijn. Er zijn maximaal zeven woningen van dit type aan elkaar geschakeld.
- Terugkerende types zijn als het ware 'at random' geplaatst (symmetrische reeks van gebouwen is niet toegestaan).



Duidelijke kopwoningen leveren niet het gewenste beeld op.



Hoofdgebouwen die naast elkaar staan verschillen in ieder geval in kapvorm en / of kleur van de gevel van elkaar. Met een hoofdgebouw wordt hier niet een afzonderlijke woning bedoeld maar een gebouwvolume.



Kapvorm & bouwhoogte

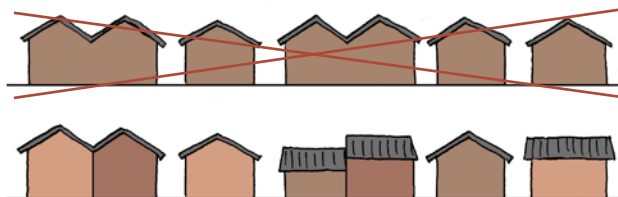
- Alle hoofdgebouwen hebben een kap (platte daken zijn niet toegestaan).
- Per buurt worden er minimaal twee kapvormen toegepast, die in alle woningtypes terugkomen en evenwichtig over de buurt verspreid zijn (bebouwing vormt één familie).
- Een verschil in kapvorm ontstaat door een andere kapvorm (bijv. zadeldak, mansardedak, lessenaarsdak, etc.) en / of een heel duidelijk verschil in goot- en nokhoogte en kaprichting.
- Bij appartementengebouwen mag een afgeknut zadeldak worden toegepast.
- Voorkomen dient te worden dat ondanks variatie in kapvorm één doorlopend dakvlak ontstaat.
- Bij voorkeur hebben alle kappen overstekken om de landelijke sfeer te versterken.

Bouwhoogte grondgebonden woningen

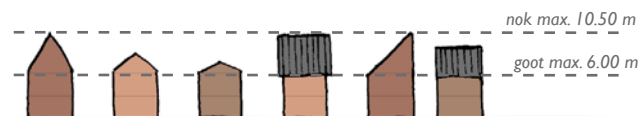
- Maximaal twee lagen met een kaplaag (maximale goothoogte 6.00 m, maximale nokhoogte 10.50 m)

Dakkapellen

- Dakkapellen zijn toegestaan, mits meeontworpen in de architectuur van het gebouw.
- Indien een dakkapel later wordt toegevoegd geldt het gemeentelijk beleid zoals omschreven in de Welstandsnota Veenendaal 2017, pag. 117 ev.



Het is niet toegestaan dat hoofdgebouwen die naast elkaar staan dezelfde kapvorm hebben. In elke buurt worden minimaal twee kapvormen toegepast.



Binnen de toegestane bouwhoogtes voor grondgebonden woningen zijn diverse bouwvolumes mogelijk.



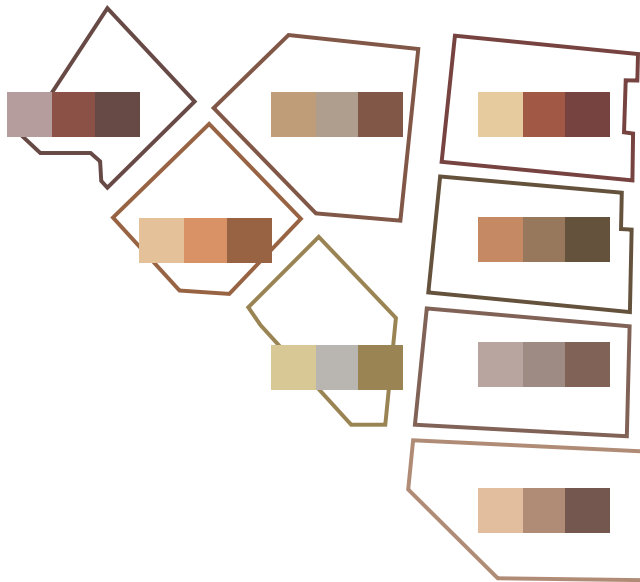
Wisselende kaprichtingen geven een dorps sfeer.



Dakkapellen zijn meeontworpen en kunnen bijdragen aan variatie in de kapvorm.

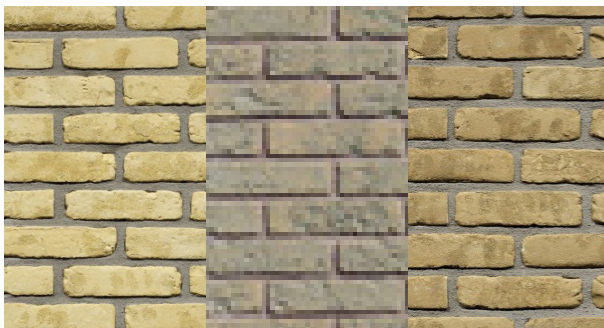


Ondanks variatie in kapvorm is er sprake van een doorlopend dakvlak, waardoor het gebouw als één geheel oogt.

