

## KAVELPASPOORT Het Gehucht - kavel 5 (gelegen aan Souverijnsakker)

### Algemene kenmerken kavel

- Kaveloppervlakte: 598 m<sup>2</sup>
- Woningtype: Vrijstaande woning

### Algemene informatie

Voor de inrichting van het erf zijn regels en voorwaarden opgenomen in het Bestemmingsplan "Veghels Buiten – Erpseweg Zuid 2016" en "Kwaliteitshandboek Erpseweg Zuid 2016". De belangrijkste randvoorwaarden zijn hieronder samengevat. De volledige documenten zijn te vinden op [www.veghelsbuiten.nl](http://www.veghelsbuiten.nl) onder 'Informatie'.



## BUURTSCHAP HET GEHUCHT

### Stedenbouwkundige opzet het Gehucht

Het Gehucht ligt ten zuiden van de Erpseweg, ten oosten van de Langsteeg. De ruimtelijke opbouw en vormgeving van dit bebouwingscluster is geïnspireerd op de kenmerken van een organisch gegroeid gehucht. Vanuit een centraal punt in het Gehucht ontspringen de straten. De straten kenmerken zich door licht gebogen lijnen alsof deze de oude patronen van het landschap volgen. Losse en aaneengesloten bebouwing (vrijstaand, tweekappers en rijwoningen) volgen elkaar op zonder eenduidig patroon. Elke straat heeft zijn eigen sfeer, die zowel in de architectuur als de inrichting van de openbare ruimte zichtbaar is. De kracht van het Gehucht zit hem onder andere in de overmaat van het groen in de brede straatprofielen, toevallige overhoekjes en de variatie van voortuinen. Richting het ommeland worden de percelen en voortuinen steeds groter. De rand van het Gehucht naar het landschap is afwisselend. De woningen aan de randen van het Gehucht hebben een lage dakgoot en een groot dak. Groene erfafscheidingen zorgen voor een zachte overgang naar het landschap.

### Ontwerpthema's binnen Het Gehucht

Ieder deelgebied binnen het Gehucht heeft zijn eigen sfeer, ruimtelijk beeld en samenhang. Deze zijn onderverdeeld in de volgende ontwerpthema's: 'Wonen aan het landschap', 'Kloosterlaan', 'Dorpstraat', 'Het Plein', 'Woonstraten' en 'Het Lint'. Ook de te realiseren particuliere woningen moeten aansluiten bij het ontwerpthema van het deelgebied waarbinnen deze gelegen zijn.

### Groene rand en rabattenbos

Langs een deel van de vrije kavels in het Gehucht ligt ofwel een greppel, ofwel het rabattenbos ten noorden van het Gehucht. Beiden hebben een agrarische bestemming en zijn – naast de landschappelijke functie - bedoeld voor de opvang en berging van regenwater. De greppels, groene randen en het rabattenbos zijn door de gemeente gerealiseerd en aangeplant.

### Nutsvoorzieningen

De gemeente Meierijstad heeft gezorgd voor de aanleg van de belangrijkste riolerings- en elektriciteitsaansluitingen, tot aan de kavelgrenzen van de percelen. De koper dient zelf te zorgen voor het regelen van de eigen huisaansluitingen (via [www.huisaansluitingen.nl](http://www.huisaansluitingen.nl)).

### Openbare ruimte

De openbare ruimte van het Gehucht wordt ingericht door de gemeente. Naast parkeren op eigen terrein is in de openbare ruimte voorzien in parkeervoorzieningen. Ook worden langs diverse straten bomen aangeplant en brede grasbermen aangelegd. Op de overgangen van privégrond naar het openbaar gebied is veelal voorzien in de aanplant van hagen. Daarbij wordt uitgegaan van inheems plantmateriaal. Deze hagen worden door de bewoners of ontwikkelaar zelf aangeplant. Het ontwerp hiervoor is opgenomen in het boekje 'Ontwerp Buitenruimte SBA 2800 – Het Gehucht' en is op te vragen bij de gemeente.

### 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 en warmtepompen, maar ook aan 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. Op het vlak van duurzame waterhuishouding, passend bij het Gehucht, kan gedacht worden aan opvang van hemelwater in regentonnen of de aanleg van grindstroken langs de gevels voor een verbeterde infiltratie.



