

heldere luxe

ommetjes maken

aardse kleuren

oog voor details

natuurlijk wonen op de rand van het landschap

duurzaam

natuurlijke materialen

eenvoud met een 'twist'

ruime kavels

wonen in het groen

een andere kijk op bekende materialen en vormen

groen en water

ontmoeten

inspelen op omgeving



**ligging van het plangebied:
Balkon-zuid c.q. Bijzonder Wonen**



Inhoudsopgave

- 1. Inleiding en doel 4
- 2. Context 5
 - 2.1 Groene grens 5
 - 2.2 Veenendaal-oost 5
 - 2.3 Dragonderweg en ontsluiting Balkon 5
- 3. Stedenbouwkundig plan. 7
 - 3.1 Hoofdopzet en plan 7
 - 3.2 Verkeer 8
 - 3.3 Balkonrand 8
- 4. Beeldkwaliteitplan 10
 - 4.1 Algemeen 10
 - 4.2 Lint (A). 12
 - 4.3 Balkon-binnen (B) 14
 - 4.4 Balkon-buitenrand (C) 16
 - 4.5 Voorbeelden in Veenendaal voor type C 22
 - 4.6 Ongewenste types in Balkon-Zuid 23
 - 4.4 Erven en erfafscheidingen 24
- 5. Groene scheggen 26
- 6. Verharding 28
- Colofon 29

1. Inleiding en doel

Voor u liggen het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voor het zuidelijke balkon. Het zuidelijk balkon ligt op de grens van stad en land, nog net in de provincie Utrecht. Het balkon is uiterste rand van Veenendaal met zicht op de natuurontwikkelingszone in Ede: De Groene Grens. Het balkon is bedoeld als “intermediair” tussen wonen en landschap: Een woongebied met een lage woondichtheid als overgang van Veenendaal-Oost naar de natuurontwikkelingszone De Groene Grens. Het programma is globaal vastgesteld op 7 woningen per hectare met een maximum van 80 woningen verdeeld over Balkon-noord en -zuid. Voor Balkon-zuid is het uitgangspunt circa 60 kavels met een oppervlak variërend van ongeveer 700 tot 1500 m². De intermediaire functie vormt de rode draad voor zowel het stedenbouwkundig plan als het beeldkwaliteitplan. De functionele en visuele relatie met zowel de woonwijk de Veenderij als met de natuurontwikkelingszone De Groene Grens dient hierbij tot uitdrukking te komen.

Dit boekwerk geeft de ruimtelijke kaders voor de verdere ontwikkeling van het balkon. Als eerste komt in hoofdstuk 2 de context van het plangebied aan de orde. Daarna volgt het stedenbouwkundig plan in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 is de gewenste beeldkwaliteit beschreven. Hoofdstuk 5 en 6 geven informatie over financiën en het vervolg.



natuurlijk wonen op de rand van het landschap

2. Context

2.1 Achtergrond Balkons

Gelijktijdig met de ontwikkeling van Veenendaal-oost wordt het landbouwgebied ten oosten van de Dragonderweg ontwikkeld tot natuur- en recreatiepark De Groene Grens. Dit park ligt op grondgebied van de gemeente Ede. De zogenaamde Balkons zijn bedoeld voor riant wonen in het groen, waarbij de opbrengst ten goede komt aan de Groene Grens. De Balkons liggen op grondgebied van de gemeente Veenendaal. (Zie: Plan van Aanpak Groenzone Ede – Veenendaal, december 2005.)

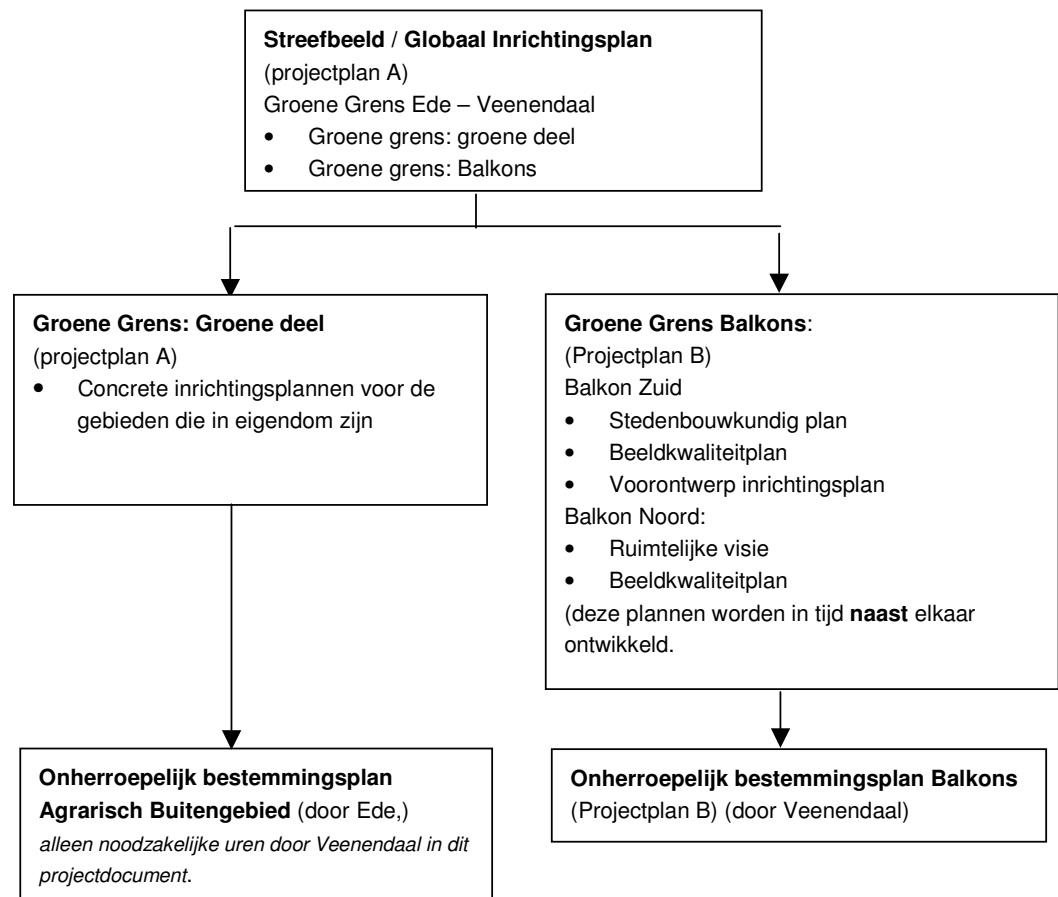
Voor Balkon-zuid geldt dat afstemming is gewenst op de volgende ontwikkelingen in de directe omgeving:

- natuurgebied De Groene Grens;
- woongebied Veenendaal-oost, met name het zuidelijke plandeel, De Veenderij;
- de straat aan de westkant van het balkon: de Dragonderweg.

2.2 De Groene Grens

De gemeenteraden van Ede en Veenendaal zijn in 2006 akkoord gegaan met het Plan van Aanpak voor de realisatie van de Groenzone Ede – Veenendaal (raadsbesluit 6 juli Ede en op 26 juni Veenendaal 2006). Het Plan van Aanpak is het kader voor de realisatie van de balkons en de groenzone Ede - Veenendaal. In de projectopdracht is het plan van aanpak verder uitgewerkt. Deze projectopdracht betreft het opstellen van een inrichtingsplan, een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan, de vertaling in bestemmingsplannen en de grondverwerving.

Deze projectopdracht betreft schematisch gezien het volgende:



2.3 Veenendaal-oost

Aan de oostzijde van Veenendaal wordt een nieuw woongebied ontwikkeld met zo'n 3.200 woningen: Veenendaal-oost. In het Masterplan voor Veenendaal-oost (2005) is het ruimtelijk kader opgenomen. Hierin zijn de ontsluitings-, groen- en waterstructuur vastgelegd. Veenendaal-oost bestaat uit drie delen: Groenpoort in het noorden, Buurtstede als centraal deel en De Veenderij in het zuiden. Groenpoort zal vooral een groene wijk worden met bestaande houtwallen en bomenrijen. De Veenderij wordt een waterrijke wijk die grenst aan de zuidelijk gelegen Grift. Buurtstede is het centrale deel met de voorzieningen en de hoogste woningdichtheid.

Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voor Buurtstede is gereed, vanaf 2009 wordt hier gebouwd. De Veenderij is vervolgens aan snee. De Veenderij grenst aan het zuidelijk balkon.

2.4 Dragonderweg en ontsluiting Balkon

De Dragonderweg is de scheidslijn tussen Veenendaal-oost enerzijds en anderzijds de Groene Grens en Balkons. Op termijn wordt de Dragonderweg een aangename fietsroute met uitsluitend bestemmingsverkeer. Het doorgaande (zwarte) autoverkeer verdwijnt bij opening van de Rondweg-oost én het afsluiten (ter hoogte van Buurtstede) van de Dragonderweg voor doorgaand verkeer. Vanaf het Balkon is het in de toekomst mogelijk om via Veenderij (van Essenlaan) naar de Rondweg-oost te rijden. Aanvullend blijft de mogelijkheid om vanuit het Balkon naar het zuiden te rijden, dus via de Rauweveldseweg naar de Wageningsewaan. De Dragonderweg is naar het noorden toe afgesloten.

Vanuit de Groene Grens zal nog aangegeven moeten worden of er behoefte is aan parkeerplaatsen voor bezoekers die met de auto komen. Vooralsnog is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