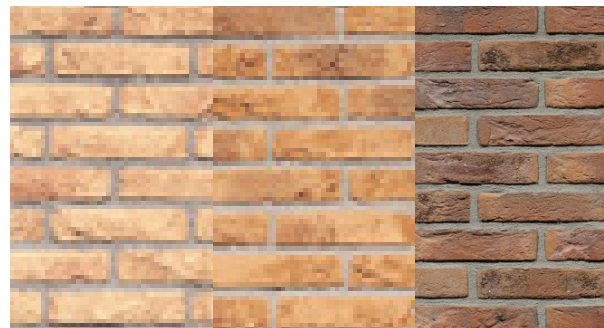


Kleur- en materiaalgebruik

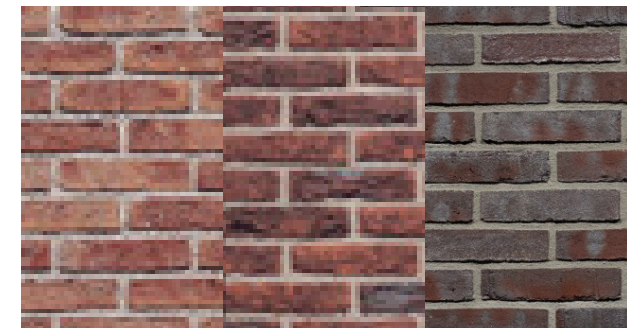
- Voor alle toegepaste materialen geldt dat deze een natuurlijke uitstraling en gedekte tinten moeten hebben.
- Voor De Eilanden zijn drie kleurenpaletten samengesteld, die aansluiten bij een 'landelijk' dorpse sfeer. Hiernaast is de kleurstelling van de paletten weergegeven en hieronder is aangegeven welk palet voor welke buurt geldt. Het is verplicht om het kleurenpalet toe te passen voor de gevels van de bebouwing.
- Per buurt wordt er gewerkt met drie duidelijk verschillende tinten baksteen uit het voor de buurt geldende kleurenpalet.
- Ter bevordering van de variatie is het mogelijk om in afwijking van het kleurenpalet max. 20% van de woningen als wit gekeimd uit te voeren. Deze woningen zijn 'at random' over de buurt verspreid.
- Bij voorkeur worden de daken uitgevoerd in keramische dakpannen in een antraciete kleurstelling.
- Het toepassen van andere materialen dan boven genoemd is alleen toegestaan als deze een natuurlijke uitstraling en een gedekte kleur hebben en passen binnen de gemaakte kleurafspraken voor de buurt.



Kleurenpalet Eiland H: tinten geel - zand - zalm.



Kleurenpalet Eiland I: tinten oranje - roze - brons.



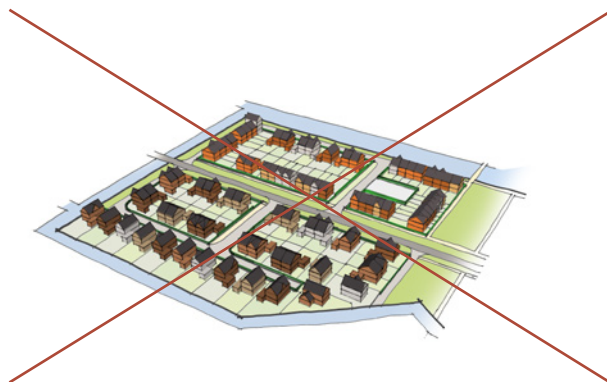
Kleurenpalet Eiland K: tinten rood - paars - bruin.

Samenhang in architectuur

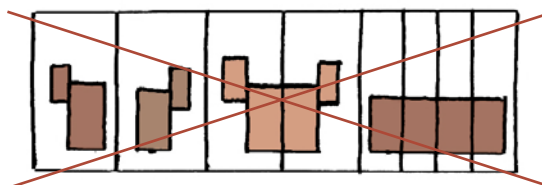
- Er moet voorkomen worden dat een buurt in meerdere delen uiteenvalt doordat woningen wat betreft vormgeving en materialisatie te weinig samenhang vertonen.
- Daarom is het verplicht dat de architect(en) die de woningen binnen een buurt ontwerpen de vormgeving en het kleurgebruik in gevels, dakbedekking, kozijnen en details duidelijk op elkaar afstemmen.

Roilijnen (plaats bebouwing op kavel)

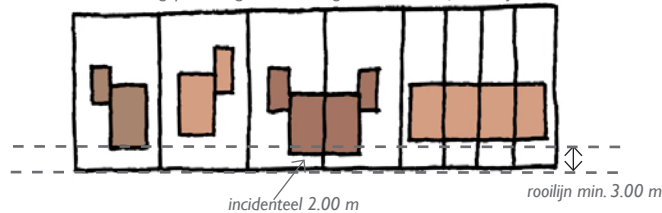
- De afstand van de rooilijn tot de kavelgrens is voor alle grondgebonden woningen minimaal 3.00 m.
- Ten behoeve van een informeel beeld is variatie in de rooilijn verplicht: de rooilijn van naast elkaar gelegen hoofdgebouwen verspringt minimaal 1.00 m. Bij voorkeur zijn de verspringingen in de rooilijn groter.
- Incidenteel is een rooilijn op 2.00 m van de kavelgrens toegestaan, mits dit bijdraagt aan de variatie in rooilijnen en daarmee aan een informeel dorps straatbeeld.
- Binnen één hoofdgebouw kan de rooilijn ook verspringen en een bijdrage leveren aan de geleding van het volume en een gevarieerd beeld.



Voorkomen dient te worden dat er een tweedeling in de buurt en de woonstraten ontstaat doordat de architectuur van de woningen te weinig samenhang vertoont.



Naast elkaar geplaatste gebouwen mogen niet in dezelfde rooilijn staan.



