



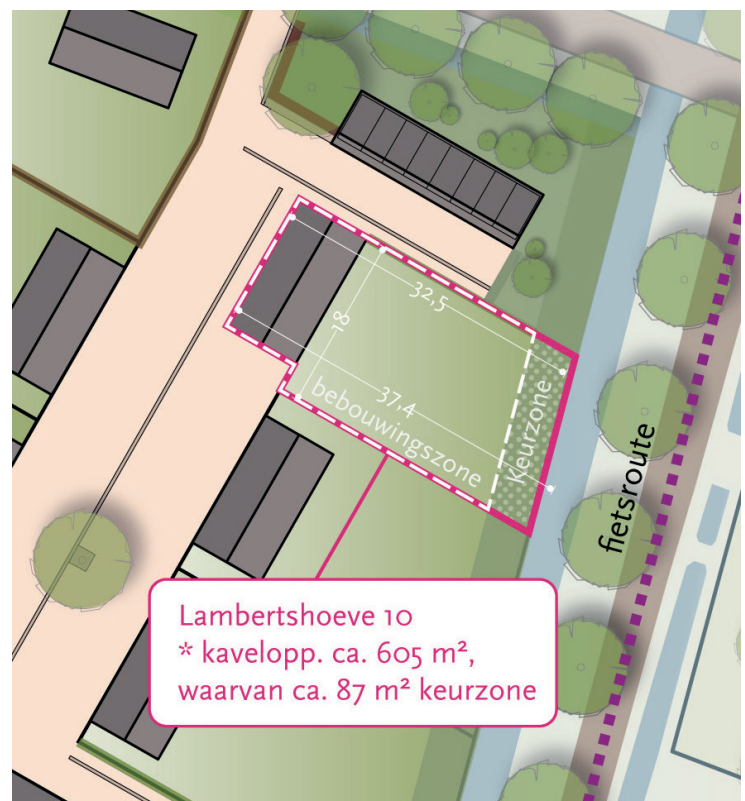
KAVELPASPOORT LAMBERTSHOEVE 10

Algemene kenmerken kavel

- Kaveloppervlakte: 605 m²
- Woningtype: erfwoning
- Bebouwingspercentage: 37,8%
- Bebouwing: maximaal 229 m²

Algemene informatie

Voor de inrichting van het erf zijn regels en voorwaarden opgenomen in het Bestemmingsplan Veghels Buiten – Erpseweg Zuid 2016 en het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten – Erpseweg Zuid 2016. De belangrijkste randvoorwaarden zijn hieronder samengevat. De volledige rapporten zijn te vinden op www.veghelsbuiten.nl onder 'Bouwinfo'.



Lambertshoeve 10
* kavelopp. ca. 605 m²,
waarvan ca. 87 m² keurzone

KAVEL LAMBERTSHOEVE 10

Algemene regels erfoning

- Maximaal één woning
- Woning afgedekt met een flinke kap
- Nokhoogte maximaal 10 meter
- Goothoogte maximaal 3 meter
- Langgerekt; gevellengte minimaal 15 meter
- Minimaal 1 gevel grenst aan het verharde collectieve erf
- Voordeur en minimaal nog een deur of raam aan de erfzijde van de gevel
- Op de kavel mag een vrijstaande woning worden gebouwd, of een tweekapper samen met het aangrenzende perceel
- Bouwen mag alleen binnen het aangegeven bouwvlak
- Afstand tot naastgelegen woning(en) en/of parkeerschuur minimaal 3 meter en maximaal 9 meter

Beeldkwaliteitsregels

- Uitstraling: landelijk, stoer, grote kap, robuuste en functionele eenvoud, erfoning minder rijk gedetailleerd dan de erf-entreewoning, woning geïnspireerd op de boerenschuren, grote of juist kleine ramen en deuren
- Hoofdvorm: eenvoudige rechthoekige vorm
- Dakvorm: bebouwing afdekken met een flinke langskap met een minimale dakhelling van 25 graden; bij symmetrische kappen is de dakhelling niet steiler dan 45 graden; het aanzicht van het dakvlak is groter dan of gelijk aan het aanzicht van het gevelvlak
- Geen dakoverstekken, tenzij die ontstaan door plaatselijke inhammen in de gevel of bij gootloze daken
- Materialen: eenvoudige, ingetogen materialen; maximaal drie materialen in de gevels en twee materialen in het dak; steeds één dominant basis materiaal; materialen en detaillering dragen bij aan de eenvoud van de vorm
- Materiaal gevels: grijs-zwart gekleurde materialen als basis voor de gevels, of vergrijsd hout; denk bij deze donkere materialen aan hout, metselwerk, natuursteen, e.d.; voorkeur voor duurzame materialen;
- Materiaal dak: voor de daken gaan we uit van een rode kap. Denk bij een rode kap aan de toepassing van dakpannen, overige gebakken materialen, metaal, etc. Geen kunststof- of geglazuurde pannen. Een combinatie van twee materialen is toegestaan mits rood de dominante kleur is, met een minimale verhouding van 2/3-1/3;
- Dakramen en dakranden integreren in het dakvlak, geen boeiboorden. Zonnecollectoren en -panelen opnemen in het ontwerp van het dakvlak, ondergeschikt aan het rode dakvlak, symmetrisch geplaatst (bijvoorbeeld in een horizontale baan), bestaande uit 1 vlak, rood, zwart of grijs van kleur, dus niet blauw.
- Kozijnen: bij voorkeur hout (geen kunststof)