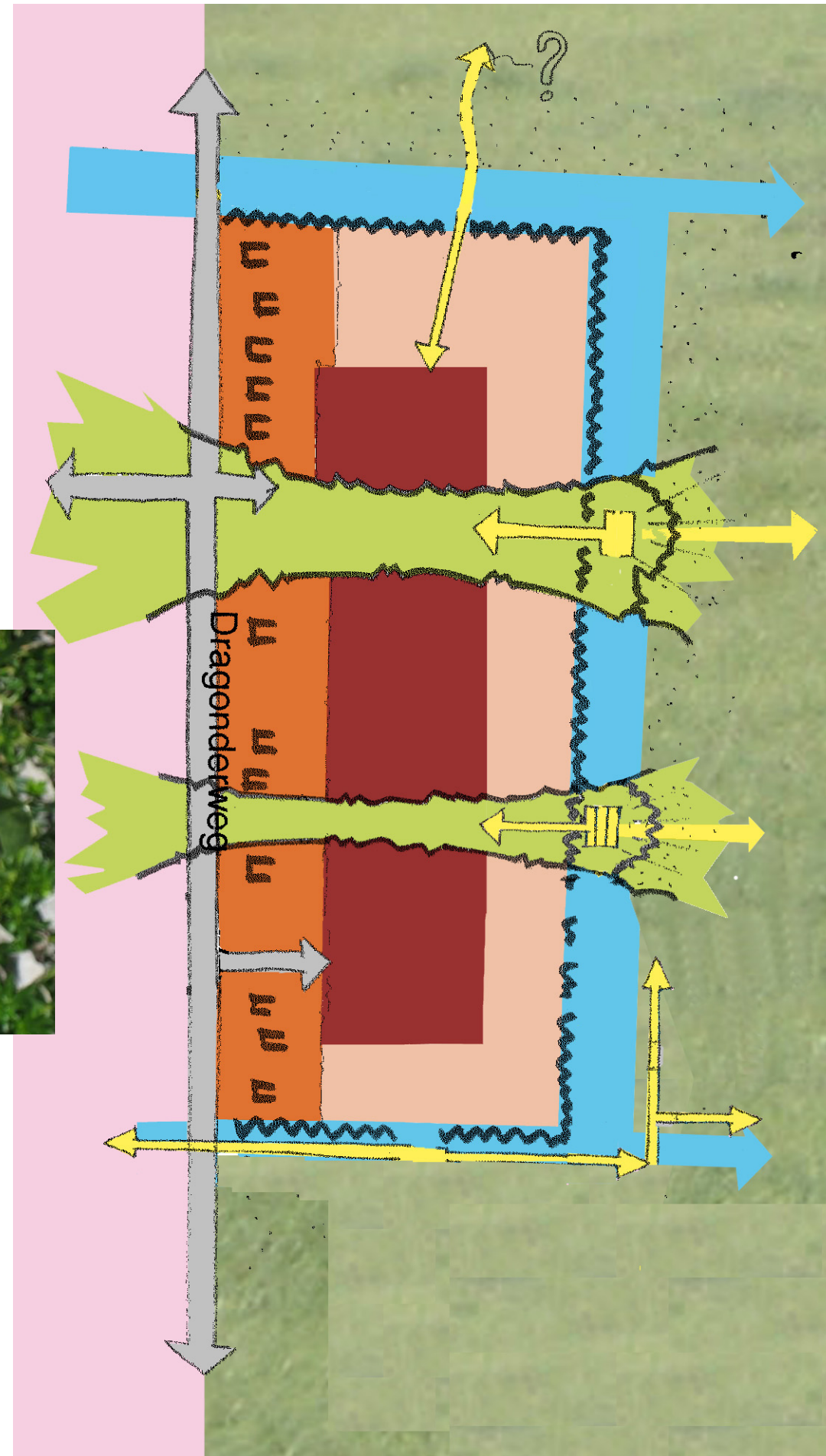
De woningen in Balkon Zuid zullen ontsloten moeten worden via Veenendaal oost c.q. De Veenderij. De ontsluiting van Balkon noord en de woningen langs de Dragonderweg daar zou via de Dragonderweg en Buurtlaan / of Veenendaal Oost noord moeten. Wij denken dat het centrale gedeelte van de Dragonderweg, ter hoogte van Buurtstede het meest stil moet zijn.



groen en water



ontmoeten



balkon als intermediair



ommetjes maken





de verkaveling is indicatief

3. Stedenbouwkundig plan

3.1 Hoofdopzet en plan

Het woongebied Balkon-zuid is opgezet als intermediair tussen de woonwijk De Veenderij en de natuur van de Groene Grens. Dit is vertaald in een hoofdopzet waarbij groen en water van oost naar west door het balkon "stroomt". Deze groenzones verbinden De Veenderij met Groene Grens, en vice versa. Deze oost-west richting sluit ook aan op het onderliggende veenlandschap. De verbindingen geven doorzicht vanuit de woonwijk en vanuit het landschap. Het Balkon heeft voorts een stevig kader naar de Groene Grens in de vorm van water. Enerzijds om de privacy van de woningen te garanderen en anderzijds om natuur en wonen duidelijk te scheiden.

Het balkon is opgezet als een villawijk en is een mogelijk onderdeel bij het maken van een ommetje vanuit De Veenderij. Om die reden is gekozen voor een schijnbaar wilkekeurige slingerweg voor de auto's. De slinger is enerzijds een efficiënte ontsluiting en anderzijds aantrekkelijk voor ommetjes. Voor het woongebied geldt als uitgangspunt een groene uitstraling. Voorop daarbij staan diffuse bebouwing en (groene en/of passende) overgangen naar de omgeving.

Deze hoofdopzet komt tot zijn recht in drie sferen voor de woningen: lint, binnenkant en buitenrand.

Lint: langs de Dragonderweg aansluiten bij het karakter van de lintbebouwing. Hierbij zijn bestaande woningen ingepast.

Buitenrand: Aan de oostzijde staat een geleidelijke overgang naar de natuur voorop. Dat betekent het voorkomen van "uitstraling" naar het natuurgebied. Onder meer door een beperking in hoogte, in kleur (niet licht en hel) en groene erfafscheidingen. Tevens geldt aan deze zijden een groene rand van 10 meter waar niet gebouwd mag worden.

Binnenkant – Balkon binnen: Voor de binnenkant geldt eveneens de uitstraling van wonen in het groen: een eenvoudige ontsluitingsweg, een groene uitstraling die voor groot deel medebepaald door (voor)tuinen, woningen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg – op voldoende afstand in verband met privacy. In gebied B zijn vrijstaande woningen mogelijk en op daartoe aangewezen plekken twee-aan-een geboude woningen.

Voor alle gebieden geldt dat de afstand van bebouwing tot de groene scheg minimaal 5 meter moet zijn.

Alle woningen staan op ruime kavels. De overgang van, naar en tussen de privétuinen wordt gevormd door hagen en/of opgaand groen.

De architectuur in het Balkon is te omschrijven als "eigentijds zonder retro", oftewel "eenvoud met een twist".

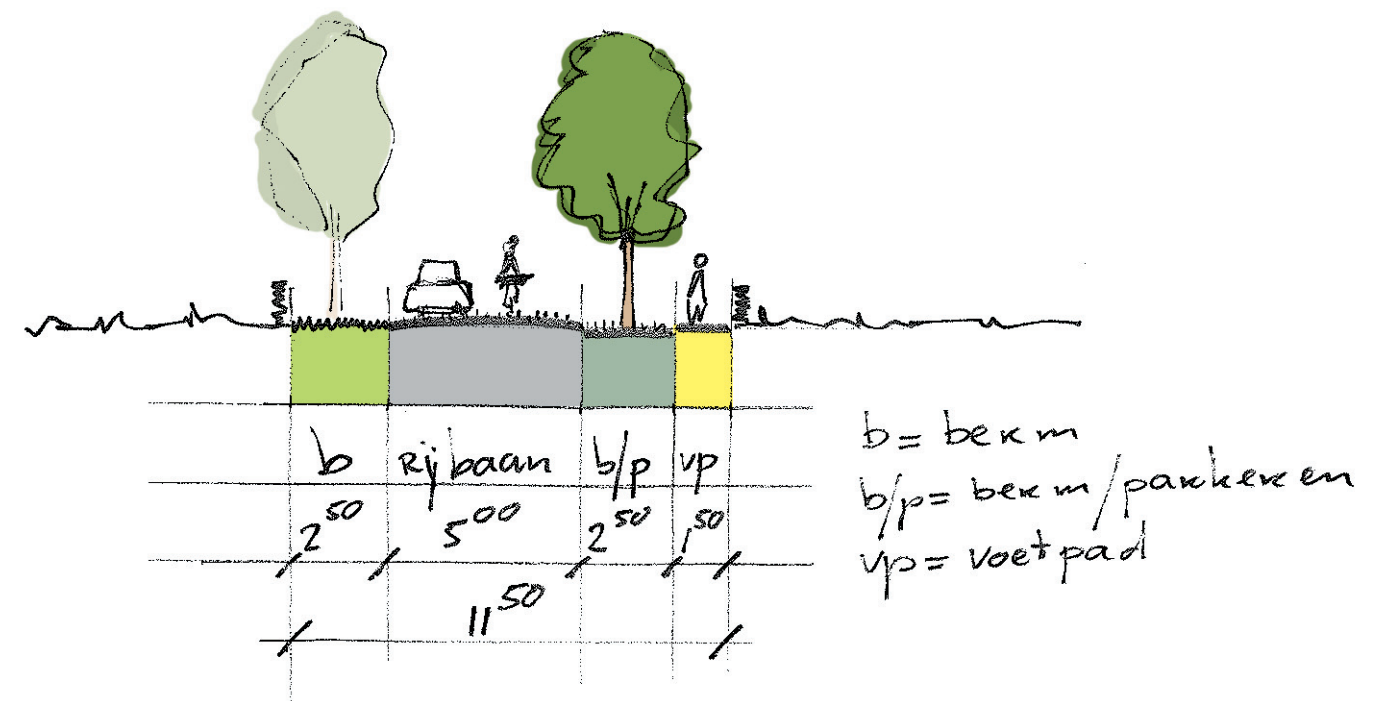
Als randvoorwaarde geldt het vastgestelde programma voor de beide balkons: globaal 7 woningen per hectare met een maximum van 80 woningen verdeeld over Balkon-noord en -zuid. Uitgangspunt voor Balkon-zuid is circa 65 nieuwe kavels met een oppervlak variërend van ongeveer 700 tot 1500 m². Dit aantal is exclusief de 7 bestaande woningen.

De verkaveling is indicatief. Om in te kunnen spelen op vragen van (potentiële) kopers en de marktomstandigheden is het mogelijk om kaveloppervlakten aan te passen door het verschuiven van perceelsgrenzen. Daarbij blijft de hoofdopzet met drie sferen en bijhorende regels voor bebouwing gehandhaafd.

3.2 Verkeer

Balkon-zuid en de woningen aan de Dragonderweg zijn bereikbaar via Veenendaal-oost c.q. De Veenderij: van Essenlaan. Aanvullend blijft de mogelijkheid om vanuit het Balkon naar het zuiden te rijden, dus via de Rauweveldseweg naar de Wageningsesteenlaan. De Dragonderweg is naar het noorden toe afgesloten. Op termijn wordt de Dragonderweg een aangename fietsroute met uitsluitend bestemmingsverkeer. Het doorgaande (zware) autoverkeer verdwijnt bij het afsluiten (ter hoogte van Buurtstede) van de Dragonderweg voor doorgaand verkeer.

Ook bij het verkeer staat de groene uitstraling van het woongebied voorop. Daarom wordt gestreefd naar het beperken van de hoeveelheid verharding. Het gebied wordt ontsloten door een slingerweg met een eenvoudig profiel: een rijbaan met aan weerszijden bomen. Aan één zijde is een continue berm aanwezig. Aan de andere zijde ligt een berm die ook ingericht is als parkeerstrook. Aan deze zijde ligt ook het voetpad. Voor het woongebied geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Eventuele snelheidsremmers dienen op stedenbouwkundig en landschappelijk logische plekken te worden ingepast, bij voorkeur in de vorm van negatieve drempels. Niet alle woningen liggen langs de slingerweg. Er liggen ook woningen verder van deze weg. Deze woningen hebben een (openbare) ontsluiting vanaf de slingerweg.