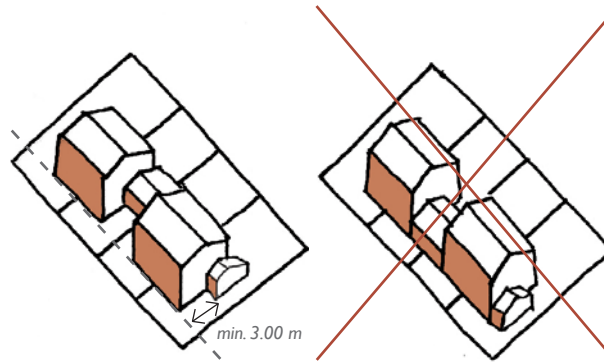
Duidelijk verspringende rooilijnen dragen bij aan een informele dorps sfeer (minimale afstand tot kavelgrens is 3.00 m, incidenteel is 2.00 m toegestaan, mits dit bijdraagt aan de variatie in rooilijnen).



Bebouwing met wisselende rooilijnen, kappen en kleuren zorgt voor een dorps schaal.



Bergingen en garages zijdelings grenzend aan openbaar gebied zijn meeontworpen met de architectuur van de bebouwing en hebben een kap.



Garages liggen minimaal 3.00 m achter de voorgevellijn waarbij moet worden voldaan aan de eisen voor parkeren op eigen terrein.

Bouwmassa & oriëntatie

- De voorzijde van de woningen is zoveel mogelijk op openbaar gebied gericht.
- Woningen met een zijgevel grenzend aan openbaar gebied hebben een overhoekse oriëntatie, waarbij beide zijdes als voorzijde behandeld worden (een enkel klein raam in een verder gesloten gevel is zeker niet toereikend). Volledig gesloten zijgevels aan openbaar gebied zijn niet toegestaan.
- T.b.v. een landschappelijke sfeer zijn aan alle zijdes veranda's, serres, balkons, etc. toegestaan, mits onderdeel van het hoofdvolume.

Aanbouwen en bijgebouwen

- Aanbouwen (gekoppeld aan het hoofdgebouw), zoals garages of erkers, zijn meeontworpen met het hoofdgebouw. Garages die zijdelings prominent grenzen aan openbare ruimte zijn voorzien van een kap.
- Aanbouwen liggen minimaal 3.00 m achter de voorgevellijn.
- Aanbouwen hebben een goothoogte van maximaal 3.00 m en een nokhoogte van maximaal 5.00 m.
- Wat betreft vormgeving, stijl en materialisatie sluiten aanbouwen en bijgebouwen aan bij het hoofdgebouw.

Parkeren op eigen terrein

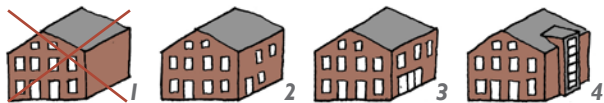
- Twee opstelplekken achter elkaar hebben een minimale afmeting van 10.00 m x 2.50 m.
- Twee opstelplekken naast elkaar in de voortuin hebben een minimale afmeting van 5.00 m x 5.00 m.
- Voor het overige wordt verwezen naar het Startdocument Opstalontwikkeling.



Garages met een volledige tweede laag zonder kap ondermijnen een dorpse schaal en maat van de bebouwing.



Woningen met een zijgevel grenzend aan openbaar gebied hebben duidelijk een overhoekse oriëntatie.



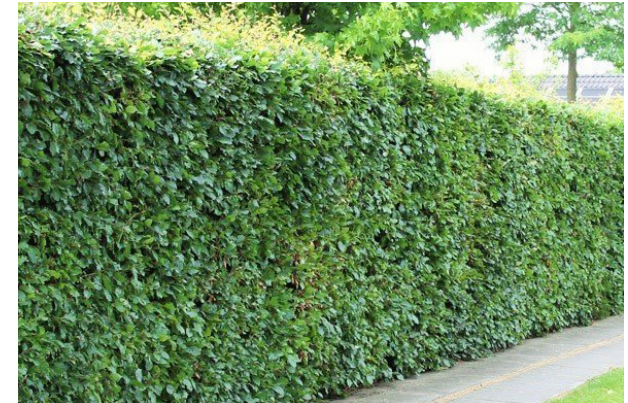
Volledig gesloten zijgevels grenzend aan openbaar gebied zijn niet toegestaan (1). Entrees (2), grote raampartijen (3), erkers en dakkapellen (4) zijn mogelijkheden om een levendige zijgevel en overhoekse oriëntatie te realiseren.

Erfafscheidingen

Groene erfafscheidingen zijn essentieel om de gewenste 'landelijk' dorps sfeer op de wooneilanden te realiseren. De erfafscheidingen worden standaard door de ontwikkelaar bij de woning geleverd en het is verplicht voor de bewoner deze erfafscheidingen in stand te houden.

Voortuinen

- Bij de oplevering van de woning wordt een volgroeide kant-en-klaar-haag aangelegd met een hoogte van 0.80 m en een dikte van 0.60 m - 0.80 m.
- Ten behoeve van het groene beeld worden openingen tussen de hagen in de voortuin zo klein mogelijk gehouden.
- De soortbepaling van de haag wordt vastgelegd in het inrichtingsplan van de openbare ruimte ten behoeve van het diverse groene straatbeeld en de identiteit van de buurt.



De erfafscheiding van de voor- en zijtuin grenzend aan de openbare ruimte bestaat een lage haag (0.80 m) en vanaf de achtergevellijn een hoge haag (1.80 m).

Zijtuinen

- De erfafscheidingen van zijtuinen die grenzen aan het openbaar gebied worden uitgevoerd als hoge haag (1.80m). Haaks op de voorste kavelgrens wordt de lage haag van de voortuin (0.80 m) doorgezet tot de achtergevellijn, vanaf daar wordt de erfafscheiding een hoge haag (1.80 m) tot aan de achterste kavelgrens.
- De erfafscheidingen aan 'parkeerstraten' worden gemetseld uitgevoerd in dezelfde steen als de aangrenzende woning. De invulling van het scherm van deze gemetselde erfafscheiding (1.80 m) wordt ondoorzichtig opgeleverd met groene uitstraling (vb. hedera).



