



Rheense Waarden

Kavelpaspoort

Bergse Waard

in Rhenen



www.kavelsinrhenen.nl

An aerial photograph of a residential neighborhood. The area is characterized by a grid-like street pattern with numerous houses and some larger commercial or institutional buildings. A multi-lane highway runs vertically along the right edge of the image. The text is overlaid in white, bold, sans-serif font.

kavelpaspoort

Hoek

Achterbergsestraatweg

Lijsterberg

kavelgegevens

- gebied: Rhenen-Noord
- locatie: hoek Achterbergsestraatweg-Lijsterberg in Rhenen
- oppervlakte totaal : circa 1250 m²
- oppervlakte individuele bouwkavels vanaf ca 175 m²
- prijs: € 275 per m² VON



aanbod

- bouwkavel inclusief hoogtemeting
- planologische bouwtitel (nieuwbouw past binnen bestemmingsplan)
- bouwrijp:
 - bodemkwaliteit geschikt voor woningbouw
 - geen archeologische waarden aanwezig
 - geen beschermde natuurwaarden en flora/fauna aanwezig
 - geen te handhaven bestaande bebouwing of groen
- paspoort met:
 - spelregels voor bouwen
 - spelregels voor gebouw
 - spelregels voor openbare ruimte

spelregels bouwen

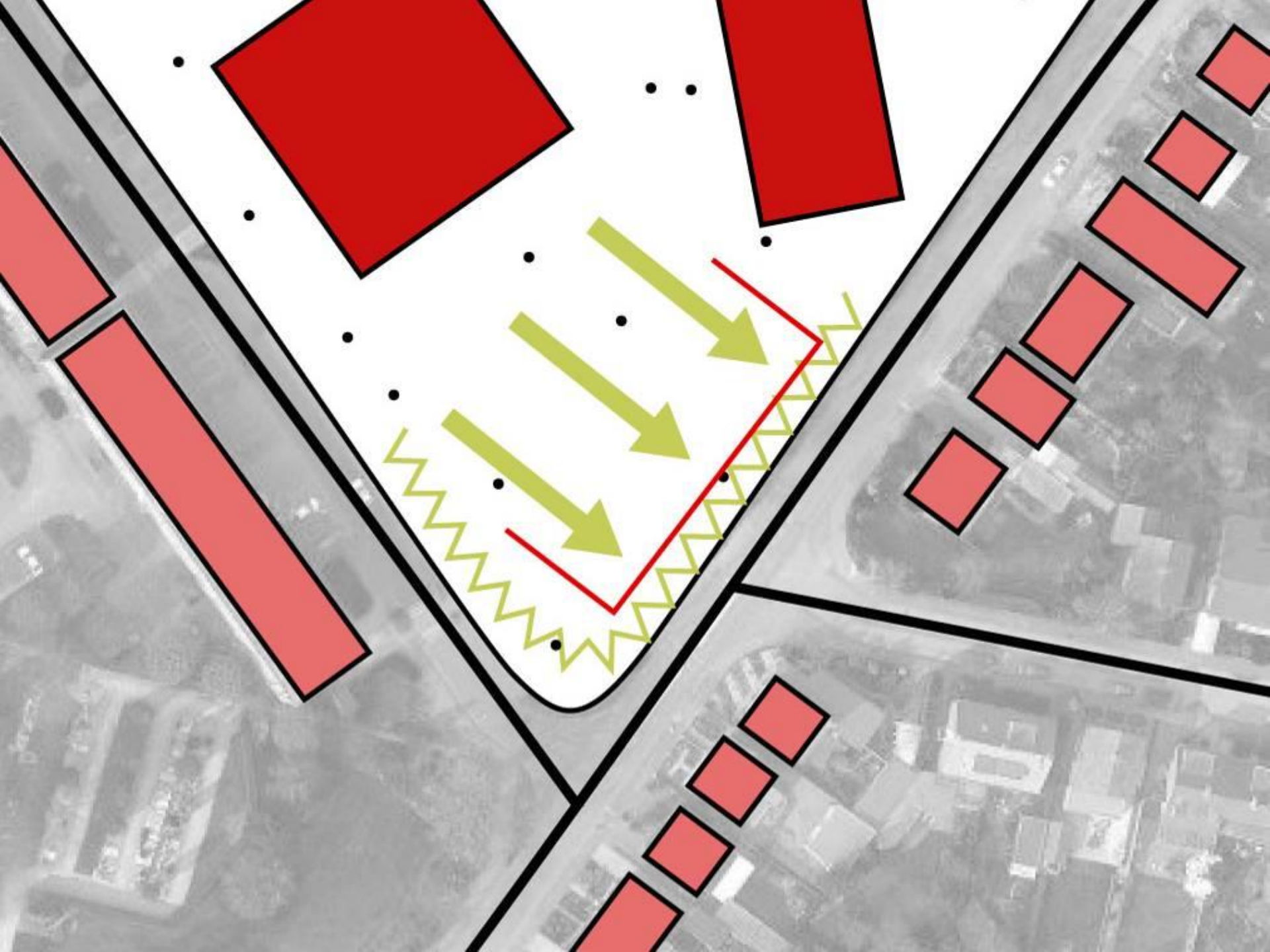
stad & kavel

- onderdeel van de driehoek LVA: losse objecten in het groen (3 appartementengebouwen, multifunctioneel gebouw)
- staat los van lintbebouwing overzijde Achterbergsestraatweg
- beperkte oppervlakte kavel
- hoogteverschillen, steil talud en school aan noordzijde
- relatief korte afstand tot lintbebouwing overzijde
- markante ligging op hoek