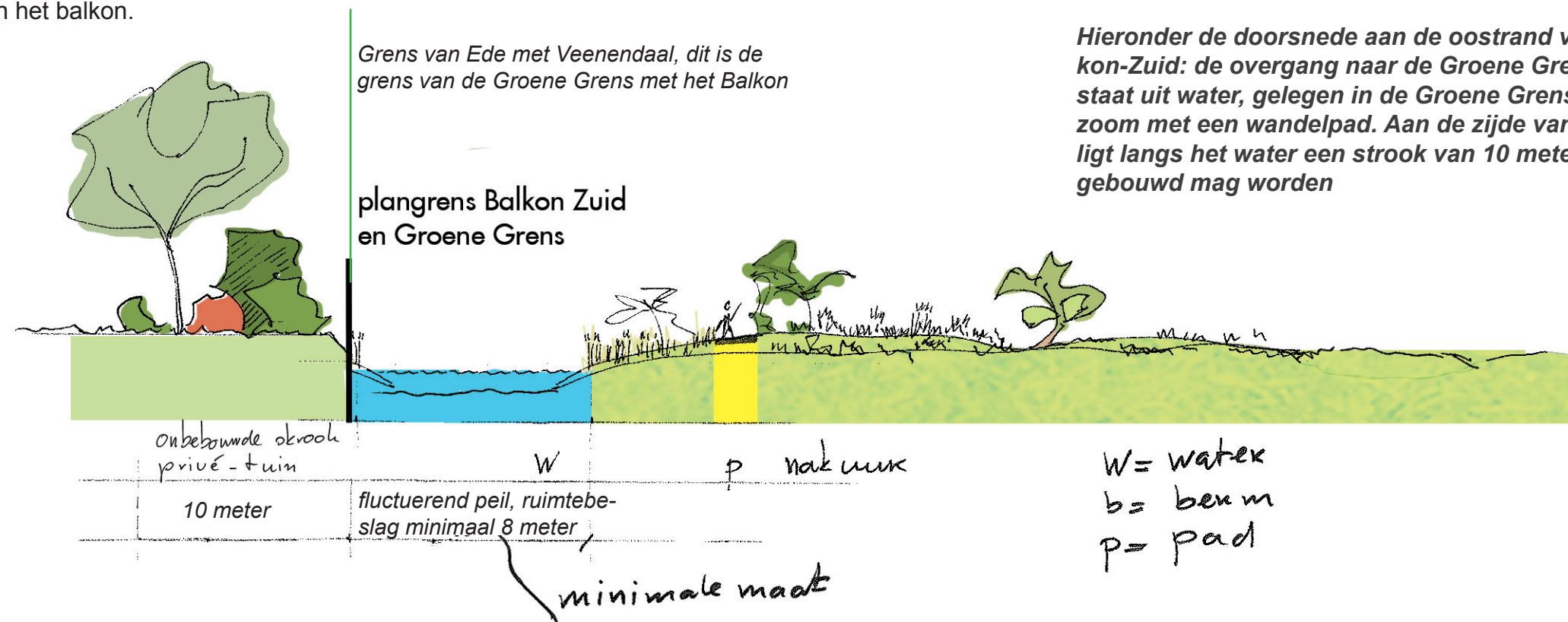


Hierboven de doorsnede van de straat door het Balkon-zuid: een eenvoudige rijbaan met aan weerszijden een berm met bomen. Aan een zijde biedt de berm ruimte aan parkeren. Aan deze zijde ligt ook een voetpad.

3.3 Balkonrand

De balkonrand bestaat uit water. Het water is de overgang naar de Groene Grens en zorgt voor een heldere afbakening van de privé-terreinen. Onderdeel hiervan is een strook van 10 meter in de achtertuinen waar niet gebouwd mag worden. In deze zone zijn wel terrassen mogelijk tot een maximum van 100 m². Dit geldt voor halfverharde en verharde terrassen.

Door het natuurgebied De Groene Grens lopen voetpaden: deze zijn een onderdeel van ommetjes vanuit Veenendaal-oost en het balkon.



Hieronder de doorsnede aan de oostrand van het Balkon-Zuid: de overgang naar de Groene Grens. Deze bestaat uit water, gelegen in de Groene Grens en een rietzoom met een wandelpad. Aan de zijde van de woningen ligt langs het water een strook van 10 meter waarin niet gebouwd mag worden

Drie bebouwingstypen:

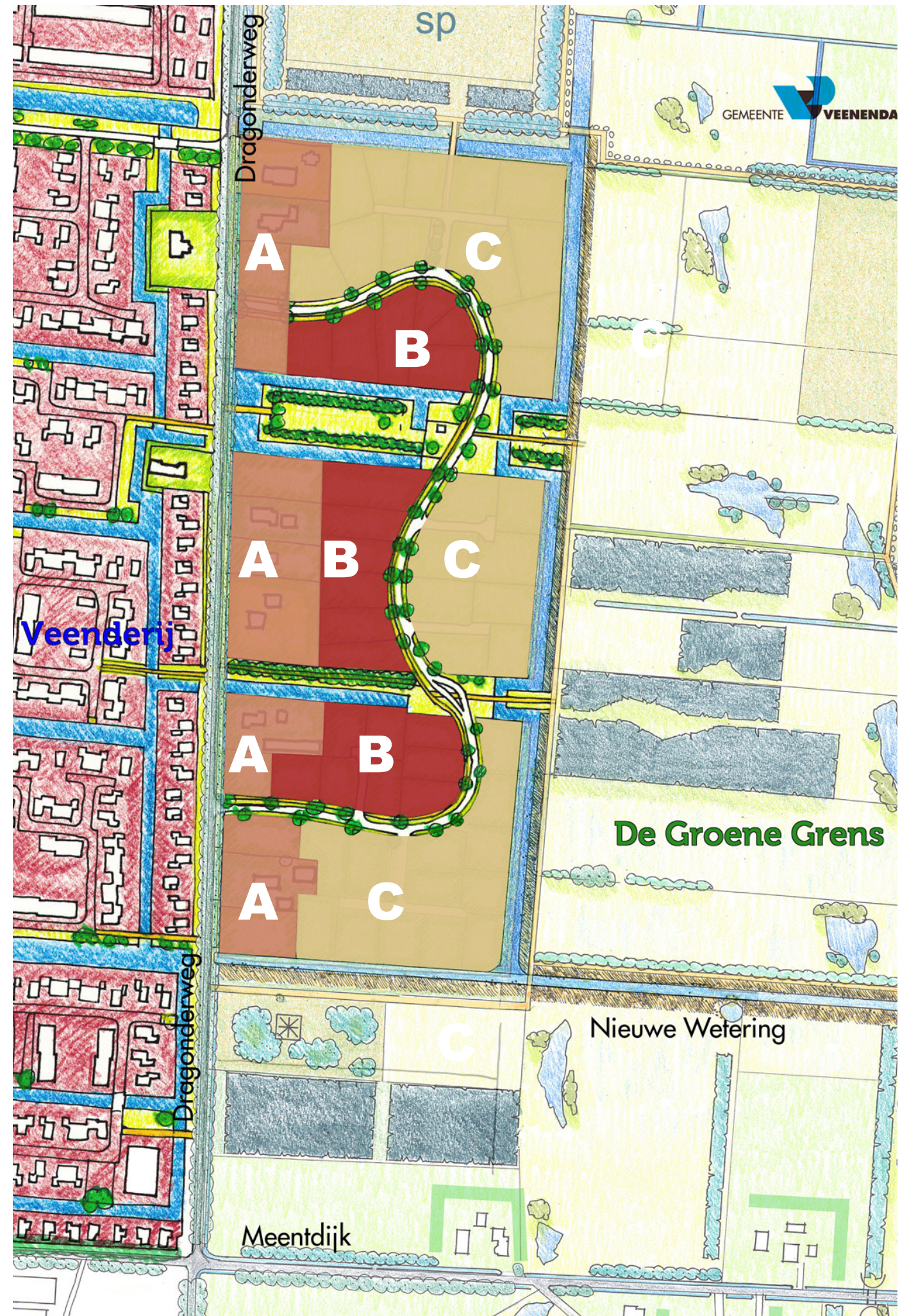
**A. Lintbebouwing langs de
Dragonderweg**

**B. Twee lagen hoge bebou-
wing in de kern**

**C. Lage bebouwing naar het
landschap toe**

inspelen op omgeving

ruime kavels





wonen in het groen

eenvoud met een 'twist'



4. Beeldkwaliteit

4.1 Algemeen

Uitgangspunt is geen protserige villa's op te kleine stukjes grond of traditionele woningen, maar eigentijdse interpretaties van archetypen, zoals boerderij en bungalow. Zoals ook hiervoor beschreven is het uitgangspunt "eenvoud met een twist", waarbij het balkon gezien moet worden als intermediair tussen woonwijk en natuur.

De architectuur moet een verbinding maken met de identiteit van het balkon en de omliggende natuurzone. Trefwoorden zijn: duurzaam, groen, ecologisch, autonoom, heldere en compacte opzet, oog voor detail en hoogwaardige materialen.

Om de groene uitstraling te behouden is ondergronds bouwen toegestaan, maar mag deze ruimte slechts van binnenuit bereikbaar zijn. Ondergronds parkeren en bijbehorende op- en afritten zijn niet toegestaan, deze vragen veel ruimte en gaan ten koste van tuin, erfafscheiding en groene uitstraling.

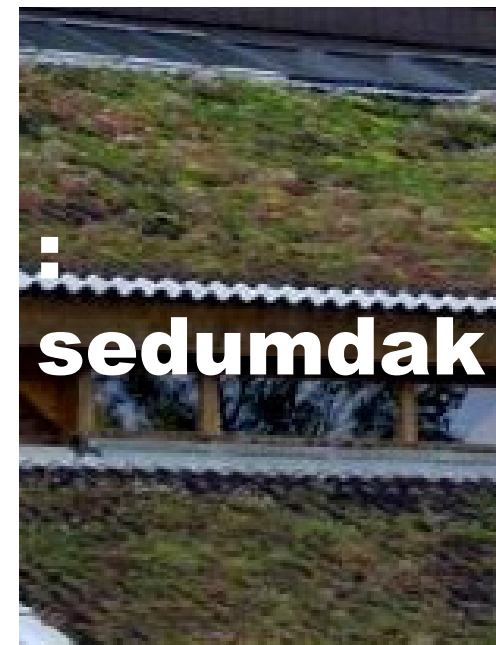
De richtlijnen voor de bebouwing zijn afhankelijk van de ligging van de woning in het balkon: het lint, balkon-binnen en buitenrand balkon.



DETAILS



SPECIALS



*natuurlijke
materialen*



DAKEN

*aardse
kleuren*



BASIS



4.2 Lint (A)

Architectuur

Geen retro architectuur, maar eigentijdse interpretaties van woonhuizen aan het lint. Gebaseerd op het archetype boerderij. De woningen zijn puur en eenvoudig, oud en modern tegelijk.

De woningen hebben een robuuste uitstraling – een eenvoudige massaopbouw, met een eerlijke en duurzame materialisering. Dat betekent geen tierelantijnen, zoals pilaren, windvanen, etc. Erkers, aan- en uitbouwen zijn mogelijk. De basis van de woning is een langgerekt volume.

Massa, opbouw en dak

De nieuwbouw sluit in massa aan bij de bestaande bebouwing langs de Dragonderweg. Het hoofdvolume van de woning is een volume met zadeldak. De kap is een beeldbepalend element. Met het oog op een specifieke plattegrond kan het volume, inclusief het dak, door plooien, snijden en/of vervormingen worden aangepast. Uitgangspunt bij de nieuwbouw is een volume van één laag met een zadeldak: lage goot en hoge nok. De voorkeur gaat uit naar een woning van één bouwlaag met (forse) kap waarin gewoond wordt.

De goothoogte is maximaal 3.50 meter, lagere goten zijn dus toegestaan. De nokhoogte mag variëren van minimaal 6.50 tot maximaal 10.00 meter. Uitgangspunt voor de kap is het zadeldak. Vervormingen van het zadeldak zijn mogelijk. Zie de referentiebeelden. De (hoofd)richting van de kap is haaks op de Dragonderweg. De daken zijn voorzien van een (brede goot met) overstek of kragen als vlak uit over de woning. Om het landelijke beeld te versterken zijn aan en bijgebouwen, afhankelijk van het ontwerp, voorzien van een kap.

Materialen

De eenvoudige volumes vragen om een hoogwaardige uitstraling in materiaal en eenvoudige detailering. De woning is opgetrokken in (combinaties van) stenen, hout en glas, met details van hout, glas of staal. De kleur varieert van aardkleuren rood tot donkere natuurtinten bruin. De kap kan bestaan uit (donkerrode of antraciet) pannen, verduurzaamd hout, riet of combinaties. Voorts zijn toevoegingen van glas en staal mogelijk. Kozijnen zijn uitgevoerd in donkere of materiaaleigen kleuren.