De erfafscheiding van de zijtuin langs 'parkeerstraten' wordt gemetseld en krijgt een groene uitstraling (1.80 m).



De erfafscheiding van de achtertuin aan 'parkeerkoffers' krijgt een groene uitstraling en wordt ondoorzichtig uitgevoerd door de ontwikkelaar (1.80 m).

Achtertuintuinen

- De erfafscheidingen van achtertuintuinen die grenzen aan het openbaar gebied (bv. parkeerkoffers) worden ondoorzichtig opgeleverd (1.80 m) met groene uitstraling (vb. Hedera).

lage haag op eigen terrein (0.80 m) Erfafscheiding vrij (1.80 m) Gemetselde erfafscheiding met groene invulling langs 'parkeerstraten' (1.80 m) hoge haag zijdelingse perceelsgrens aan openbare ruimte (1.80 m) Groen scherm (vb. Hedera) langs 'parkeerkoffers' (1.80 m)



Principe toepassing erfafscheidingen: alle erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte hebben een groen karakter. Voor voortuinen is de erfafscheiding een lage haag (0.80 m) op eigen terrein. Voor zijtuinen is de erfafscheiding vanaf de achtergevellijn een hoge haag (1.80 m). Langs 'parkeerstraten' wordt een gemetselde erfafscheiding met groene uitstraling gemaakt (1.80 m). Rond parkeerkoffers wordt een groen scherm gerealiseerd (1.80 m).

Vlonders

In “Veenderij” spelen het water en de beleving van het water een belangrijke rol. Het is daarom dat spelregels zijn geformuleerd hoe om te gaan met tuinen die grenzen aan het water. Deze spelregels zijn gebaseerd op:

- Deels eisen van het waterschap Vallei en Veluwe, zoals vastgelegd in de Keur van het waterschap;
- Deels voorwaarden van de gemeente Veenendaal, zoals vastgelegd in het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan (BKP) “Veenderij” en het bestemmingsplan “Veenderij”.

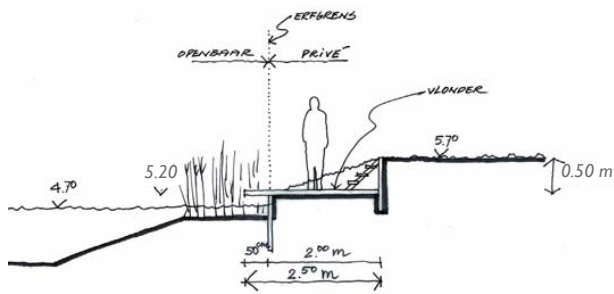
Voor de eisen van het waterschap geldt dat aan deze eisen moet worden voldaan om van het waterschap de vereiste watervergunning te krijgen. Voor de voorwaarden van het waterschap geldt dat moet worden voldaan aan de voorschriften van het bestemmingsplan om van de gemeente de vereiste omgevingsvergunning van de gemeente te krijgen. Bij tuinen die grenzen aan het water zijn twee zaken van belang. Ten eerste het groene beeld van de tuinen en ten tweede de locatie en de afmetingen van (eventuele) vlonders en grondkeringen. Daarom zijn de volgende voorwaarden opgesteld:

- Het deel van de tuin dat grenst aan het water (dat wil zeggen het talud) mag niet worden verhard. Dit is geen eis van het waterschap, maar is gebaseerd op het BKP;
- De overgang van de tuin naar het water moet met een talud in een verhouding van minimaal 1 op 3 worden aangelegd. Dit betekent dat over een horizontale afstand van 3.00 m maximaal 1.00 m hoogteverschil mag worden opgelost. Dit is geen eis van het waterschap, maar is gebaseerd op het BKP;
- Het talud mag met een grondkering en een vlonder worden onderbroken;
- De vlonder mag maximaal 5.00 m breed en 2.50 m diep zijn. Dit is geen eis van het waterschap, maar is gebaseerd op het BKP en vastgelegd in het bestemmingsplan “Veenderij”;