invulling

- aansluiten bij opzet driehoek LVA: object in het groen
- groene, parkachtige karakter LVA-gebied zal ook in kavel tot uitdrukking moeten komen. Allereerst in een groene zoom langs de omringende wegen. Bebouwing schuift daardoor richting talud school
- kavel biedt te weinig ruimte voor relatief grootschalige volumes en hoogbouw, afstand tot lintbebouwing is te kort voor een dergelijke typologie. Grondgebonden typologie is de wens en gezien het voorgaande ook mogelijk
- bebouwing zoals elders in het LVA is dus niet mogelijk, maar kavel blijft wel onderdeel van dit gebied en zal een bijdrage daaraan moeten leveren
- **oplossing:** bebouwing die zoveel mogelijk opgaat in het groen in de vorm van een object dat richting de school in het talud wordt geschoven



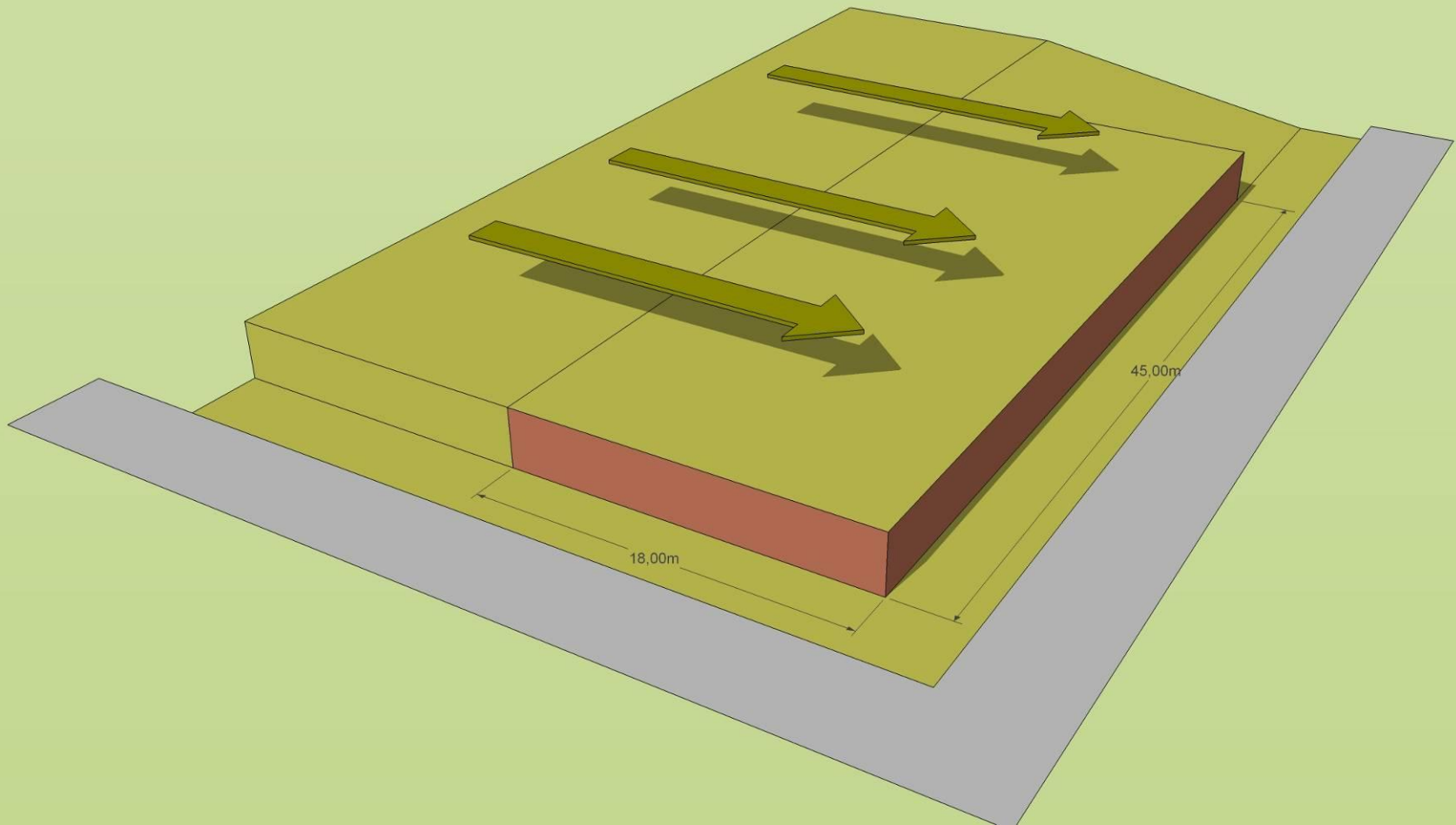
definiëring bouwvlak & -volume