Ontsluiting, rooilijn en organisatie

De woningen zijn ontsloten vanaf de Dragonderweg. De woningen staan met de voorgevel gericht op deze weg. Gekozen is voor een verspringende rooilijn, zodat niet alle woningen strak in één lijn staan. Hierdoor ontstaat een overgang van stedelijk naar landelijk gebied en wordt het groene karakter benadrukt. Uitgangspunt voor de nieuwbouw is een lang en smal (ogend) volume.

De voorgevel is gericht op de Dragonderweg. De woningen staan niet in één lijn met de burens: de rooilijn verspringt. De afstand tot de weg varieert, en is minimaal 10 en maximaal 20 meter. Afwijkingen zijn mogelijk, waarbij gelet wordt op ligging ten opzichte van buurpercelen, zichtlijnen en gewenste afwisseling in rooilijnen.

De toegang tot de woning ligt in de voorgevel of in een van de zijgevels. De garage is onderdeel van het hoofdgebouw, en ligt minimaal 5 meter achter de kop- c.q. voorgevel. Een andere mogelijkheid is een vrijstaande garage verder naar achteren op het perceel. De maximale afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is daarbij 5 meter. Uitgangspunt is dat er geen gebouwen (ook geen vergunningvrije bouwwerken) in de erfgrans c.q. buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.

A. Lintbebouwing langs de Dragonderweg



een kap in lagen



de kap als onderdeel van de zijgevel



verbijzondering van het dak door een of meer knikken



een veranda onder de verlengde kap



de kap als beeldmerk



MOGELIJKE VERBIJZONDERING VAN DE KAP

BASIS
eenvoudige
hoofdvorm
met herken-
bare
zadelkap



kap met overstek





Spelregels voor bebouwing in de kern B:

- 2 bouwlagen
- zadeldak
- overstek.

4.3 Balkon-binnen (B)

De huizen in gebied B zijn individueel vormgegeven, maar sluiten door hun hoofdmassa en de verplichte kap (met overstek) op elkaar aan. Er zijn vrijstaande woningen mogelijk, maar ook woningen twee-aan-een, zoals twee-onder-een-kap woningen en geschakelde woningen (twee woningen verbonden door garages).

De afstand van de woningen tot de weg varieert: de woningen staan niet in één rooilijn. Het referentiebeeld van Balkon-binnen is een eenvoudige ontsluitingsweg die langs woningen voert, op afstand van de straat met een groene voortuin.

Architectuur

Geen retro architectuur, maar eigentijdse interpretaties van wonen in een villawijk. Modern vormgegeven woningen met een natuurlijke uitstraling. De woningen hebben een robuuste, eenduidige hoofdvorm, in combinatie met hoogwaardig materiaalgebruik en een zorgvuldige detaillering.

Massa, opbouw en dak

Voor de woningen in het binnengebied (B) gelden de volgende regels:

- In de binnenrand (gebied B) is een hoger bouwvolume toegestaan. De kavels in gebied B zijn relatief (klein en) smal ten opzichte van de overige kavels in Balkon-zuid. In gebied B is het uitgangspunt twee bouwlagen met een zadeldak.
- De woningen zijn met hun voorgevel gericht op de voortuin en ontsluitingsweg. De afstand tot de weg varieert tussen 5 en 10 meter.
- Maximale goothoogte 6 meter.
- Maximale bouwhoogte 10 meter.
- Een verplicht zadeldak, haaks op de weg c.q. een dwarskap. De daken zijn voorzien van een overstek.
- De hoofdmassa (woning en dak) vormen een architectonisch geheel.
- Om het landelijke beeld te versterken zijn bijgebouwen en aanbouwen, afhankelijk van het ontwerp, voorzien van een kap.

Materialen

De daken zijn voorzien van donkere pannen (antraciet). Alternatieven zijn riet, leisteen en sedumdaken. De woningen zijn opgetrokken uit (combinaties van) hout, steenachtige materialen met aardse tinten en glas. Kozijnen zijn wit of uitgevoerd in donkere of materiaaleigen kleuren. In overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente zijn ook andere duurzame materialen mogelijk.

Ontsluiting, rooilijn en organisatie

De nieuwe huizen zijn ontsloten vanaf de hoofdontsluitingsweg. De woningen zijn georiënteerd op de ontsluitingsweg. De kopgevel ligt parallel aan de straat. De afstand van woning tot weg varieert, zo mogelijk, van minimaal 5 meter tot maximaal 10 meter. De afstand tot de weg verschilt per woning.

Voor de afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens geldt een minimale afstand van 3 meter. Uitzondering hierop zijn de afstanden bij de zogeheten "groene scheggen". Hier is de afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter.

Aan de achterzijde bedraagt de afstand tot de achterste perceelsgrens 5 meter.

De garage staat naast of achter het hoofdgebouw. Indien geplaatst naast het hoofdgebouw is de afstand van garage tot de voorgevel minimaal 5 meter. Een andere mogelijkheid is een vrijstaande garage. Hiervoor gelden dezelfde afstanden tot de perceelsgrenzen als voor het hoofdgebouw. Uitgangspunt is dat er geen gebouwen (ook geen vergunningvrije bouwwerken) in de erfgrans c.q. buiten het omschreven bouwvlak worden gebouwd om de groene en ruime uitstraling van het plan te behouden.



e leggen

De voorgevel is een spel van open en gesloten vlakken: baksteen, glas en hout

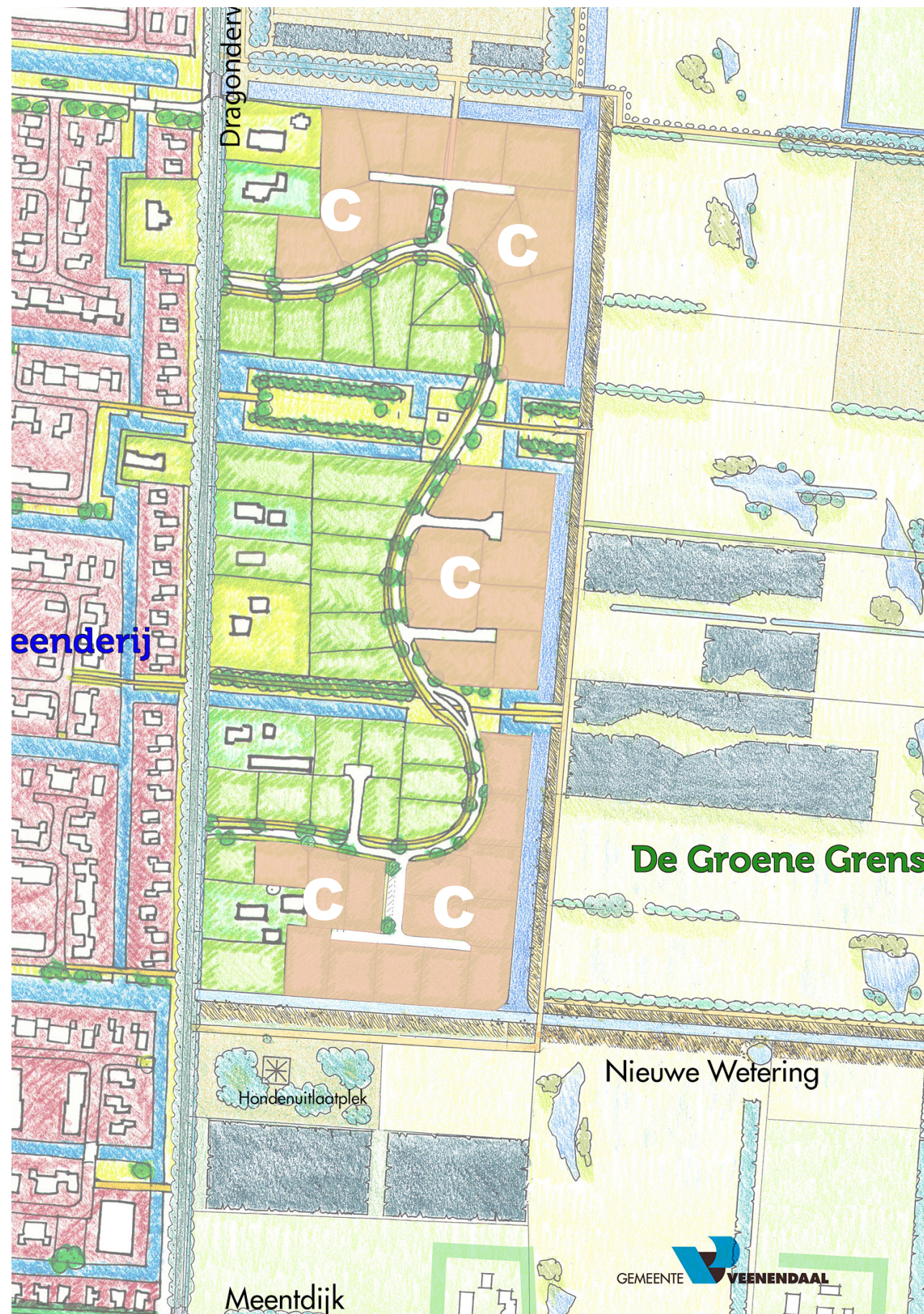


Kap: een zadeldak met overstek is gewenst

Let op: de gewenste kleur van de baksteen is rood / rood-bruin



BASIS
eenvoudige
hoofdvorm
met zadeldak
& overstek



Spelregels voor bebouwing aan de rand. Iedere woning één bouwlaag met een verplichte opbouw van minimaal een kwart tot maximaal 2/3 van begane grond. Doel: inspelen op de ligging ten opzichte van het landschap door volumeopbouw en dakvlakken.

4.4 Balkon-buiten (C)

Het referentiebeeld van Balkon-buiten is relatief lage woningen in een groene setting. De lage woningen en het groen vormen de overgang van Veenendaal naar De Groene Grens. Het groen bestaat uit hagen langs de ontsluitingsweg en op de perceelsgrenzen. In de achterse strook van de kavel mag niet gebouwd worden. Dit is de overgang naar de natuur van de Groene Grens. De huizen in gebied C zijn individueel vormgegeven. De afstand tot de erfgrans en daarmee tot de naastgelegen woning zijn bepalend voor de uitsraling en sfeer in dit deelgebied. Opgaande beplanting (hagen) op de erfgrans, afstand tot de weg en opgaande beplanting in de tuin zorgen voor privacy.

Architectuur

Geen retro architectuur, maar eigentijdse interpretaties van de bungalow in het groen: bungalows met een natuurlijke uitstraling. Het wonen is niet introvert maar middels veranda's en andere informele overgangen gericht op de eigen tuin en de Groene grens.

Massa, opbouw en dak

- Voor de buitenrand (gebied C) worden de woningen bewust laag gehouden om te veel zicht vanuit de nieuwe natuur op de huizen tegen te gaan. Hier geldt één bouwlaag met opbouw en een lage goothoogte. De opbouw breekt het volume en geeft de mogelijkheid tot uitzicht op de natuur.
- De woningen, inclusief aan- en bijgebouwen zijn bij voorkeur voorzien van een kap. Voor de tweede bouwlaag is een kap verplicht. De eerste bouwlaag (begane grond) mag een plat dak hebben.
- De maximale bouwhoogte in Balkon-buitenrand (C) is 7 meter.
- De goothoogte is maximaal 4,50 meter.
- Er zijn geen vrijstaande bijgebouwen. Bijgebouwen, zoals garages, zijn geïntegreerd met het hoofgebouw.

