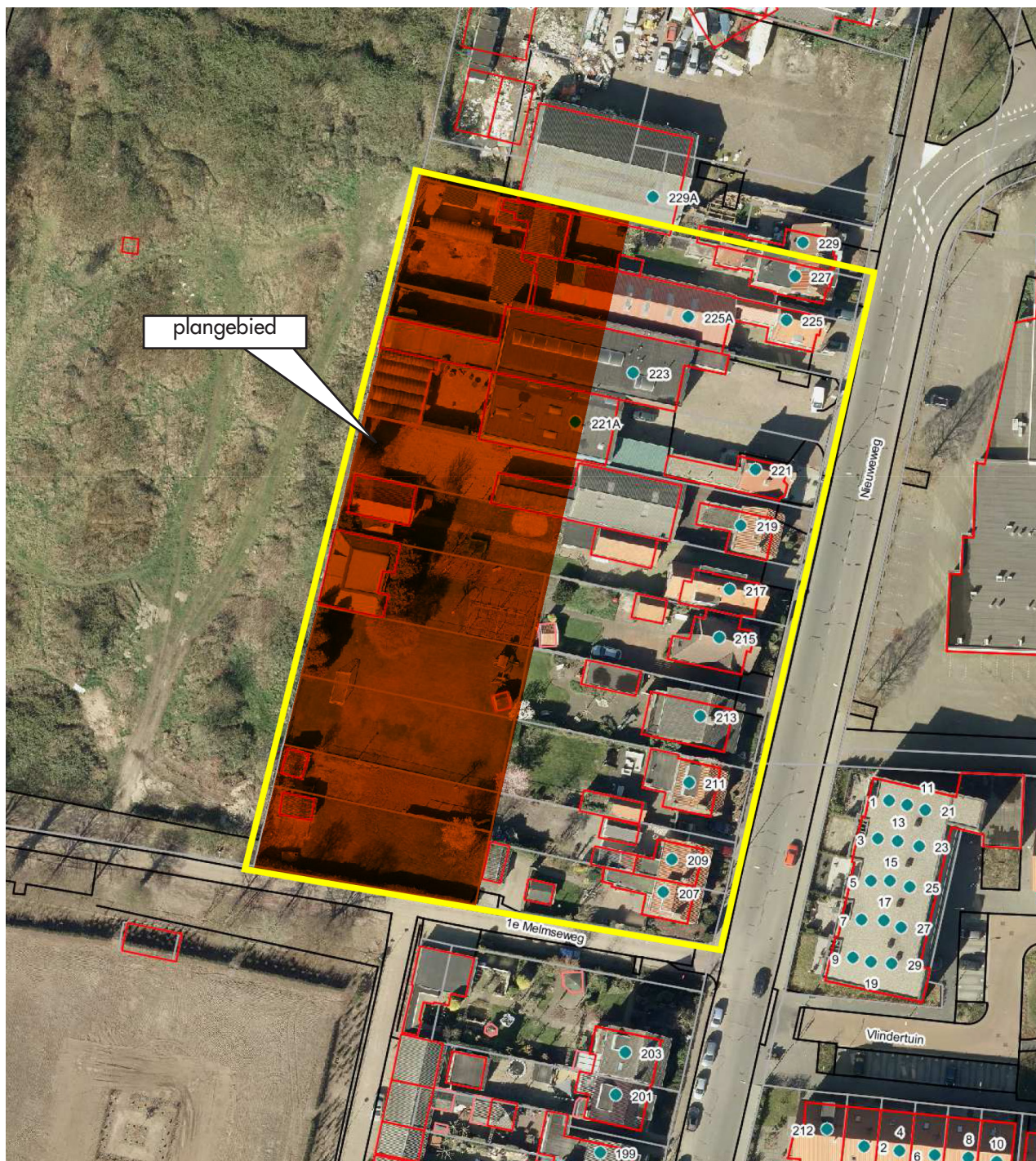


Bouwen in achtertuinen van woningen aan de Nieuweweg nummers 207 t/m 225



gemeente Veenendaal
Paul van Sorge
oktober 2016

Inhoud

Dit document over bouwen in de achtertuinen van percelen Nieuweweg bestaat uit twee delen:

1. Op pagina 2 heel kort de aanleiding en de voorwaarden.
2. De spelregels staan op pagina 4 t/m 7: ruimtelijke en programmatische voorwaarden c.q. inrichtingseisen, zoals milieutechnische beperkingen, bouwhoogte, afstand tot perceelsgrens, parkeren, etc.

1. Inleiding

Voorgeschiedenis

Op 17 oktober 2006 is een informatieavond georganiseerd over het plan 1e Melmseweg. Tijdens deze bijeenkomst is door diverse bewoners van Nieuweweg 207 t/m 227 gevraagd naar de mogelijkheden voor ontwikkeling van de achtertuinen. De geuite wensen variëren van het realiseren van een uitrit op de nieuw aan te leggen weg tot de bouw van een schuur, een garage of een woning.

