



KAVELPASPOORT Het Gehucht - kavel 15 (gelegen aan Cleijenakker)

Algemene kenmerken

- Kaveloppervlakte: 564 m²
- 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 onder 'Informatie'.



KAVELPASPOORT 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', 'Dorpsstraat', '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).

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.



KAVELPASPOORT Het Gehucht - kavel 15 (gelegen aan Cleijenakker)

De regels die gelden voor de bouw van een woning op kavel 15, gelegen aan Cleijenakker, 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 (parallel aan de openbare weg), de situering en maatvoering niet
- Woning wordt afgedekt met een flinke kap
- Nokhoogte maximaal 11 meter
- Goothoogte maximaal 6 meter, met een voorkeur voor minimaal één goot met een hoogte van maximaal 3 meter. Alle woningen aan de buitenrand van het Gehucht hebben een lage goot (maximaal 3 meter) aan de landschapszijde.
- Goothoogte aan landschapszijde (westzijde) bedraagt maximaal 3 meter.
- Afstand tot voorste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.
- Ontsluiting woning vanaf de openbare weg. Locatie ontsluiting op perceel ligt vast.

Hoofdgebouw (woning) - beeldkwaliteit

- Ontwerpthema: voor het ontwerp van de woning op dit kavel geldt het thema 'Wonen aan het landschap'. Voor de beschrijving van het ontwerpthema zie pagina 5.
- Hoofdvorm: eenvoudige rechthoekige vorm
- Dakvorm: woningen worden gebouwd met een kap
- Minimale dakhelling van 30 graden; bij symmetrische kappen is de dakhelling niet steiler dan 50 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: natuurlijke materialen zoals baksteen al dan niet in combinatie met hout. Basiskleur metselwerk bruin/rood.

- Materiaal kozijnen: bij voorkeur van hout; kunststof is uitgesloten. Aluminium is alleen toegestaan buiten het zicht.
- Materiaal dak: niet-geglazuurde pannen, zink of riet en incidenteel hout, sedum of golfplaten. 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 (gezaamenlijk) 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 15 (gelegen aan Cleijenakker)

Erfafscheidingen

Hoofdgebouw (woning) – algemene regels

- De erfafscheidingen worden gerealiseerd door de eigenaar
- Erfafscheidingen aan de noord- en westzijde van de woning aan de Cleijenakker moet groen worden uitgevoerd, in de vorm van een lage streekeigen haag (bijvoorbeeld: groene beukenhaag, rode beukenhaag, veldesdoorn of liguster)
- Verharde voortuinen zijn niet toegestaan
- Aan de noord- en oostzijde van het perceel zijn zowel groene als gebouwde erfafscheidingen toegestaan. Indien van toepassing dient hierover afstemming met de buren plaats te vinden.
- De hoogte van gebouwde erfafscheidingen aan de zijkant 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
- Grondwallen zijn niet toegestaan

Parkeren

- Koper moet op eigen terrein 2 parkeerplaatsen realiseren en in stand houden
- Vanwege de geldende parkeernorm dienen deze parkeerplaatsen naast elkaar te liggen
- Een inbandige 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 vast.

INSPIRATIEBLAD EN BESCHRIJVING ONTWERPTHEMA 'WONEN AAN HET LANDSCHAP'

Ontwerpthema

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

Voor de Cleijenakker geldt als ontwerpthema: 'Wonen aan het landschap'. Dit thema wordt gekenmerkt door zachte en afwisselende randen naar het landschap.

De architectuur van de woningen moet aansluiten bij dit ontwerpthema. Hieronder is aangegeven wat dit betekent voor de bouw van een woning binnen dit ontwerpthema.

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 en / of hout. Combinaties hiervan zijn ook mogelijk zolang de eenvoud blijft overheersen. Het dak wordt uitgevoerd in een donkere dakbedekking of in riet. Dit inspiratieblad laat diverse mogelijkheden zien voor een vrijstaande woning op dit kavel.

Referentiebeelden



Een afwisselend beeld aan de landschapszijde met flinke kappen en eenvoudige bouwvolumes



Natuurlijke materialen, metselwerk afgewisseld met houten delen (rood, bruin, grijsig, mix ook mogelijkheid)



Verbijzondering door sterke detaillering



Diverse dakbedekkingen toepasbaar, zonnepanelen integreren in dakvlak