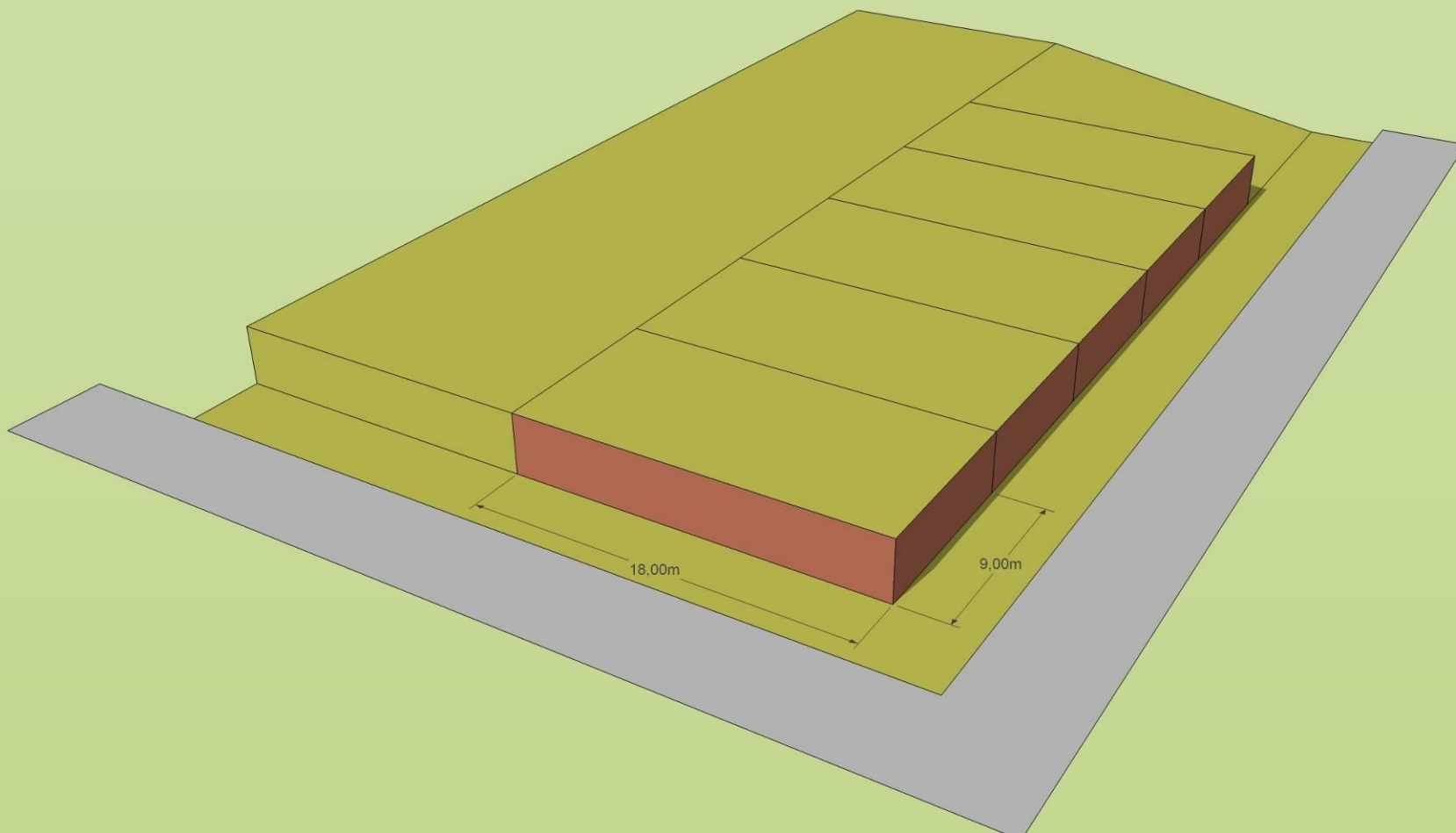
- gewenste uitstraling van parkachtig karakter naar buiten toe vraagt om afstand tot bestaande wegen en omliggende bebouwing
- ruimte reserveren om haaks parkeren langs de bestaande wegen mogelijk te maken (minimaal 6 m)
- het opgaan van de bouwmassa in het groen vraagt om handhaving van een groen talud (minimaal 3 m) tussen kavelgrens school en bouwplan
- op basis van voorgaande punten is het bouwvlak bepaald (zie afbeelding volgende pagina)



invulling met woningen

- het object bestaat uit één basisvolume van één bouwlaag waarbij de buitenzijde zowel uit een gevel of patiomuur kan bestaan.
- richting de school houdt de bouwmassa, dan wel een keermuur, het talud tegen.
- In het basisvolume kunnen maximaal zeven woningen komen
- de woningen hebben, gezien vanuit de overige bebouwing in het LVA-gebied, allemaal een platte afdekking