Regels voor dakkapellen en verhoogde goten

- Hoogte verhoogde gootlijn of dakkapel maximaal 1,5 meter; afstand

dakkapel vanaf dakvoet tenminste 0,8 meter; afstand tot zijkanten tenminste 1,5 meter

- Dakkapellen of plaatselijk verhoogde gevels hebben (gezamenlijk) een lengte van ten hoogste 30% van de beukbreedte of gevellengte
- Dakkapellen versleept uit het dakvlak (hellend in de richting van het dakvlak)
- Dakkapellen en verhoogde gevels niet combineren met gevels met een insnijding

Bijgebouwen

- Voor bijgebouwen gelden verschillende regels, afhankelijk van het soort bijgebouw, de situering en de afmetingen
- Bijgebouwen hebben in elk geval een kap, een maximale bouwhoogte van 6 meter en een goothoogte van maximaal 3 meter
- Alle overige regels voor bijgebouwen zijn opgenomen in het bestemmingsplan

Erfafscheidingen

- Alle erfafscheidingen moeten bladhoudend zijn, in de vorm van een haag; het inspiratieblad verderop in dit kavelpaspoort geeft voorbeelden
- Hoogte erfafscheidingen binnen het bouwvlak en achter de gevelrooilijn ten hoogste 2 meter
- Erfafscheidingen in de bebouwingsvrije zone ten minste 1 meter uit de insteek van de greppel en maximaal 1 meter hoog
- Grondwallen zijn niet toegestaan.

Greppel

- Koper moet de greppel in stand houden en onderhouden; dit betekent dat de greppel ook vrij van beplanting wordt gehouden

Keurzone

- Bewoners moeten de aangegeven keurzone van 5 meter breed aan de oostgrens van het erf te allen tijde vrij houden van bebouwing en objecten;
- Het waterschap moet de keurzone als schouwpad en onderhoudsstrook kunnen gebruiken voor de A-watergang (sloot) ten oosten van het perceel;
- Als bewoners groen/ beplanting willen aanbrengen in de keurzone, dan moet vooraf overleg met het waterschap plaats vinden en aan hen toestemming worden gevraagd.

Parkeren

- De gemeente zorgt voor de aanleg van twee parkeerplaatsen in de gezamenlijke parkeerschuren
- Bewoners zorgen gezamenlijk voor beheer en onderhoud
- Parkeren op het gemeenschappelijke erf is alleen voor bezoekers

HET ERF LAMBERTSHOEVE

Algemeen

De ruimtelijke opbouw van de Lambertshoeve is gebaseerd op de typologie van een boerenerf. Dit erf bestaat uit een vrijstaande erf-entreewoning met daarachter 9 erfwooningen. Vanuit het landschap zie je het erf als een klein cluster van huizen met lage daken in wisselende hoogten en met een onderscheidende boerderijachtige woning bij de entree. Op het erf staan ook twee halfopen parkeerschuren. De parkeerschuren zijn gezamenlijk eigendom van de bewoners. De erfwooningen en parkeerschuren hebben een samenhangende architectuur.

Groene rand

Rondom het erf wordt een groene rand aangelegd met een greppel of een sloot, die als waterberging dient. Aan de zuid-, west- en noordzijde van het erf wordt de greppel voor de helft mee verkocht met de kavels. De greppel is dus deels onderdeel van de aangrenzende kavel of het gemeenschappelijk erf. De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en de instandhouding hiervan. De gemeente realiseert de beplanting van de groene rand aan de buitenkant van de greppel, op gemeentegrond. Dit gebeurt als het erf bouwrijp wordt gemaakt. Aan de tuinkant van de groene rand moeten de bewoners een rand van 3 meter breed open houden. Daar mag niet gebouwd worden, ook geen bijgebouwen, (hoge) afrasteringen of schuttingen. Het is tuin. We vragen bewoners om de groene rand te versterken met gebiedseigen beplanting.