De woning bestaat uit één bouwlaag met een opbouw. De opbouw is minimaal $\frac{1}{4}$ en maximaal $\frac{2}{3}$ van het oppervlak van de begane grond. Deze opzet zorgt voor gebroken dakvlakken en/of gebroken volumes. Op de tekening zijn de principes schematisch weergegeven. Er zijn twee mogelijkheden:

- a. De hoofdmasa (ondergrond en opbouw) vormen een architectonisch geheel, bijvoorbeeld doordat de opbouw opgenomen is in het dakvlak (zie referentiebeelden type a).
- b. De opbouw is herkenbaar als zelfstandig element en wijkt af van de begane grond, daarbij kunnen kapvormen van hoofdmasa en opbouw identiek zijn. De opbouw en begane grond kunnen ook een afwijkende kap hebben. De begane grond mag ook met een plat dak worden uitgevoerd, daarbij geldt als voorwaarde dat de opbouw (verdieping) een kap heeft. (Zie referentiebeelden type b).

Materialen

De daken zijn uitgevoerd in een niet reflecterend materiaal in verband met de nabijheid van natuur. Materialen zijn pannen (kleur antraciet), leisteen, riet, sedum of combinaties.

De woningen zijn opgetrokken uit (combinaties van) steen, hout en glas. Aardse tinten zijn verplicht. Kozijnen zijn wit of uitgevoerd in donkere of materiaaleigen kleuren.

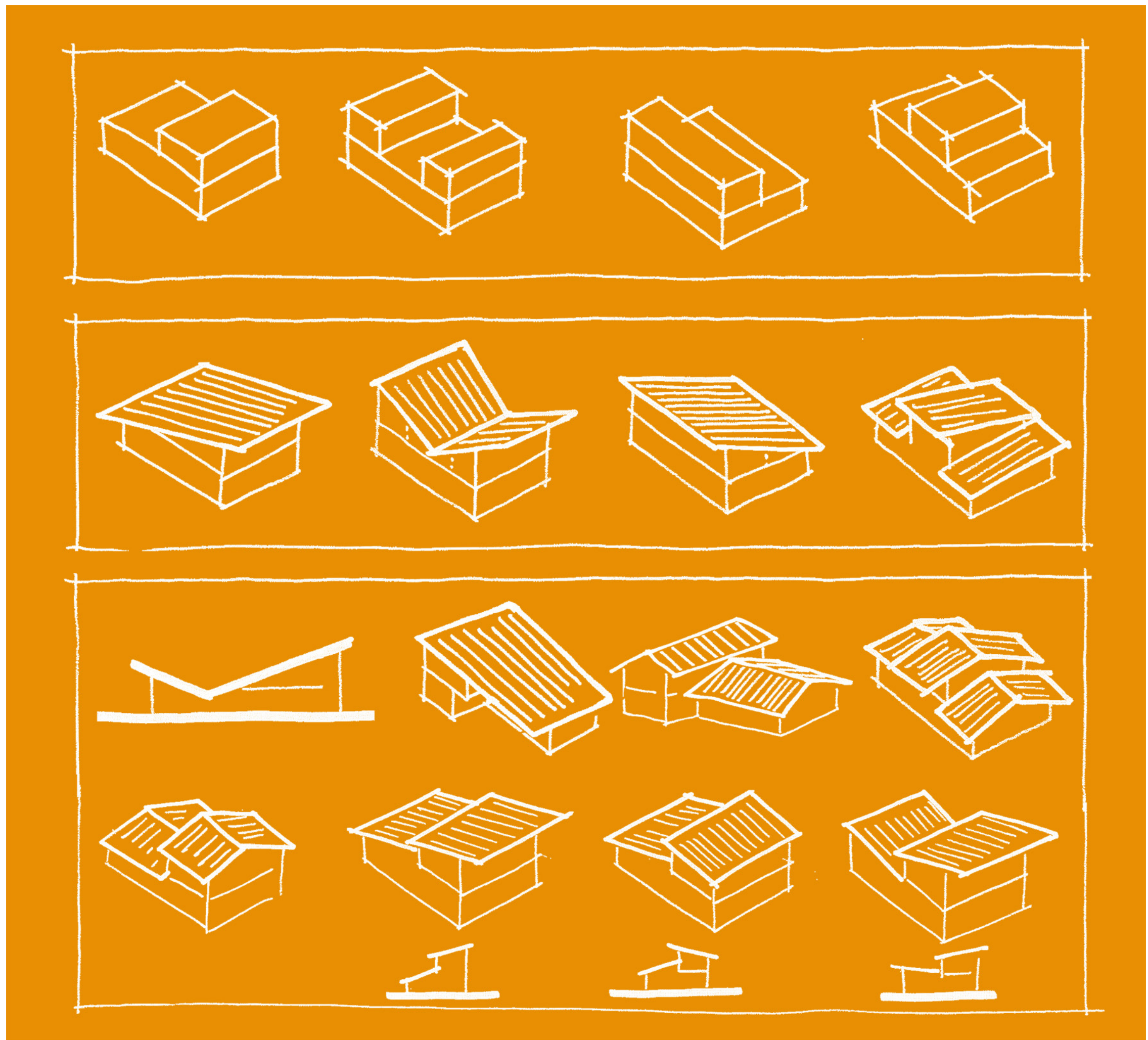
Ontsluiting, rooilijn en organisatie

Voor de buitenrand geldt een vrije oriëntatie op zowel de hoofdontsluiting als de ontsluiting naar achtergelegen percelen (subontsluiting). Hierdoor wordt de diffuse verspreiding en het karakter van wonen in het groen versterkt. Voor de woningen gelegen aan de hoofdontsluiting geldt een afstand van 5 tot 10 meter van de woning tot de weg. De afstanden van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen is 5 meter. De afstand tot de achterste perceelsgrenzen c.q. de overgang naar de Groene Grens is minimaal 10 meter. In deze strook is geen bebouwing toegestaan, maar wel een terras in deze tot een maximum van 100 m² (halfverhard en/of verhard). Op andere plekken bedraagt kan de afstand tot de achterste perceelgrens 5 meter bedragen. Uitgangspunt is dat er geen gebouwen (ook geen vergunningvrije bouwwerken) in de erfgrans en buiten het omschreven bouwvlak mogen worden gebouwd.

BASIS:
begane grond
en een opbouw
ter grootte van
maximaal de
helft van de be-
gane grond

DAK:
kappen zijn
verplicht voor
de opbouw. De
begane grond
mag plat en/of
met kap

VARIANTEN:
mogelijke op-
ties met ge-
noemde basis
en een kap
voor de op-
bouw

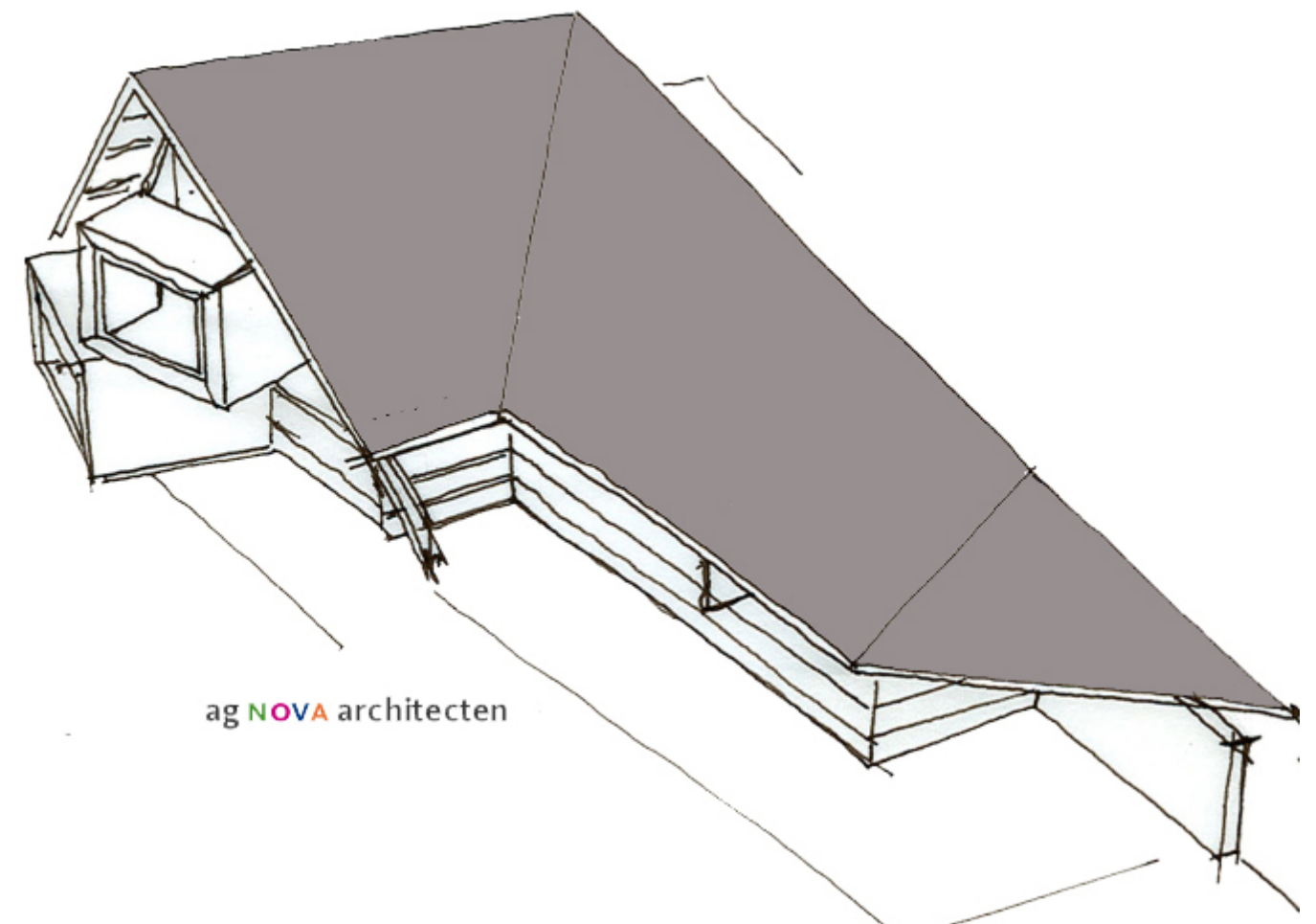


Spelregels voor bebouwing aan de rand (C): lage bebouwing naar het landschap.

Iedere woning verplicht een opbouw ter grootte van minimaal een kwart tot maximaal 2/3 van begane grond. Voor de tweede bouwlaag is een kap verplicht. De eerste bouwlaag (begane grond) mag een plat dak hebben.

De regel leidt tot 2 types:

- type a: één volume dat hoofd- en bijgebouwen integreert onder een dak
- type b: twee volumes, ieder met een eigen kap





**natuurlijk wonen
op de rand
van het landschap**

Type a: hoofd-, bij en aanbouwen zijn geïntegreerd tot één volume, m.a.w. alles onder één kap



wonen onder één kap

*Boven: hoofd- en bijgebouwen onder één dak
Onder: de dakkapel is onderdeel van het hoofdvolume*



Type a: hoofd- en bijgebouwen onder een dak dat de woning verbindt met het landschap



Spelregels voor bebouwing aan de rand (C): lage bebouwing naar het landschap.