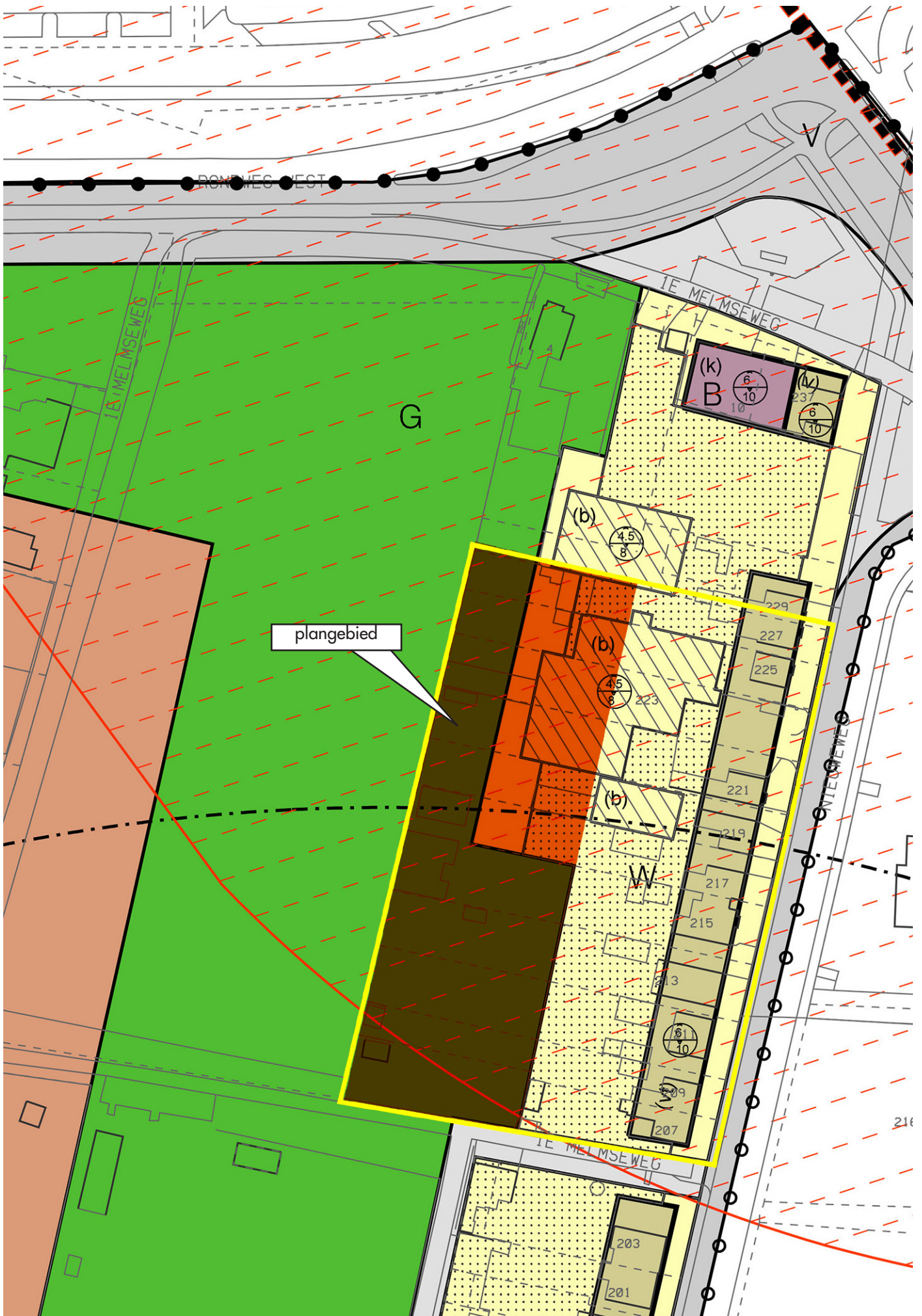
Voorwaarden

Om te voorkomen dat er een rommelige ontwikkeling plaats vindt en de verschillende individuele wensen met elkaar in strijd komen, moet worden voldaan aan twee voorwaarden:

- Onderlinge afstemming vereist. Om te voorkomen dat er rommelige situaties ontstaan of de verschillende wensen elkaar in de weg zitten is het noodzakelijk om de onderlinge wensen goed op elkaar af te stemmen.
- Afstemming op plan 1e Melmseweg vereist. Wanneer er op de achterpercelen van de Nieuweweg 207 t/m 227 garages en/of woningen worden gebouwd moeten deze worden afgestemd op de bebouwing en de openbare ruimte zoals die in het plan 1e Melmseweg wordt voorzien. Ook de ligging en inrichting van nieuwe uitritten moeten worden afgestemd op dit plan.