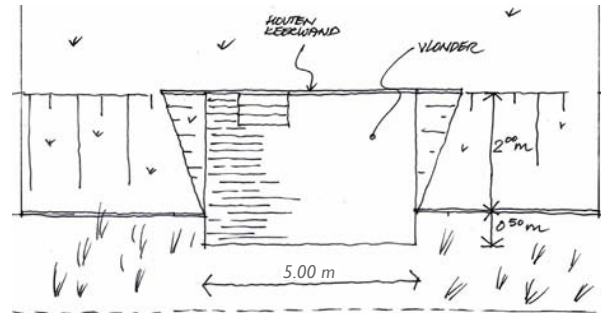
- De oversteek van de vlonder boven het water mag maximaal 0.50 m bedragen. Bij meer dan 8.00 m brede watergangen staat het waterschap in beginsel een grotere oversteek van maximaal 1.00 m toe, maar in het BKP en het bestemmingsplan “Veenderij” is deze grotere oversteek niet toegestaan, zodat de maximale oversteek beperkt blijft tot maximaal 0.50 m. Dit met het doel de beleving van het water zo optimaal mogelijk tot zijn recht te laten komen;
- De vlonder mag boven de reeds aangebrachte beschoeiing worden aangelegd, met dien verstande dat er tussen de onderkant van de vlonder en de waterlijn of waterspiegel sprake moet zijn van een vrije ruimte van minimaal 0.50 m. Anders gezegd daar waar het waterpeil in “Veenderij” gemiddeld 4.70 m boven NAP is en de beschoeiing 0.30 m boven het water uitsteekt, moet de onderkant van de vlonder een vrije ruimte van ca. 0.20 m tot de bovenkant van de beschoeiing kennen om er voor te zorgen dat de vlonder op een hoogte van ongeveer 5.20 m boven NAP komt te liggen, zodat aan de voorgeschreven vrije ruimte van minimaal 0.50 m wordt voldaan. Het is goed te realiseren dat bij zeer extreme buien het waterpeil tot maaiveldhoogte kan stijgen. Daarnaast kan het vaker voorkomen dat door stijging van het waterpeil de vlonder en daarmee een deel van het talud met de aangebrachte beplanting onder water komt te staan;
- De vlonder mag op geen enkele wijze constructief aan de reeds aangebrachte beschoeiing, die eigendom is van de gemeente, zijn verbonden. Dit houdt in dat de draagconstructie van de vlonder volledig op eigen terrein (dus geen palen in het water) moet worden aangebracht. De palen dienen op een afstand van minimaal 0.20 m achter deze beschoeiing te staan.
- De overgang van de laaggelegen vlonder naar de rest van de tuin mag met een grondkering worden gerealiseerd. Deze grondkering (ook wel damwand of keerwand genoemd) mag een maximale breedte van 5.00 m hebben en moet op een afstand van minimaal 0.40 m uit de beschoeiing worden geplaatst;
- De beschoeiing is in beheer en onderhoud bij het waterschap Vallei en Veluwe. Voor de werkzaamheden in het kader van de aanleg van de vlonder en / of het plaatsen van de grondkering - voor zover deze grondkering binnen een afstand van 1.00 m van de beschoeiing wordt geplaatst - dient bij het waterschap Vallei en Veluwe een watervergunning te worden aangevraagd. Mogelijk kan met een melding worden volstaan. De zogenoemde vergunningchecker op www.vallei-veluwe.nl kan hier uitsluitsel over geven. Op de site van het waterschap staat vermeld hoe te handelen in dezen.
- Voor de werkzaamheden in het kader van de aanleg van de vlonder en / of het plaatsen van de grondkering dient tevens bij de gemeente Veenendaal een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Op www.veenendaal.nl staat vermeld hoe te handelen in dezen.
- Aanvullend wordt nog opgemerkt dat de constructie voor het overbruggen van terreinhoogteverschil vergunningvrij kan worden gerealiseerd, mits deze constructie niet hoger is dan 1.00 m en niet hoger is dan het aansluitend afgewerkte terrein. Is de constructie hoger dan 1.00 m en hoger dan het aansluitend afgewerkte terrein dan is deze constructie vergunningplichtig en kan de grondkering meegenomen worden in de omgevingsvergunningaanvraag voor de vlonder.

Geadviseerd wordt om voorafgaand aan het indienen van de watervergunningaanvraag en de omgevingsvergunningaanvraag uw plan (of de uitvoering hiervan) met het waterschap en de gemeente Veenendaal af te stemmen, zodat uw vergunningaanvragen, al dan niet in aangepaste vorm, voorspoedig kunnen worden afgehandeld.

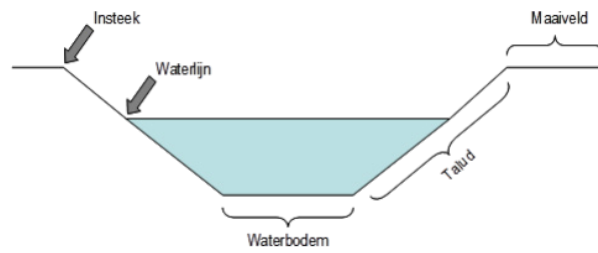
Waterschap Vallei en Veluwe
Postbus 4142
7320 AC APELDOORN
(055) 5 272 911
info@vallei-veluwe.nl



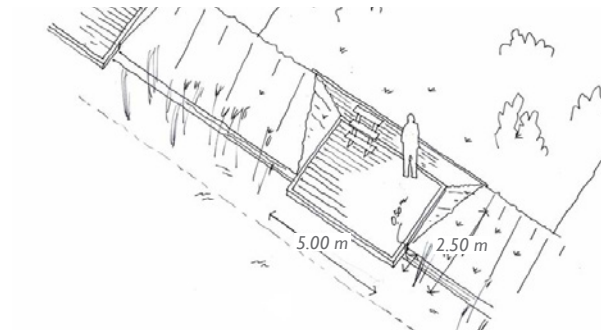
Een principe doorsnede van een privévlonder.



Bovenaanzicht van een privévlonder.



Gebruikte definities.



Een sfeerimpressie van de privévlonder.

3.5 Accentwerking

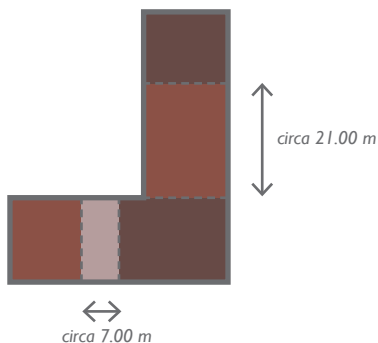
Een deel van de bebouwing is het meest bepalend voor de uitstraling en het karakter van de buurt. Met name de gebouwen aan de rand van de buurt, de appartementen aan de wijk- en buurtontsluitingsweg en de gebouwen aan het groen zijn het meest zichtbaar. Deze bebouwing is het meest beeldbepalend voor De Eilanden en verdient dus de meeste aandacht op architectonisch vlak.