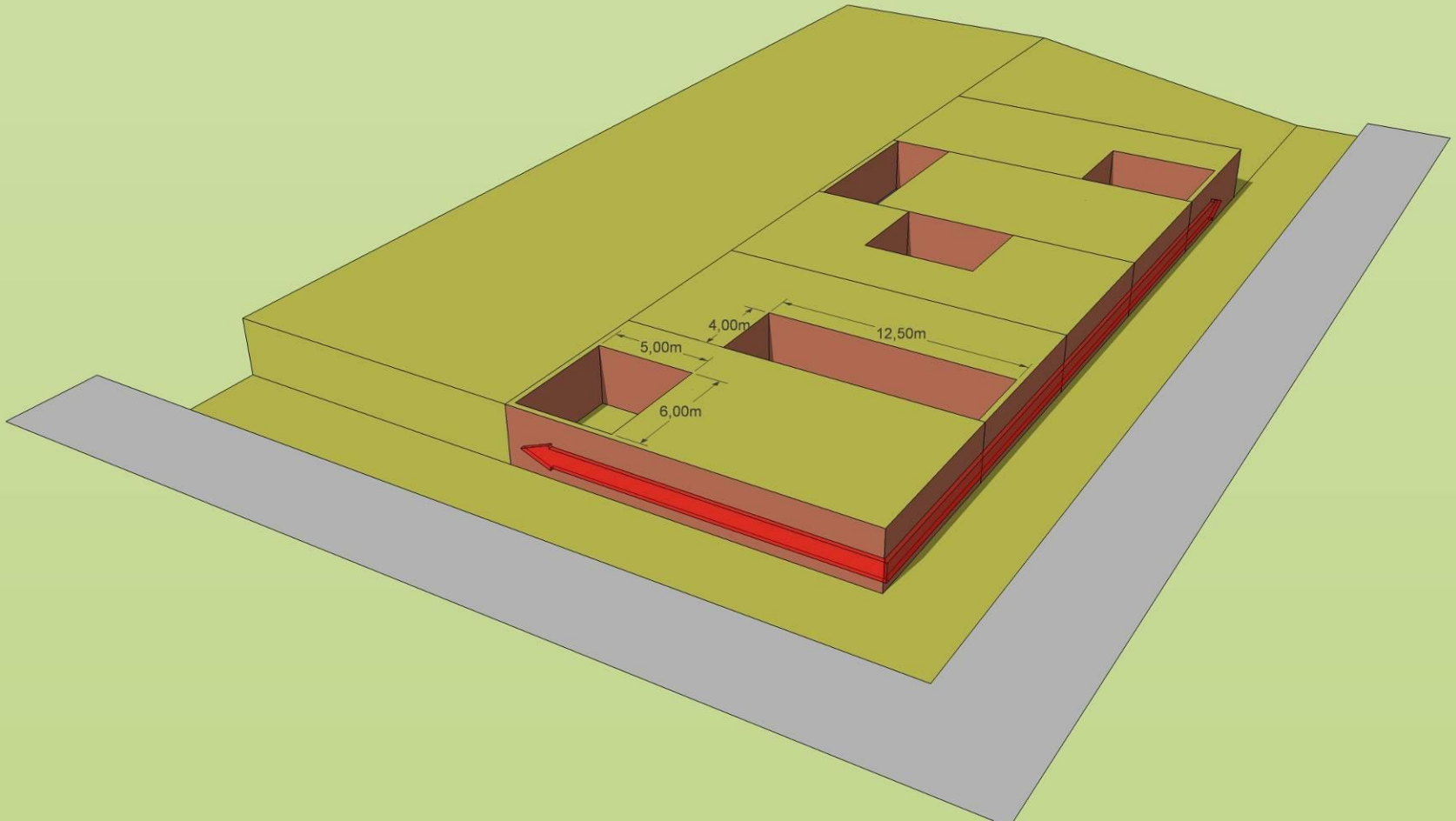




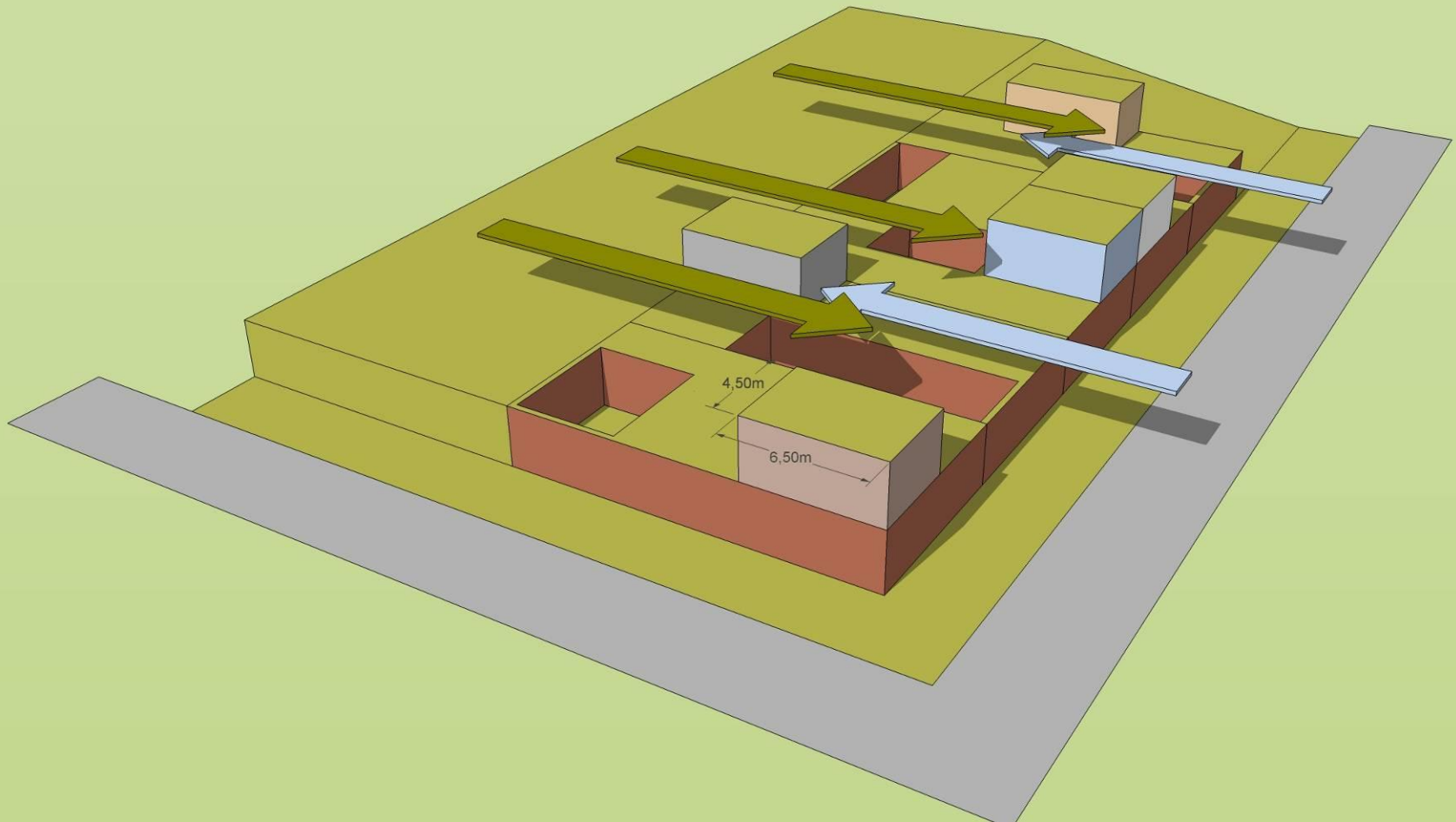
massaopbouw woningen

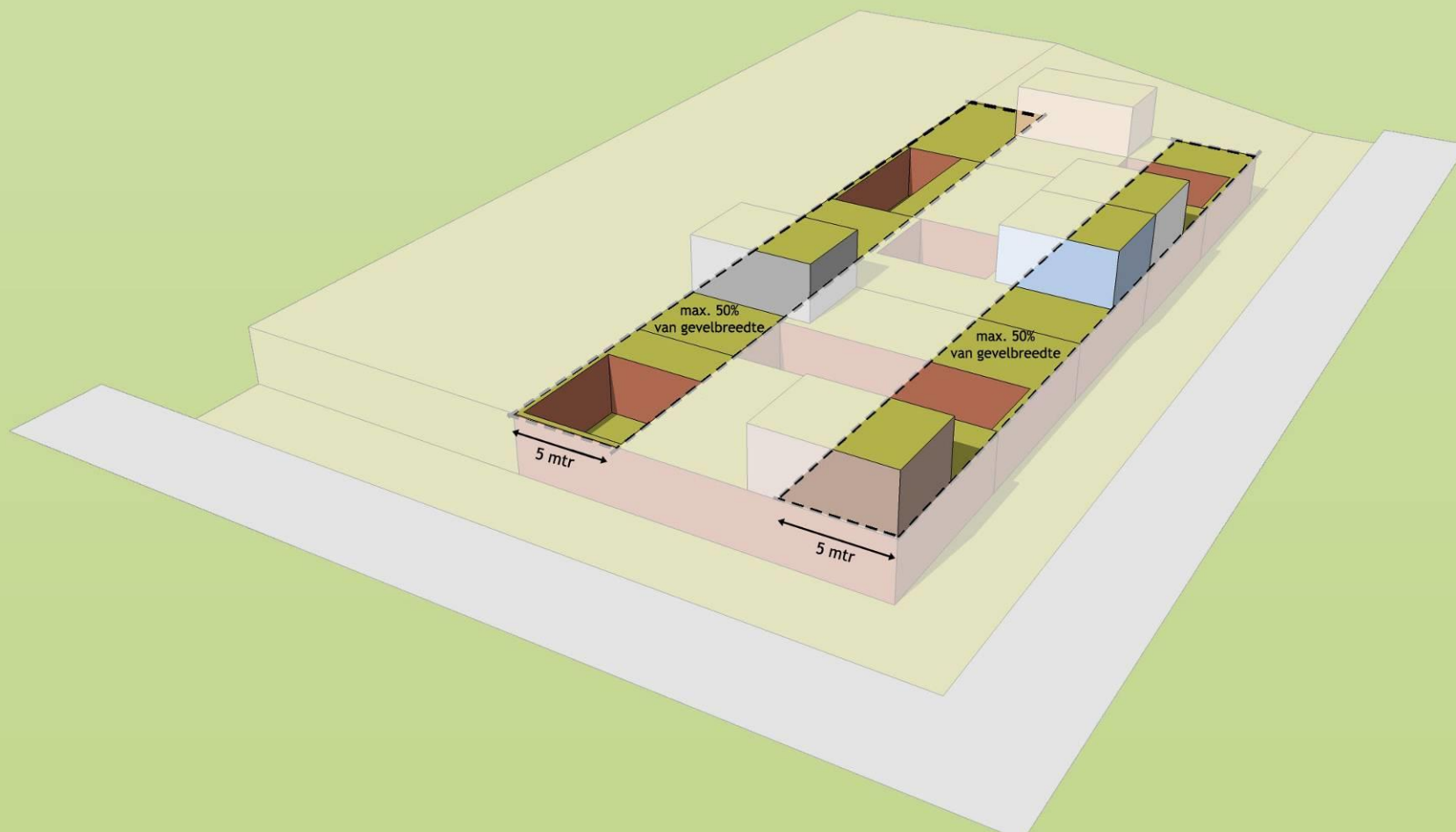
- het meeste volume wordt op de begane grond gerealiseerd om het gebouw optimaal in het groen te laten opgaan. Mede daarom geldt als voorwaarde dat:
- elke woning een buitenruimte (patio) heeft van maximaal 50 m², de buitenruimte is minimaal 30 m². De locatie van deze buitenruimte is vrij te bepalen;
- een ondergeschikte dakopbouw is toegestaan. De maat van deze dakopbouw is maximaal 5 x de voorgevelbreedte (bijv. beukmaat van 7 m = 35 m² dakopbouw). Locatie van de opbouw is vrij te bepalen, zij het dat de opbouw aan de straat- en taludzijde maximaal 50% van de voorgevelbreedte van de woning bedraagt;
- de noordelijke zijgevel afgedekt wordt met een groen talud. Zolang sprake blijft van een groene gevel is het toegestaan dit talud bij de woning te betrekken;
- het dak een groene invulling krijgt (bijv. sedum).