NB. De in dit kavelpaspoort opgenomen teksten hebben een informatief karakter; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## KAVELPASPOORT Het Gehucht - kavel 5 (gelegen aan Souverijnsakker)

De regels die gelden voor de bouw van een woning op kavel 5, gelegen aan Souverijnsakker, zijn te vinden in het geldende bestemmingsplan en bijbehorende kwaliteitshandboek Erpseweg Zuid (Artikel 10 – Woongebied Het Gehucht). Hieronder is voor dit kavel een beknopte samenvatting van de belangrijkste regels weergegeven.

### Bebouwingsafstanden

Hoofdgebouw (woning) – algemene regels

- Op het kavel mag één vrijstaande woning worden gebouwd
- Oriëntatie van de woning ligt vast, de situering en maatvoering niet
- Woning wordt afgedekt met een flinke kap
- Nokhoogte maximaal 11 meter
- Goothoogte aan de zuidzijde van de woning maximaal 6 meter, aan de noordzijde een goothoogte van maximaal 3 meter. Voorkeur gaat echter uit naar een goothoogte van 3 meter aan beide zijden.
- Afstand tot voorste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.
- Ontsluiting woning vanaf de openbare weg

Hoofdgebouw (woning) - beeldkwaliteit

- Ontwerpthema: voor het ontwerp van de woning op dit kavel geldt het thema 'Kloosterlaan'. Voor de beschrijving van het ontwerpthema zie pagina 5.
- Hoofdvorm: eenvoudige rechthoekige vorm
- Dakvorm: woningen worden gebouwd met een kap
- Minimale dakhelling van 25 graden; bij symmetrische kappen is de dakhelling niet steiler dan 45 graden; het dakvlak is bij voorkeur groter dan of gelijk aan het gevelvlak
- Geen dakoverstekken, tenzij die ontstaan door plaatselijke inhammen in de gevel of bij gootloze daken
- Materiaal gevels: baksteen. Bouwen met één en dezelfde steensoort. Basiskleur warm rood.
- Materiaal kozijnen: bij voorkeur van hout; kunststof is uitgesloten. Aluminium is alleen toegestaan buiten het zicht.
- Materiaal dak: niet-geglazuurde pannen of zink. Kleur donker
- Zonnepanelen: verplicht geïntegreerd in het dakvlak.

Hoofdgebouw (woning) - dakkapellen en verhoogde goten

- Dakkapellen versleept uit het dakvlak (hellend in de richting van het dakvlak)
- Dakkapellen en verhoogde gevels niet combineren met gevels met een insnijding
- Dakkapellen of plaatselijk verhoogde gevels hebben (gezamenlijk) een lengte van ten hoogste 30% van de lengte of breedte van de woning
- Verhoogde gootlijn of dakkapel maximaal 1,5 meter hoog; afstand dakkapel vanaf dakvoet tenminste 0,8 meter; afstand tot kopgevel tenminste 1,5 meter

### Bijgebouwen, aan- en uitbouwen

- Het ontwerp van bijgebouwen, aan- en uitbouwen moet aansluiten bij de stijl van de woning
- Bijgebouwen hebben een nokhoogte van maximaal 6 meter en een goothoogte van maximaal 3 meter
- Bijgebouwen staan op minimaal 1 meter afstand van de erfgrans met de burens, tenzij hierover met hen andere afspraken zijn gemaakt
- Aan- en uitbouwen zijn onderdeel van het hoofdgebouw (= woning)
- Alle overige regels voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn opgenomen in het bestemmingsplan en kwaliteitshandboek
- Het ontwerp van bijgebouwen, aan- en uitbouwen dient onderdeel uit te maken van de vergunningaanvraag van de woning

## KAVELPASPOORT Het Gehucht - kavel 5 (gelegen aan Souverijnsakker)

### Erfafscheidingen

- De erfafscheidingen worden gerealiseerd door de eigenaar
- Erfafscheidingen aan de voorzijde van de woningen aan de Souverijnsakker moeten groen worden uitgevoerd in de vorm van een lage Taxushaag
- Verharde voortuinen zijn niet toegestaan
- Aan de zijkanten van het perceel zijn zowel groene als gebouwde erfafscheidingen toegestaan. Indien van toepassing dient hierover afstemming met de burens plaats te vinden.
- De hoogte van gebouwde erfafscheidingen aan de zijkanten van het perceel bedraagt maximaal 2 meter. Deze zijn gesitueerd op minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Daarvóór is de hoogte van de gebouwde erfafscheiding maximaal 1 meter
- Aan de achterzijde van het perceel gaat de voorkeur uit naar een groene erfafscheiding. Een gebouwde erfafscheiding is hier maximaal 1 meter hoog. Indien hier een hogere gebouwde erfafscheiding wordt gebouwd, is de hoogte daarvan maximaal 2 meter en moet deze op ten minste 1 meter afstand uit de erfgrens worden geplaatst.
- Grondwallen zijn niet toegestaan