Keurzone

De oostzijde van het erf de Lambertshoeve wordt begrensd door een zogenaamde A-watgang van het waterschap. Het waterschap hanteert hier een keurzone van 5 meter aan weerszijden van deze sloot, die ze gebruiken als schouwpad en onderhoudsstrook. Binnen deze zone mogen geen gebouwen of objecten worden opgericht. Aan de oostzijde van de kavels Lambertshoeve 7 t/m 10 maakt de keurzone deel uit van de kavel. Er mag beplanting komen in de keurzone, maar alleen in overleg met het waterschap en na voorafgaande toestemming van hen. Houd er rekening mee dat deze zone bereikbaar moet blijven voor schouwingen en eventueel onderhoud.

Collectief verhard erf

De gemeente realiseert een centraal verhard erf, met één ontsluitingsweg naar de openbare weg. Dit gemeenschappelijke erf is openbaar gebied en dus eigendom van de gemeente. De gemeente zorgt voor het beheer en het onderhoud van het erf. Het erf is een verblijfsruimte die, naast (manoeuvrer-)ruimte

voor de auto, extra ruimte biedt om te verblijven en te spelen. Bij de kavels Lambertshoeve 4 en 7 wordt een voorruimte ofwel stoepje gerealiseerd, waarop bijvoorbeeld potten met planten kunnen worden gezet.

Nutsvoorzieningen

De gemeente zorgt voor riolerings-, licht- en wateraansluitingen, tot aan de kavelgrenzen van de woningen.

Duurzaamheid

In Veghels Buiten is duurzaamheid een belangrijk thema. Dit geldt onder meer voor het energieverbruik, de waterhuishouding en het materiaalgebruik. Het gebruik van duurzame energiebronnen wordt toegejuicht. Denk aan zonnepanelen, maar ook aan dakoverstekken als zonwering en bijvoorbeeld luiken om zonnewarmte te reguleren.

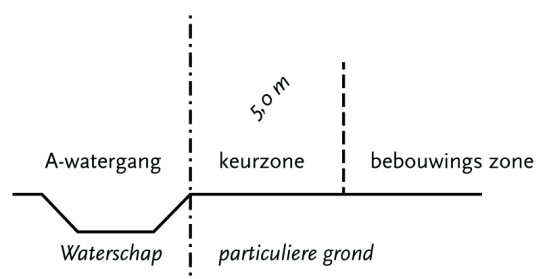
We streven naar de toepassing van duurzame materialen, met een natuurlijke uitstraling en kleur. Te denken valt aan baksteen, hout of natuursteen. Voor duurzame waterhuishouding passend bij een erf, is bijvoorbeeld opvang van hemelwater in regentonnen of de aanleg van grindstroken langs de gevels denkbaar.

Parkeren in parkeerschuur

Voor het parkeren van auto's van de bewoners bouwt de gemeente op het erf twee parkeerschuren in natuurlijke materialen en kleuren, waarbij hout de boventoon voert. Hierin zijn per woning 2 parkeerplaatsen opgenomen. Vanuit iedere kavel worden buizen aangelegd naar de parkeervakken, waar de bewoners (in de toekomst) eenvoudig een stroomkabel doorheen kunnen trekken, bijvoorbeeld voor het opladen van elektrische auto's. De parkeerschuren worden gezamenlijk eigendom van de bewoners en zij zijn ook zelf verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud ervan.

Bebouwingsafstanden

De huizen staan rondom het erf en grenzen er direct aan, behalve de erf-entreewoning. Om de beoogde beslotenheid te realiseren moet de afstand tussen de erfwooningen en/of de parkeerschuren minimaal 3 meter en maximaal 9 meter zijn.



INSPIRATIEBLAD BEBOUWING

Thema erfwoningen Lambertshoeve (SBA 2900)

De architectuur van de erfwoning refereert aan agrarische gebouwen, in het bijzonder de boerenschuur. Naast dit hoofduitgangspunt is het ook van belang dat de erfwoningen en parkeerschuren op elkaar afgestemd zijn en samen een 'familie van verwante gebouwen' vormen.

Voor de daken gaan we uit van een rode kap, rood is de dominante kleur (met een minimale verhouding van 2/3-1/3). De gevels worden uitgevoerd in een grijs-zwart gekleurd materiaal. Dit kan ook vergrijsd hout zijn. De voorkeur gaat uit naar duurzame materialen. Dit inspiratieblad laat een aantal mogelijkheden zien om samenhang te creëren binnen de gestelde kleuren en materialen voor de gevels en daken.