Iedere woning verplicht een opbouw ter grootte van minimaal een kwart tot 2/3 van begane grond. Voor de tweede bouwlaag is een kap verplicht. De eerste bouwlaag (begane grond) mag een plat dak hebben.

De regel leidt tot 2 types:

- **typa a:** één volume dat hoofd- en bijgebouwen integreert onder een dak
- **type b:** meerdere volumes, alle met een eigen kap

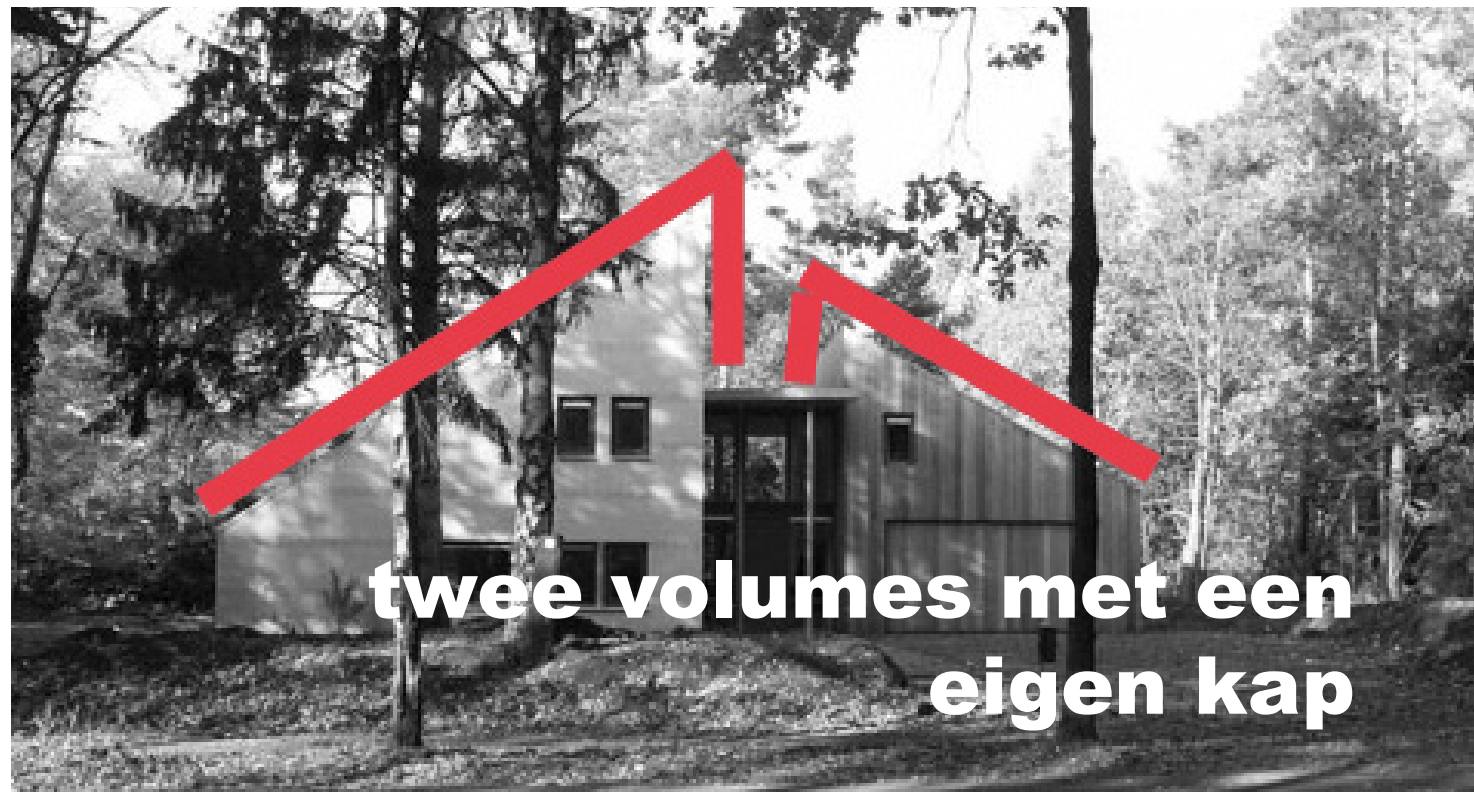


Boven: een hoog hoofdgebouw en een laag bijgebouw zijn aaneengesmeed tot één volume

Hiernaast: twee volumes met een zadeldak in elkaars verlengde

Onder: twee haaks op elkaar staande volumes met zadeldaken





**twee volumes met een
eigen kap**

**Type b: hoofd-, bij en aanbouwen zijn
verdeeld over meerdere volumes die een
geheel vormen**

*Onder: centraal een hoog hoofdgebouw met
daaromheen de bijgebouwen*



**Type b: twee volumes
met een eigen kap**

*Onder: een hoog hoofdgebouw aan één
zijde lage bijgebouwen*



4.5 Voorbeelden in Veenendaal voor type C



Bovenstaande foto toont een woning opgebouwd uit twee volumes, beide met een lessenaarsdak. In Balkon-Zuid zijn geen witte / lichte stenen toegestaan.



Hierboven tweemaal een woning opgebouwd uit twee volumes. Nu met een “knik” in het midden van de lessenaarsdaken. Lichte bakstenen zijn in Balkon-Zuid niet toegestaan.



Bovenstaande foto laat een woning zien opgebouwd uit twee volumes, beide met een lessenaarsdak. In Balkon-Zuid zijn geen witte / lichte stenen toegestaan.



Hierboven een woning opgebouwd uit meerdere volumes. Alle gebouwen hebben een kap. Lichtgekleurde materialen zijn in Balkon-Zuid niet toegestaan.

4.6 Ongewenste types in Balkon-Zuid



In het lint (gebied A) zijn eenvoudige zadeldaken verplicht: geen zogeheten “tentdaken” en langskappen.

In Balkon-Zuid zijn geen lichte / helle kleuren toegestaan voor de hoofdzet.

In gebied B zijn eenvoudige zadeldaken met een overstekverplicht: geen langskappen, notariswoningen en platte daken.

Kozijnen zijn in Balkon-Zuid donker van kleur.



In gebied C zijn geen notariswoningen toegestaan.

In gebied C bestaat de hoofdmassa uit een begane grond en een verplichte opbouw tot maximaal de oppervlakte van die begane grond. Dit in plaats van een kap waarin gewoond wordt.



4.7 Erven en erfafscheidingen

De overgang tussen openbaar en privé is vaak kwetsbaar. Gestreefd wordt naar duidelijke overgangen met een groene uitstraling.

Lint (gebied A): opgaand groen en hagen

De nieuwbouw staat op een (overwegend) groen erf. De buitenruimte aan de voorzijde c.q. zichtzijde vanaf de Dragonderweg is (relatief) open en groen. Er is zicht vanuit de woning op de Dragonderweg, en de woning is vanaf de Dragonderweg zichtbaar. Hier ligt de oprijlaan naar de woning, beplanting is afgestemd op het landelijk karakter (boerenerf). Bij de aanvraag voor bouwvergunning dient een erfbeplantingsplan overlegd te worden. De erfafscheidingen aan zij- en achterkant van de kavel bestaan uit opgaande beplanting en/of een (hoge) haag. Schuttingen zijn niet toegestaan.

Binnen en buitenrand (B en C): opgaand groen en hagen

De nieuwbouw staat op een (overwegend) groen erf omgeven door een groene erfafscheiding. De buitenruimte aan de voorzijde is (relatief) open en groen. Er is zicht vanuit de woning op de ontsluitingsweg, en de woning is vanaf de weg zichtbaar. De erfafscheidingen aan zij- en achterkant van de kavel bestaan uit opgaande beplanting en/of een (hoge) haag. Schuttingen zijn niet toegestaan.

Overgang erven naar groene scheg (A en B)

De groene scheggen worden aan noord- en zuidzijde begrensd door kavels. Privé-tuinen grenzen soms aan water, soms aan openbaar groen. Schuttingen zijn niet toegestaan. De erfafscheiding kan worden afgeband met opgaande beplanting. Zie voorbeelden op pagina 25.

Overgang naar Groene Grens (Buitenrand C)

Voor de woningen die grenzen aan de Groene Grens geldt dat beplanting aan de achterzijde een natuurlijke uitstraling moet hebben passend bij de natuurontwikkeling. Schuttingen zijn niet toegestaan. De overgang naar de Groene Grens bestaat uit een zone van 10 meter aan de achterzijde van de kavel waarin niet gebouwd mag worden (ook geen vergunningvrije bouwwerken). In deze strook is wel een (halfverharde/verharde) terras tot een maximum van 100 m² (halfverhard en/of verhard) mogelijk.

Vlonders aan het water

Bij percelen die grenzen aan water is een vlonder toegestaan, met uitzondering langs de Nieuwe Wetering. Voor een vlonder geldt een meldingsplicht bij het Waterschap. De aanleg moet door de eigenaar gemeld worden bij het waterschap. De belangrijkste criteria:

- vlonder mag een halve meter over het water uit steken;
- mits deze minimaal 0,50 m boven het water hangt (zomerpeil is maatgevend);
- en niet op de beschoeiing rust;
- en palen voor de constructie minimaal 20 cm uit de kant/beschoeiing staan – landinwaarts;
- en de vlonder maximaal 5 meter lang is (parallel aan het water).

Zie ook pagina 27. De **volledige criteria** zijn te vinden op de website van het Waterschap Vallei en Veluwe bij de algemene regel 3.2.22.

Hiernaast op de afbeelding is zichtbaar waar een vlonder mogelijk is en dat bij alle percelen een groene erfafscheiding gewenst is. Schuttingen zijn niet toegestaan.

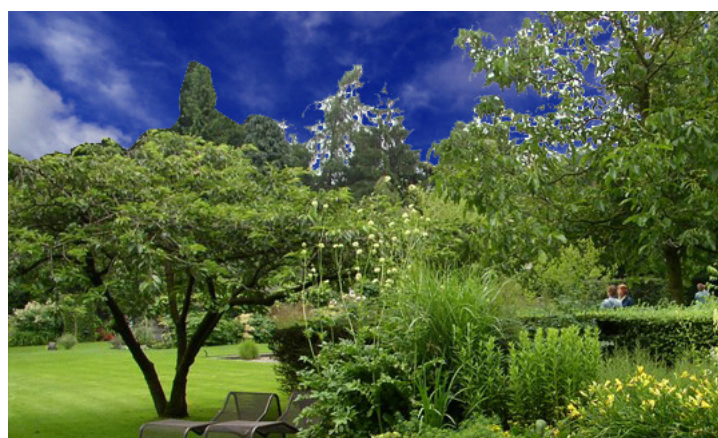




Hiernaast en -boven foto's van hagen als erfafscheiding. De foto linksboven laat zien hoe een lage haag overgaat in een hoge haag. De leilinden zijn door de bewoners zelf toegevoegd aan de erfafscheiding.



Onder: groene erfafscheidingen (levend groen), geen gesloten schuttingen. Erfafscheidingen van levend groen creëren een gevoel van ruimte.



Rechtsboven: het beeld dat ongewenst is langs de groene scheg. De twee andere foto's tonen een bescheiden zitgelegenheid / vlonder aan het water.



Twee foto's van bestaande woningen aan de Dragonderweg tonen hoe met hagen, bomen en opgaand groen de voortuin ingericht kan worden met behoud van zicht en privacy.