- De bebouwing aan de openbare oevers wordt voornamelijk beleefd door voetgangers en (langzaam)verkeer. Het spreekt daarom voor zich dat deze woningen het meest zorgvuldig worden gedetailleerd op een 'landelijk' dorpse manier: pandsgewijze rooilijnsprongen van rijwoningen van ca. 0.40 m, kleinschalige ornamentiek, met voor- en zijoriëntatie, etc.
- De appartementengebouwen zijn hoger dan de grondgebonden woningen en zijn daardoor zichtbaar en beeldbepalend. Voornamelijk de zijdes van de appartementengebouwen die grenzen aan de openbare oevers, de wijk- en buurtontsluitingsweg en het groen verdienen de meeste aandacht: meerzijdige uitstraling, geleding van de gevel, pandsgewijze rooilijn sprongen, aandacht voor de 'landelijk' dorpse korrel, etc. (zie ook paragraaf 3.6).
- Vanuit de bebouwing aan een brink is bij voorkeur zo veel mogelijk zicht op het voorgelegen groen ter bevordering van de veiligheid en 'sociale controle' in de buurt: glazen pui tot het maaiveld, woonkamer gedeelte aan de voorzijde, erkers, meeontworpen bankjes aan de voorgevel, etc.

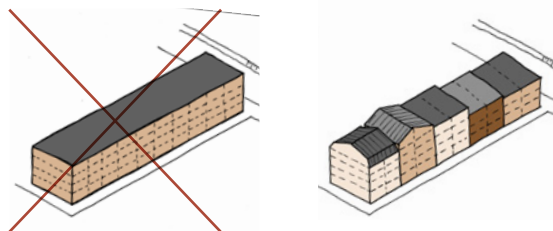
N.B. Voor het overige gelden de regels uit paragraaf 3.4.



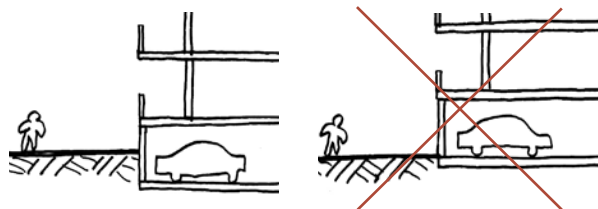
Gebouwen die het meest zichtbaar zijn verdienen extra aandacht op architectonisch vlak: bebouwing grenzend aan de openbare oevers, de appartementengebouwen en bebouwing aan het groen.



De appartementengebouwen zijn geled in panden van circa 7.00 m tot circa 21.00 m breed.



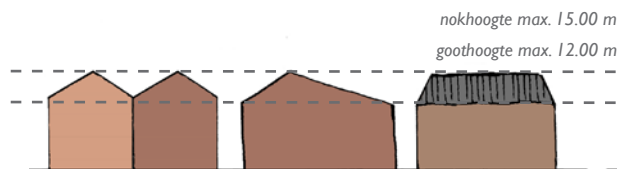
Ook voor de appartementengebouwen is een geleding in panden van minmaal 1, 2, of 3 beuken verplicht, zodat het gebouw aansluit bij het 'landelijk' dorps beeld.



De plint heeft een levendige uitstraling. Blinde gevels (bijvoorbeeld door parkeren op de begane grond) zijn niet toegestaan.



De plint van het appartementengebouw heeft een open uitstraling.



Binnen de toegestane bouwhoogtes voor de appartementengebouwen zijn diverse dakvormen mogelijk.



De appartementengebouwen passen binnen het 'landelijk' dorps beeld en reageren bij voorkeur op hun plaatselijke context.

3.6 Regels appartementen

Een appartementengebouw vormt een onderdeel van de 'familie van bebouwing' in de betreffende buurt en sluit hier dan ook wat betreft verschijningsvorm bij aan. De regels ten aanzien van kleur- en materiaalgebruik en kapvorm zijn dan ook hetzelfde als voor de andere woningen in de buurt (paragraaf 3.4). Eilanden H, I en K kennen twee appartementengebouwen die verschillend moeten reageren op hun context: de een staat tegenover het 'stedelijk' dorps Eiland L, de ander staat langs de Nieuwe Wetering, en daar achter de 'Weteringse Zoom' (eilanden CBA).

Kapvorm & bouwhoogte

- Elk appartementengebouw heeft een kap of een afgeknot dak. Platte daken zijn niet toegestaan.
- De bouwhoogte van is drie tot vier lagen (max. gothoogte 12.00 m en max. nokhoogte 15.00 m).

Bouwmassa & oriëntatie

- De zijdes van de appartementengebouwen grenzend aan de openbare oevers, de buurtontsluitingsweg en het groen verdienen de meeste aandacht qua architectuur en uitstraling.
- Het is verplicht om in vormgeving van de bouwmassa aan te sluiten bij de vormgeving van de overige woningtypes binnen de buurt.

Parkeerlaag

- Door de halfverdiepte parkeergarage liggen de appartementen op de begane grond iets verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Hierdoor is de privacy van de bewoners gewaarborgd.
- De plint is hoogwaardig afgewerkt en heeft een levendige open uitstraling. Grote gesloten vlakken op maaiveldniveau zijn niet toegestaan.

Parkeren, bergingen & trafo

- Per vrije sector appartement wordt minimaal één parkeerplaats in een halfverdiepte garage onder het gebouw gerealiseerd.
- In de garage is voldoende ruimte gereserveerd voor bergingen voor de appartementen.
- Indien een eiland plaats moet bieden aan een trafo-ruimte: bij voorkeur opnemen in appartementengebouw.