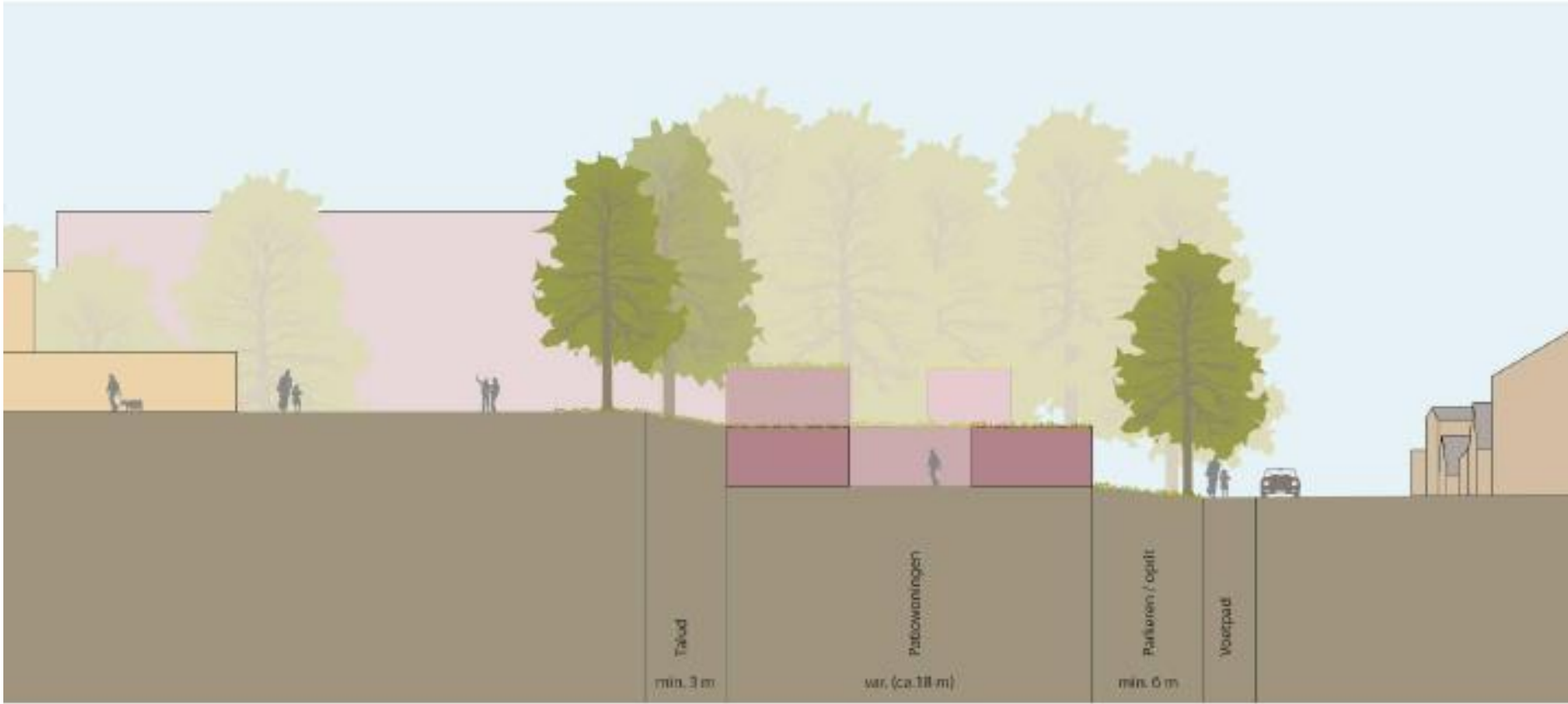
voorbeeld patio woningen



voorbeeld dakopbouw woningen







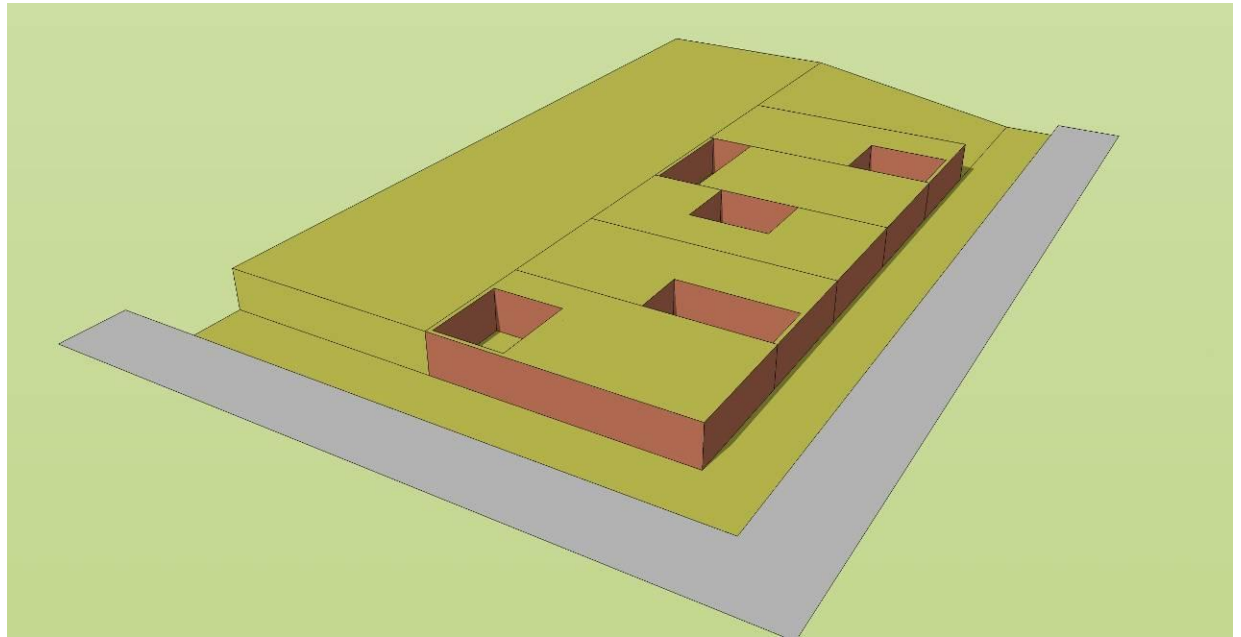
beeldkwaliteit

- één voorwaarde: het basisvolume van één bouwlaag wordt in één gelijk materiaal en kleur uitgevoerd. Voor het overige gelden geen beeldkwaliteitseisen.