5. Groene scheggen

Groene scheggen zijn dé verbindingen naar Groene Grens

De groene scheggen zijn de verbindingen van de nieuwbouwwijk de Veenderij met de natuur van de Groene Grens. De verbinding bestaat uit water, groen en een voetpad. De noordelijke scheg is circa 50 meter breed, de zuidelijke scheg is zo'n 20 meter breed. De opzet van de scheggen verschilt.

De noordelijke scheg bestaat uit twee watergangen om een (soort van) lager gelegen eiland. De woonpercelen gelegen aan de scheg liggen hoger en grenzen aan water. Doordat het pad lager ligt is er contact met het water en is er niet of nauwelijks aantasting van privacy van kavels langs de groene scheg. In de noordelijke scheg is ruimte voor speelvoorzieningen, bij voorkeur natuurlijk spelen.

De zuidelijke scheg is smaller (circa 20 meter). De watergang is circa 8 meter breed. De overige ruimte is voor taluds en een wandelpad. De afstand tot de erfgrans is minimaal 3 meter.

Pad en bermen

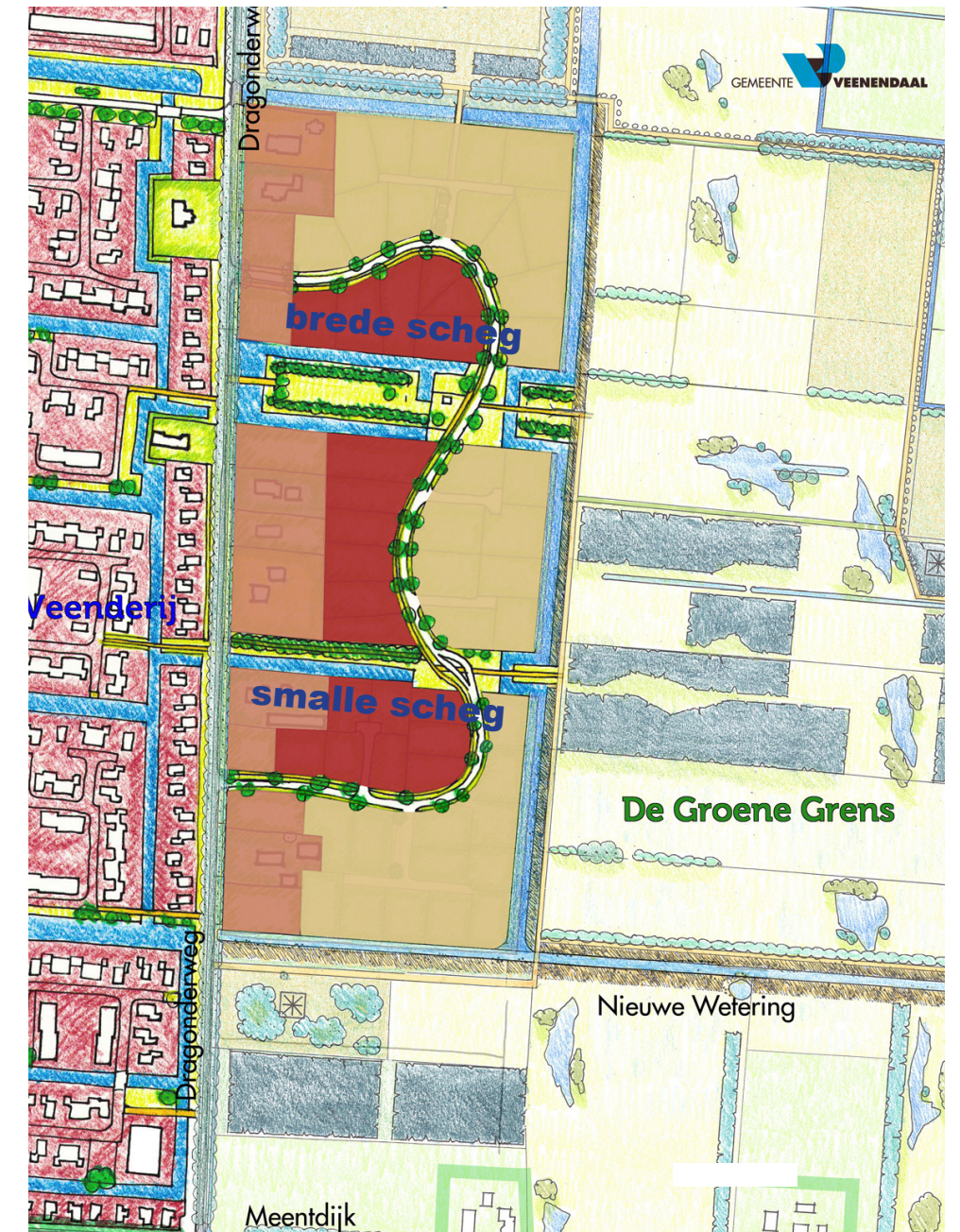
De paden zijn smal: 1 à 2 meter. Aan weerszijden van het pad is er een vlak stuk. Bij het water is een talud dat overgaat in een plasberm. De plasberm is er vanwege de veiligheid, de overgang van pad naar (dieper) water is hiermee zeer geleidelijk. De plasberm is ook de plek voor diverse waterplanten, zoals riet. Het vlakke stuk is soms breed en soms smal. Hier groeit en bloeit een ruige natuurlijke vegetatie met opgaande planten en bomen (berken).

Noordelijke scheg: doorlopend of een avontuurlijke route

Het groen in de noordelijke groene scheg kan een lange strook land c.q. zijn. Een andere mogelijkheid is om het groen te onderbreken met water. In dat geval zorgen bruggetjes en/of andere manieren voor een avontuurlijke route.

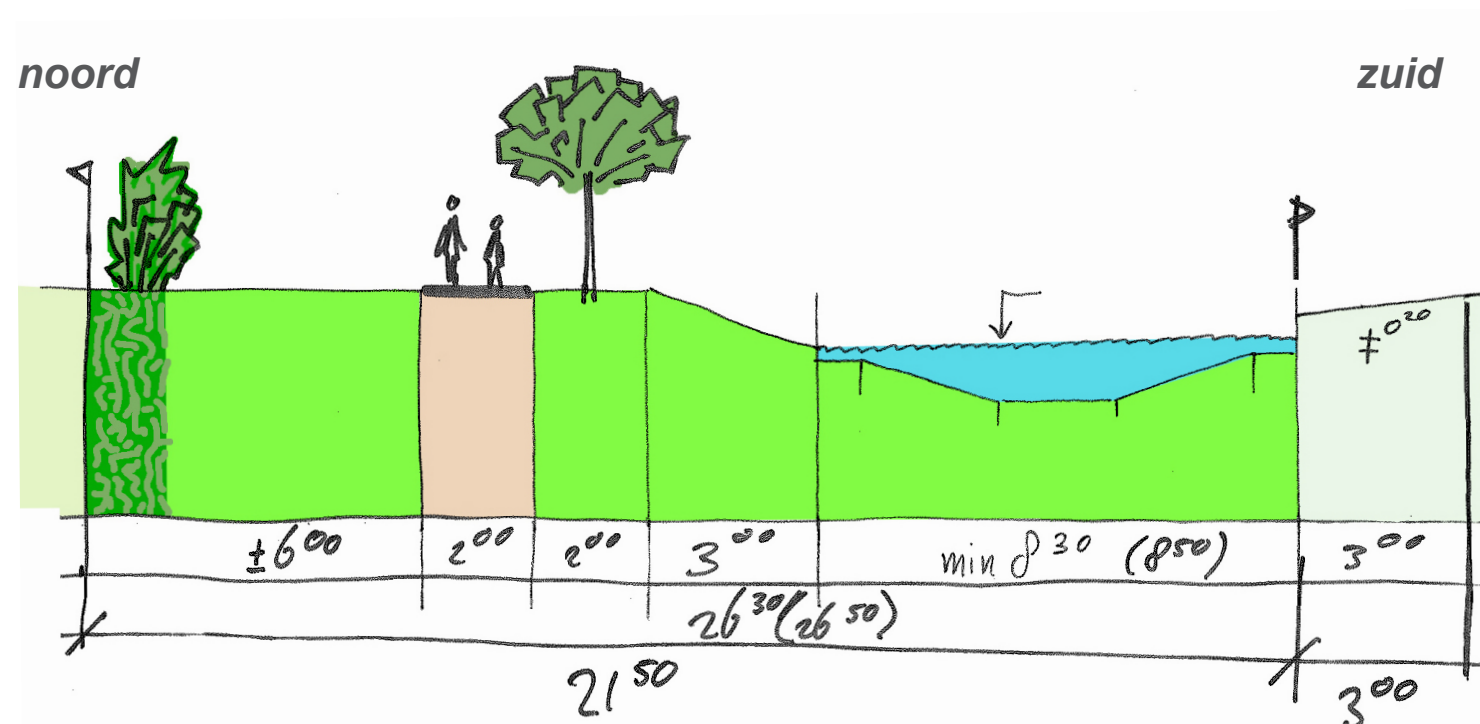


Boven foto's van avontuurlijke verbindingen over het water. Onderste foto: de plasberm

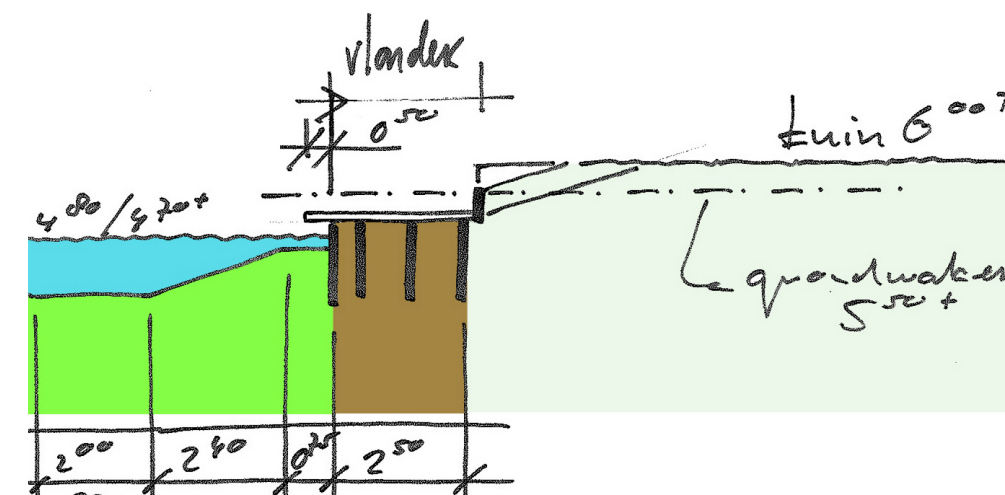


Hierboven en -naast foto's uit Deventer: een wandelpad omgeven door groen voert door een brede watergang. Op het pad beleef je vooral opgaand groen en het water.