3.8 Regels inrichting openbare ruimte

De Eilanden liggen op de overgang van het stedelijk gebied naar de landelijke omgeving. De waterstructuur sluit aan op het omringende landschap en zorgt voor een heldere eilandenstructuur. Losse bebouwing en de aanwezigheid van voortuinen die begrensd worden door groene erfafscheidingen zijn kenmerkend voor De Eilanden. De sfeer van de openbare ruimte op de wooneilanden is 'landelijk' dorps.

Het is van belang dat de verdere uitwerking van de openbare ruimte van De Eilanden H, I en K gelijk is aan de uitwerking van Eilanden D, F en G, zij vormen immers samen De Eilanden.

Straten

- De straten bestaan uit vier verschillende profielen: buurtontsluitingsweg, woonstraat, woonpad en parkeerstraat.
- Het karakter van de woonstraat is dat deze een beperkte lengte heeft door een knikkende lusstructuur.
- De woonstraten hebben een informele uitstraling met een optisch smalle rijbaan.
- De woonstraten zijn gelijkvloers. Ze liggen dus op één niveau.
- De afwatering vindt plaats via straatkolken.
- Onderscheid in gebruiksfuncties wordt aangegeven door het aanbrengen van verschillen in legverbanden.

Buurtontsluitingsweg

De buurtontsluiting rijgt alle wooneilanden aan elkaar (zie 3.2).

- Hiërarchie in de ontsluitingsstructuur wordt aangegeven door de aanwezigheid van een stevige groenstructuur. De buurtontsluiting wordt als een laan begeleid aan beide zijden door onregelmatig geplaatste boomgroepen.
- De buurtontsluiting vormt een ringstructuur met een traditioneel profiel. Net als in Buurtstede bestaat de weg uit een rechtlijnig straatprofiel met een rijloper van asphalt, langsparkeren, een groenstrook en verhoogde trottoirs.
- De buurtontsluiting is verkeerskundig een erftoegangsweg en krijgt



Referentiebeeld van de buurtontsluiting.



Woonstraat met langsparkeren.



Smalle parkeervrije woonstraten passen goed bij het dorpse beeld.



Parkeerstraat met aan één zijde geclusterd parkeren.



Paden langs de oever koppelen de ontmoetingsplekken aan elkaar.

een inrichting die past bij een 30 km / uur gebied.

- Vanwege de gewenste geluidsreductie wordt de rijbaan uitgevoerd in asfalt, voor het overige profiel geldt één basismateriaal van roodbruine klinkers.
- De breedte van de rijloper wordt optisch versmald d.m.v. streklagen.

Woonstraat

- (Parkeervrije) woonstraten zijn mogelijk door deze te combineren met straten waarin geclusterd geparkeerd wordt.
- Er wordt gebruik gemaakt van een subtiel vakindeling.

Woonpad

- In dit profiel is geen autoverkeer, wordt niet geparkeerd en zijn geen inritten voorzien. De mogelijkheid om informeel te spelen wordt hiermee vergroot.

Parkeerstraat

- In dit profiel begint en eindigt het meeste autoverkeer. In deze straten wordt veel geparkeerd. De mogelijkheid om woonkwaliteit te maken op andere plekken (aan het water en aan de brink) wordt hierdoor vergroot.
- In dit profiel is ruimte voor lage vakbeplanting of een haag en een boomstructuur tussen de haaksparkeravakken.

Bruggen

- De bruggen zijn helder en eenvoudig qua vormgeving en detaillering. De bruggen ogen lichtvoetig.
- Belijning en silhouet (zijaanzicht van de brug) zijn belangrijke ontwerpuitsgangspunten. Alle bruggen zijn familie van elkaar.
- De bruggen maken voelbaar dat de weggebruiker van eiland naar eiland gaat. De hoofdvorm van de brug verwijst naar 'overbrugging' van het water. Het wegdek heeft een licht gebogen vorm.
- De autobridgen functioneren als verkeersremmende maatregel door een gebogen brugdek.
- Het water onder de bruggen is doorvaarbaar, er wordt gestreefd naar een doorvaarhoogte van 1.25 m, het minimum is 1.00 m t.o.v. het standaard waterpeil.
- Het basismateriaal is composiet, staal en / of beton. Er wordt géén hout toegepast.
- Bruggen uitvoeren met een vrije overspanning of de pijlers zo dicht mogelijk bij het landhoofd plaatsen. Dit i.v.m. varend onderhoud.
- De bruggen voldoen aan de geldende normen c.q. eisen met betrekking tot toegankelijkheid.

Ommetjes & oevers

Water behoort tot de hoofdstructuur van Veenderij. De wooneilanden worden volledig omrand door oevers. De oevers zijn óf openbaar, waarbij het water zichtbaar is voor iedereen, óf ze zijn uitgegeven en grenzen aan zij- en / of achtertuinen.

- Langs het openbare water lopen paden die het buurtgevoel om elkaar te ontmoeten versterken. Langs het pad wordt ingespeeld op dit thema 'ontmoeten' (bijv. door bankjes langs het pad te situeren).
- Het materiaal van de informele paden bestaat uit halfverharding of asfalt met een uitstraling van halfverharding.
- De openbare oevers hebben een talud van 1:4 met een vlakke plasberm.
- De langzaamverkeersbruggen die deze paden met elkaar verbinden vormen een belangrijk thema in heel Veenderij.



De bruggen zijn ondervaarbaar.



De bruggen hebben een licht gebogen brugdek en het basismateriaal is composiet, staal en / of beton.



De autobridgen zijn helder, eenvoudig en lichtvoetig qua vormgeving en detaillering.