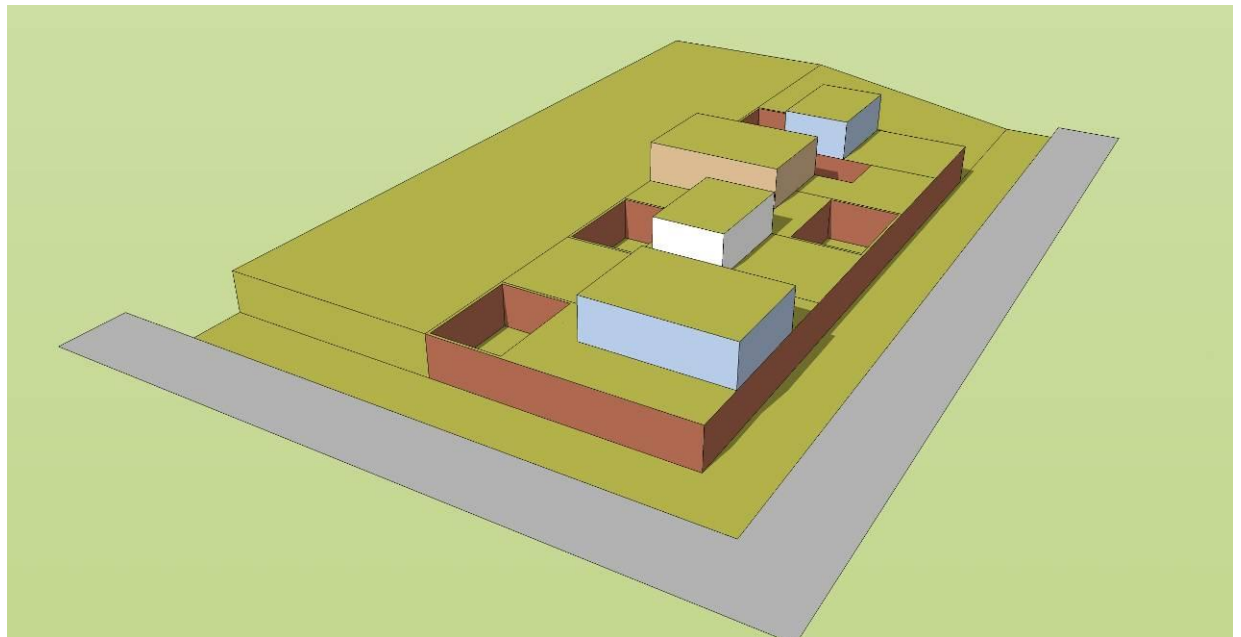
mogelijkheden

- massaopbouw biedt mogelijkheden voor verschillende doelgroepen: van senioren (veel programma op begane grond) tot gezinnen (toepassing opbouw) of combinatie daarvan
- indicatie woonoppervlak met minimale patio 30 m² en maximale opbouw:
 - woning 6 m breed: 78 m² (BG) + 30 m² opbouw = 108 m²
 - woning 7 m breed: 96 m² (BG) + 35 m² opbouw = 131 m²
 - woning 8 m breed: 114 m² (BG) + 40 m² opbouw = 154 m²

**voorbeeld
senioren**



**voorbeeld
gezinnen**



voorbeelduitwerking





spelregels gebouw

bouwtechnisch

- voldoen aan indieningsvereisten omgevingsvergunning
- naast reguliere toetsing:
 - **PM** duurzaamheid
 - **PM** evt. maatregelen binnenniveau t.a.v. wegverkeerslawaaï (update onderzoek 2009)
 - **PM** onderbouwing milieuzonering tot naastgelegen school (evt. bouwkundige maatregelen of nieuwe erfafscheiding plaatsen)

**spelregels
openbare ruimte**

aanleg

- indien ten behoeve van parkeren openbare parkeerplaatsen worden aangelegd, zijn deze enkel langs de Lijsterberg toegestaan
- initiatiefnemers leggen deze openbare ruimte aan volgens meest recente versie van het Handboek Ontwerpeisen Beeldkwaliteit van de gemeente Rhenen en dragen deze ruimte na realisering over aan gemeente

verkeer en parkeren

- ontsluiting vindt plaats via bestaande wegen, parkeren aan deze wegen door openbare haaksparkeervakken aan de Lijsterberg en maximaal 1 oprit op eigen terrein per woning langs de Achterbergsestraatweg. Inpandig parkeren is in het verlengde van de oprit eveneens toegestaan.
- het plan voldoet aan het Parkeerbeleidsplan; zorg voor voldoende parkeerplaatsen, in overleg met de gemeente
- Inrichting en maatvoering parkeerplaatsen conform ASVV (CROW, 2004), waarbij haaksparkeervakken 2,5 m en invalide haaksparkeervakken 3,5 m breed zijn en een lengte hebben van 5,0 m en langsparkeervakken 2,0 m breed zijn en een lengte hebben van 7,0 m.

groen

- afgezien van openbare parkeerplaatsen aan de Valleiweg bestaat de strook tussen gebouw en aangrenzende wegen uit een collectieve tuin met een eenduidige inrichting: gras met bomen langs wegen
- maximaal 1 oprit naar de woning: grasbeton voor parkeren i.c.m. verhard toegangspad

water

- de riolering voldoet aan de meest recente versie van het Handboek Ontwerpeisen Beeldkwaliteit van de gemeente Rhenen
- nieuwbouw is waterneutraal. Dit betekent dat regenwater niet mag uitkomen op het DWA stelsel
- bergen en infiltreren van regenwater voldoet aan het afkoppelbeleid en de meest recente versie van het Handboek Ontwerpeisen Beeldkwaliteit van de gemeente Rhenen
- gemeente zorgt voor aansluitpunt voor iedere woning op het bestaande rioolstelsel



Pouderoyen Compagnons