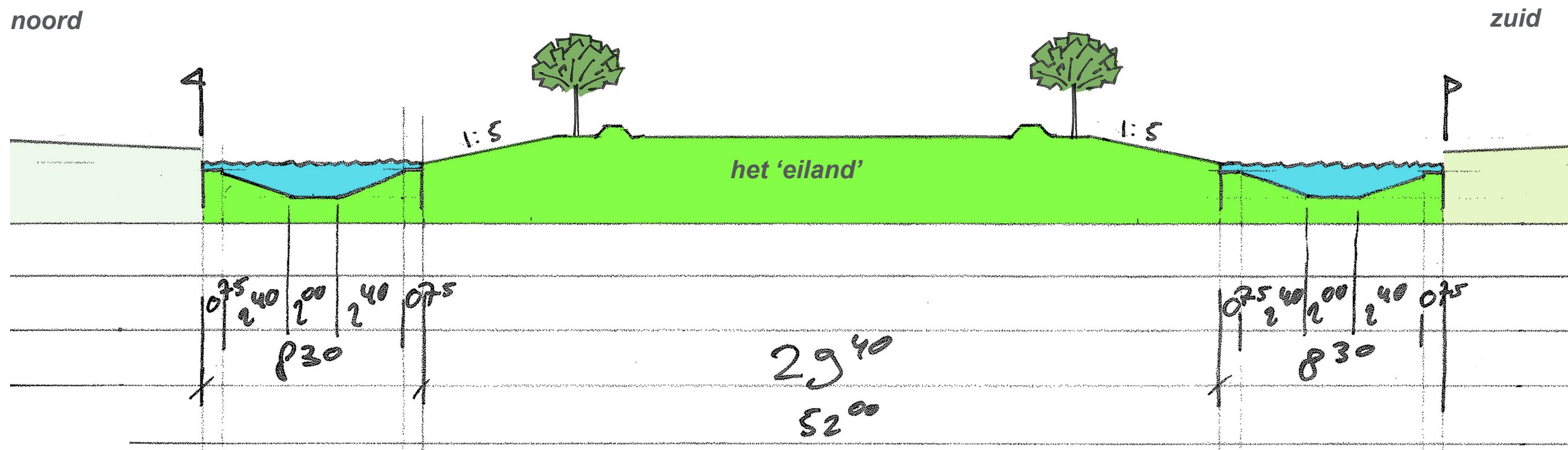




Hierboven een doorsnede over de smalle zuidelijke scheg. De tuinen aan weerszijden van de scheg liggen hoger. Aan een zijde grenzen percelen aan water, aan de andere zijde aan openbaar groen met een voetpad.



Hierboven een doorsnede over de mogelijke private vlonder aan de scheg. De vlonder mag maximaal 5 meter lang zijn en 50 cm boven het water uitsteken, mits minimaal 50 cm boven zomerpeil. Zie voor meer voorwaarden pagina 24.



Hierboven een doorsnede over de bredere noordelijke scheg. De tuinen aan weerszijden van de scheg liggen hoger. Het 'eiland' en daarmee het voetpad liggen lager dan de omgeving c.q. de tuinen.



Twee foto's van halfverharding: boven Glaxo, hiernaast Jeaumont.



6. Verharding

Rijbaan: klinkers

De auto-ontsluiting is eenvoudig opgezet: een lange weg die zich langs de kavels slingert. De rijbaan bestaat uit klinkers, evenals het trottoir. Hiermee wordt het landelijke karakter van het balkon benadrukt. De parkeerplaatsen zijn in verband met onderhoud voorzien van een gesloten vak van klinkers; conform de inrichtingseisen van de afdeling Stadsinrichting.

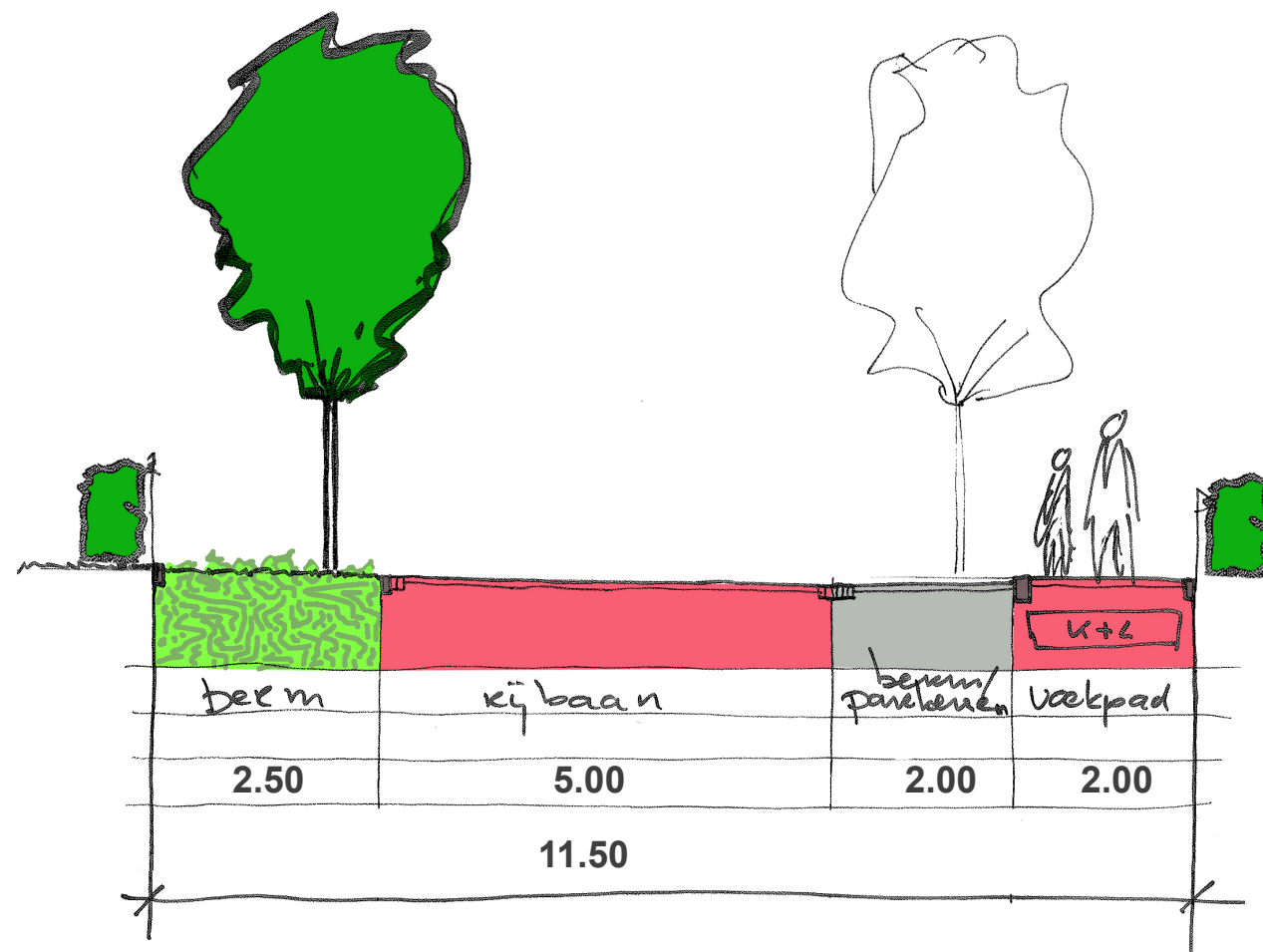
Gemeenschappelijke opritten

De gemeenschappelijke opritten naar de woningen zijn openbaar. De openbare opritten zijn voorzien van dezelfde klinkers als de hoofdrijbaan.

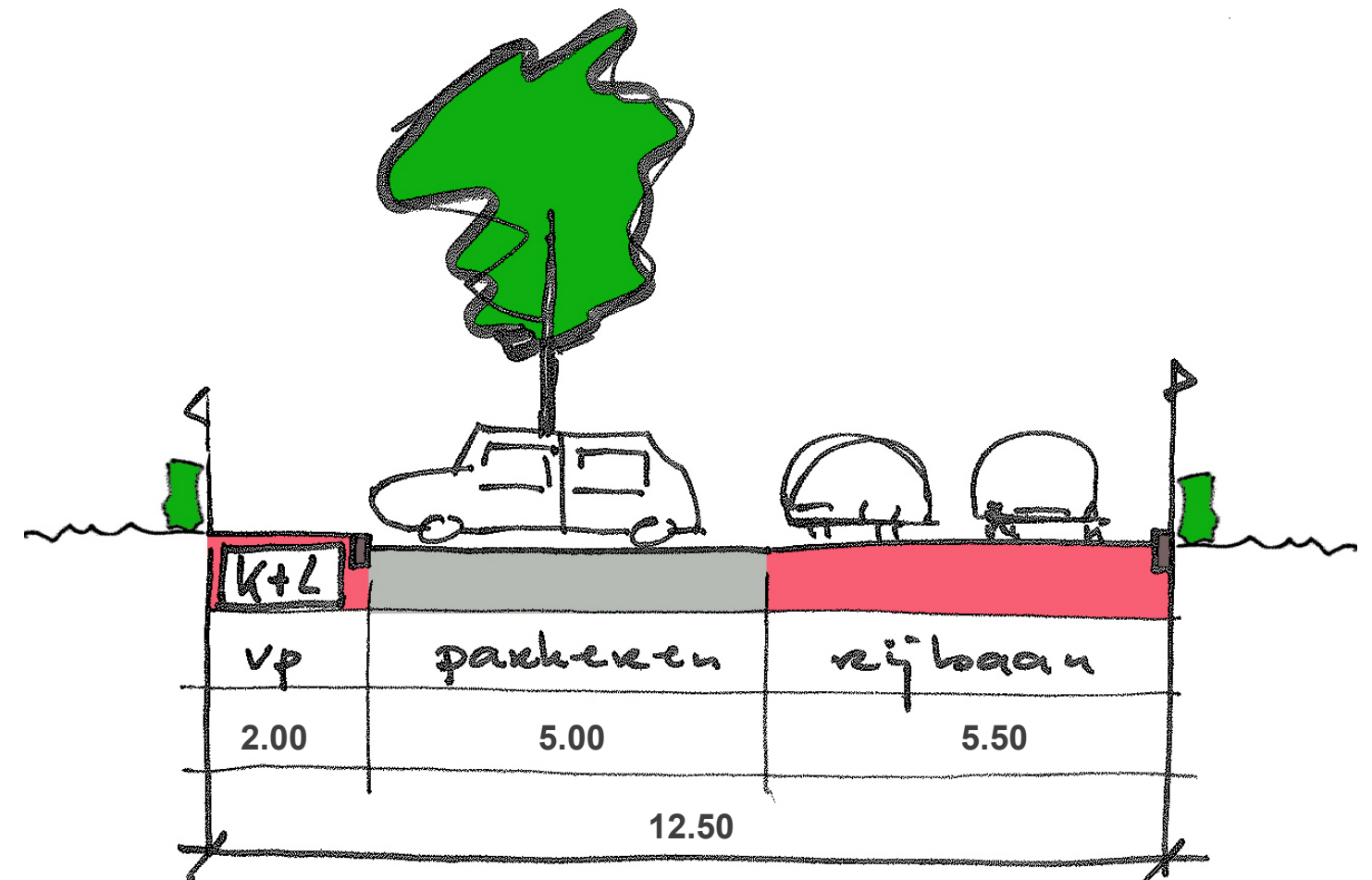
Voetpaden

Voor voetgangers zijn er twee soorten paden:

- Langs de hoofdontsluiting zijn de trottoirs voorzien van klinkers (waarschijnlijk dikformaat)
- De paden in de scheggen van het Balkon zijn uitgevoerd in halfverharding.



Boven: doorsnede van de ontsluitingsstraat



Boven: doorsnede van de dwarsstraat met haaksparkeren

Colofon

Gemeente Veenendaal

In opdracht van:

Marie-Louise van Lankveld-Meggelaars
(afdeling PP)

Plan, vormgeving en tekst:

Paul van Sorge
(afdeling W & L)

In samenwerking met:

Brigit Huijsmans
Astrid Swart
(afdeling W & L)
Jan Borst
Menno Buis
(afdeling WSB)

september 2015