De flauwe taluds van de oevers geven volop ruimte om informeel te spelen.



De brink is een belangrijk centraal herkenningspunt op een wooneiland.



De brink is een groene ontmoetingsplek waar (informeel) gespeeld kan worden.

Brink

- De brink heeft op elk eiland een andere vorm of ligging. Deze verschillen dragen bij aan het onderscheidende karakter van de wooneilanden.
- De centrale groene ruimte is een levendige plek en heeft de functie van een brink: een plek waar mensen elkaar ontmoeten.
- De sfeer van de brink is 'landelijk' dorps. De brink heeft een informeel karakter.
- Elke brink krijgt een eigen inrichting om het onderscheidend karakter van de wooneilanden te versterken.
- De brink wordt voorzien van een grote solitaire boom of boomgroepen.
- Op de meeste brinken worden (informele) speelplekken aangebracht.

Groen

- Het openbare groen (bomen, gras en lage hagen) op de wooneilanden concentreert zich aan de buurtontsluitingsweg, op de brink en langs de oevers.
- De bomen aan de randen van de wooneilanden langs het water bestaan uit inheemse landschappelijke soorten.
- Voor de overige bomen op de wooneilanden (op de brink, tussen de parkeervakken) zijn meer gecultiveerde bomen mogelijk.
- De bomen in de 'parkeerstraten' staan in een plantvak met lage vakbeplanting.
- De seizoensbeleving (bloesem, herfstkleur) is een belangrijk uitgangspunt bij de sortimentskeuze van de bomen.
- Op alle wooneilanden worden verschillende soorten bomen toegepast, zodat er diversiteit ontstaat.
- De parkeerkoffers worden zo veel mogelijk ingekleed met hagen, zodat de auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld zijn.
- Hagen en bomen verzachten het stenige karakter van de parkeerhoven.
- De plantvakken in de woonstraten bestaan uit lage vakbeplanting.
- Het groen in de voortuinen is een belangrijke factor binnen de informaliteit van de woonstraten.

Openbare hagen

- De hagen van de parkeercoffers gaan qua soort en hoogte over in de hagen van de tuinen.
- De haag is maximaal 0.80 m hoog.
- De haag bestaat uit minimaal twee rijen beplanting.

Straatmeubilair

- De buurtontsluiting wordt verlicht met een hoogwaardige karakteristieke armatuur met eventueel een uithouder. De mast van 6.00 m hoog heeft een conische vorm.
- De openbare ruimte in de woonstraten op De Eilanden wordt verlicht met eenduidige paaltoparmaturen. Het verlichtingsarmatuur is een hoogwaardige karakteristieke armatuur en heeft een kleinschalig dorps karakter. De mast van 4.00 m hoog heeft een conische vorm.
- Het straatmeubilair bestaat onder andere uit banken, afvalbakken en (inklapbare) afzetspalen. Voor het straatmeubilair wordt uitgegaan van een dorps en landelijke uitstraling.
- De vormgeving is decoratief en functioneel.
- Het straatmeubilair is hoogwaardig qua uitstraling en het materiaal bestaat uit (FSC gekeurd) hout en staal.
- Eenduidig straatmeubilair geldt voor heel Veenderij.
- Het straatmeubilair heeft een gedekte kleur, de RAL-kleur is antracietgrijs. Deze kleur voegt zich eenvoudig naar de natuurlijke omgeving en de verschillende gevelstenen.
- Ontmoetingsplekken ontstaan vaak rondom een zitgelegenheid. Het plaatsen van banken is daarom essentieel. Daarbij is aandacht voor plaatsing in de luwte en situering op zowel schaduwrijke als zonnige plaatsen.
- Elke speelplek wordt voorzien van een zitgelegenheid.
- Langs het centrale water worden voor de 'ommetjesmaker' rustmomenten in de vorm van banken geplaatst.
- Putdeksels, electriciteitskasten, trafo's etc. worden ingestraat of in de gevel opgelost.



De parkeercoffers worden 'ingekleed' met hagen, de auto's zijn zo uit het zicht.



Hemelwater wordt afgekoppeld, filtering vindt plaats door zuiverende oeverbeplanting.



Seizoensbeleving is een belangrijk uitgangspunt bij de sortimentskeuze van de bomen.



Het groen in de voortuinen heeft een belangrijke invloed op de informele woonstraten.



Een voorbeeld van een hoogwaardig armatuur voor de buurtontsluiting (6.00 m)



Een voorbeeld van een paaltoparmatuur (4.00 m) met een dorps maar eigentijds karakter



Het materiaal bestaat uit (FSC gekeurd) hout en staal.

Speelplekken

- De wooneilanden hebben minimaal één speelplek voor de leeftijdsgroep van 0 - 6 jaar.
- Thema's van de speelplekken zijn landelijk, water, polder en natuur.
- De valondergrond bestaat uit speelgazon of zand.
- De speelplekken bestaan uit speeltoestellen met gedekte kleuren, de hoofdkleur is houtkleurig of antracietgrijs.

Openbare vlonders

- Openbare vlonders, zoals de kano-overstappunten zijn familie van de aanlegsteiger van Het Hart en de privévlonders in de achtertuinen.
- De aanlegsteigers worden zo laag mogelijk aangebracht. Het maximale hoogteverschil tussen bovenkant vlonder en het standaardwaterpeil is 0,30 m.



Voorbeeld van een speelplek die aansluit bij de 'landelijk' dorps sfeer.



Het materiaal hout (FSC-gekeurd) refereert naar het thema natuur.



De openbare vlonders van Veenderij sluiten aan bij de vlonder van Buurtstede.



Spelen met water past goed bij het karakter van Veenderij.