### Parkeren

- Koper moet op eigen terrein 2 parkeerplaatsen realiseren en in stand houden
- Daarbij gaat de voorkeur uit naar parkeerplaatsen die naast elkaar liggen
- Een inpandige parkeervoorziening telt niet mee als parkeerplaats
- De breedte van de toerit naar de parkeerplaatsen is maximaal 3,50 meter (inclusief constructie). Inrijdbreedte is maximaal 3,00 meter.
- Deze toerit is tevens de entree naar de voordeur
- De positie van de toerit naar de woning ligt nog niet vast. Deze dient in overleg met de gemeente te worden bepaald.

## INSPIRATIEBLAD EN BESCHRIJVING ONTWERPTHEMA 'KLOOSTERLAAN'

### Ontwerpthema

De bebouwing van het gehucht is eenvoudig en geïnspireerd op de traditionele Brabantse bebouwing. Voor verschillende deelgebieden binnen het Gehucht gelden verschillende ontwerptheema's. Ieder ontwerptheema heeft zijn eigen sfeer, ruimtelijk beeld en samenhang.

Voor de Souverijnsakker geldt als ontwerptheema: 'Kloosterlaan'. Dit thema wordt gekenmerkt door streng en sobere bebouwing. De architectuur van de woningen moet aansluiten bij dit ontwerptheema. Hieronder is aangegeven

wat dit betekent voor de bouw van een woning binnen dit ontwerptheema.

### Vrijstaande woning

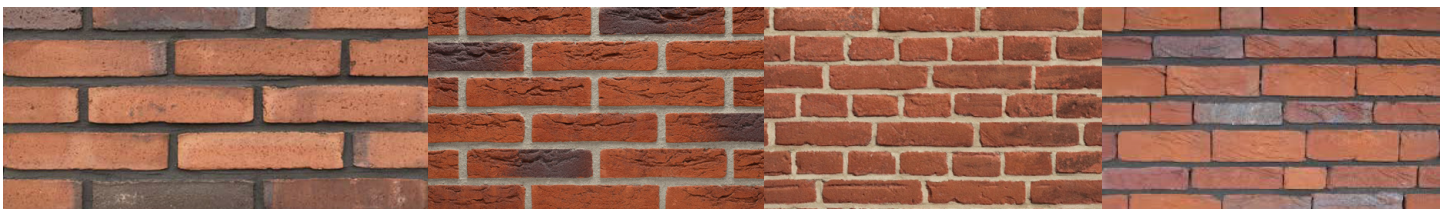
De architectuur van de vrijstaande woning is net als de andere bebouwing landelijk en stoer met een grote kap en eenvoudig bouwvolume. Het materiaal voor de gevels is baksteen. Het dak wordt uitgevoerd in een donkere dakbedekking. Dit inspiratieblad laat diverse mogelijkheden zien voor een vrijstaande woning op dit kavel. Laat u inspireren door de woningen die al in de straat gebouwd zijn.



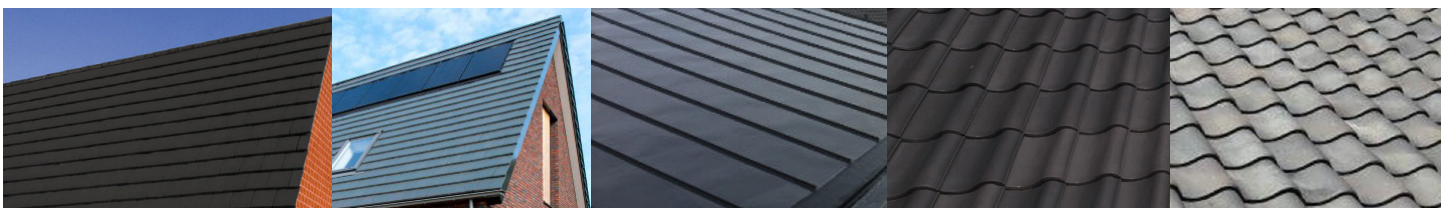
Deze woningen worden gerealiseerd in uw straat. U dient hierop aan te sluiten



Deze woningen worden gerealiseerd in uw straat. U dient hierop aan te sluiten



Metselwerk in een warme rode tint



Donkere dakbedekking in 1 materiaal, zonnepanelen e.d. verzonken opgenomen in het dakvlak