Advies aan de betrokken eigenaren

Om de gewenste onderlinge afstemming te krijgen is het gewenst om met alle eigenaren van Nieuweweg 207 t/m 227, te komen met een idee voor bebouwing op het achterterrein en de bijbehorende uitritten. Hiervoor is het niet noodzakelijk om een gedetailleerd eindplaatje neer te leggen. Wel is het nodig om spelregels vast te leggen (samen met bewoners) om te bepalen hoe om wordt gegaan met uitritten, woningen, garages, schuren, groen et cetera.



Abbeelding 1: uitsnede bestemmingsplan Woongebieden Noord

2 Spelregels: ruimtelijke en programmatische voorwaarden c.q. inrichtingseisen

2.1 Milieueisen

In nevenstaande figuur zijn de percelen opgenomen, waaruit op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Noord' blijkt dat deze min of meer een bedrijfsbestemming hebben. Dit betreft de percelen Nieuweweg 219, 221, 223, 225 en 229a. Deze gronden hebben de bestemming 'Wonen' met differentiatievlak 'b'. De percelen zijn bestemd voor het uitoefenen van industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven, voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende lijst van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van het op de plankaart aangegeven differentiatievlak 'bedrijfsdoeleinden'.

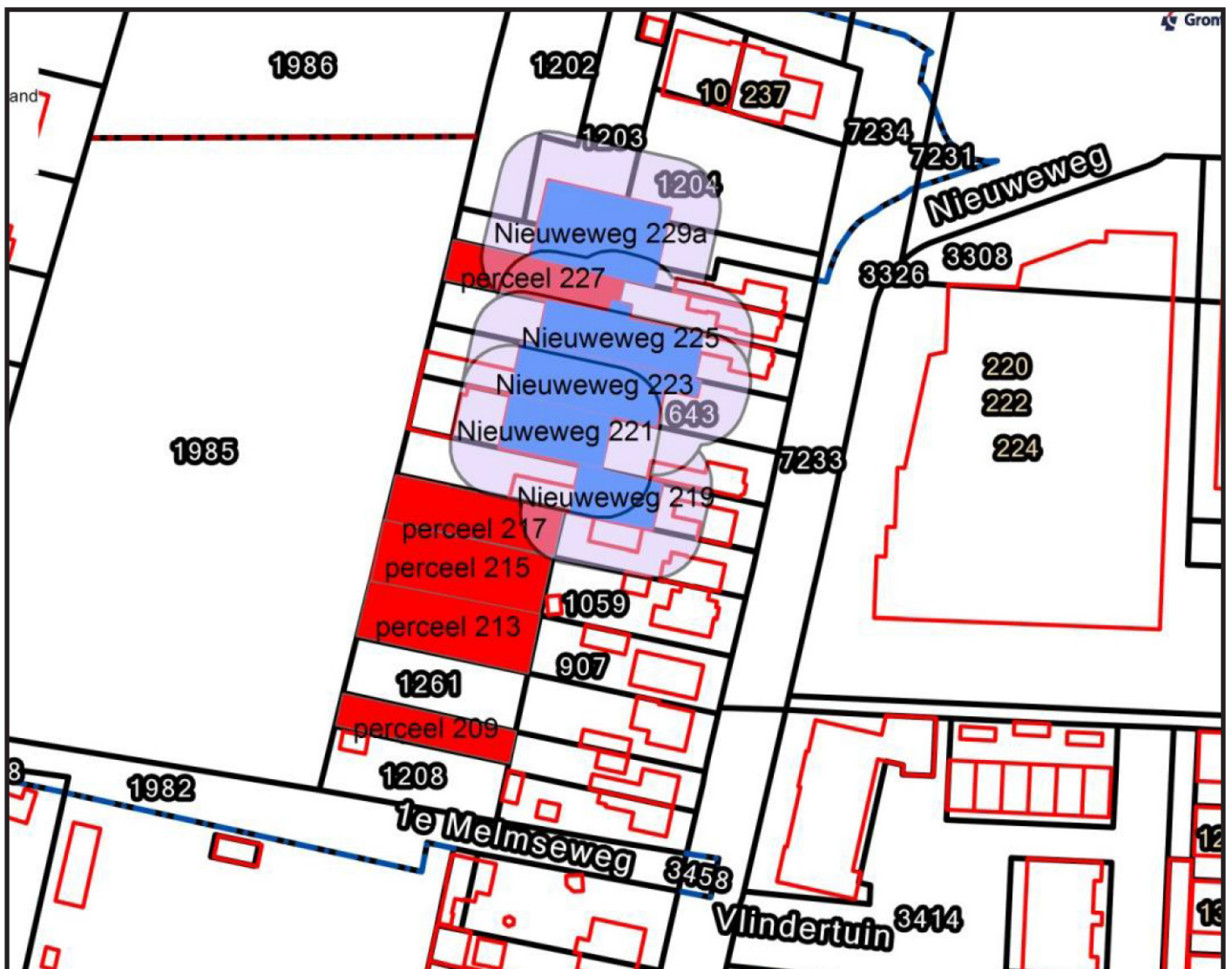
VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering

De VNG-publicatie B&M maakt onderscheid in twee gebiedstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied. Afhankelijk van het soort gebied waarbinnen een ontwikkeling plaatsvindt worden bepaalde hinder afstanden gehanteerd. Een rustige woonwijk is een wijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Naast wonen komen vrijwel geen andere voorzieningen voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Voor een gemengd gebied geldt dat sprake is van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden direct langs de hoofdinfrastructuur behoren eveneens tot gemengd gebied.

Gelet op de aanwezige bedrijven in dit gebied, is het gebied derhalve als gemengd gebied aan te merken. Ten aanzien van een gemengd gebied kan dan in het kader van de richtafstanden een afstandstap terug gehanteerd worden.

Binnen het onderzochte plangebied is sprake van bedrijven die maximaal tot de milieucategorie 2 behoren. Bij deze milieucategorie behoort een richtafstand van 10 meter voor gemengd gebied, op basis van de aangeleverde percelen en bouwvlakken voor de nieuwe woningen is bepaald welke (nieuwe) woonpercelen er binnen 10 meter afstand komen te liggen van de bedrijfspercelen. In onderstaande figuur is aangegeven welke percelen zijn gelegen binnen deze 10 meter.

Zowel het perceel Nieuweweg 227 als het nog op te stellen uitwerkingsplan 1e Melmseweg, fase 3 (ten noorden van het perceel Nieuweweg 227) zijn mogelijk geprojecteerd binnen de geluidsruimte van het bedrijf op Nieuweweg 229a. Aangezien dit perceel onderdeel uitmaakt van de totale planontwikkeling 1e Melmseweg, lijkt bedrijfsbeëindiging op termijn aannemelijk. Hierdoor is op basis van de VNG-afstand contour op termijn voldoende ruimte beschikbaar voor het realiseren van woningen.



Afbeelding 2: ligging bedrijfsbestemmingen en VNG afstand contour rondom bedrijven

Over het gebied ligt ook de zogeheten 'molenbiotoop'. Om voor de molen vrije windvang te garanderen en het zicht op de molen veilig te stellen geldt binnen de op de plankaart als molenbiotoop aangeduide gronden dat binnen de straal van 400 m¹, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/30 van de afstand, gemeten tussen de bebouwing of beplanting en het onderste punt van de verticaal staande wieken van de molen. Voor de bebouwing zal dat geen probleem opleveren. De kortste afstand van het middelpunt van de molen tot het bouwvlak is 340 meter. Met een hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wijk van 7,6 meter komt de maximale hoogte op de kortste afstand van de molen uit op: $6,7 + 340/30 = 6,7 + 11,33 = 18,93$ meter.

In het vigerende bestemmingsplan Woongebied Noord ligt het invloedsgebied van de voormalige 'Route gevaarlijke stoffen' over het plangebied. Deze route gaat niet meer via de Grote Beer, waardoor dit invloedsgebied is gewijzigd en de locatie hier niet meer binnen ligt.

2.2 Overgang naar openbare ruimte

De toekomstige rijbaan aan de westzijde van de bestaande percelen krijgt vanaf de achterste perceelgrens de volgende maatvoering:

- 1 meter voetpad;
- 6 meter rijbaan;
- haaksparkeerplekken 4,50 meter diep;
- trottoir met variabele breedte dat soms achter parkeerplekken ligt en soms grenst aan de rijbaan.

2.3 Bebouwingsvrije zone voor parkeren en voortuin

Om de overgang van perceel naar openbare ruimte vorm te geven moet bij ieder perceel een zone van 9 meter vrij zijn van bebouwing. Deze zone is bestemd voor groen, parkeren en/of een uitrit:

- 6 meter bestemd voor parkeren, inrit, toegang, groen;
- minimaal 3 meter voortuin en opstelstrook voor een garage.

Bij ieder perceel moet voldoende parkeerruimte aanwezig zijn. Dat kan door:

- twee parkeerplaatsen aan te leggen in genoemde zone of
- 1 parkeerplaats aan te leggen en een inrit naar garage, carport of andere vorm van opstelplek op het perceel c.q. naast de woning.

In deze zone moet ook ruimte zijn voor groen. Het is niet de bedoeling dat de zone over de breedte van het perceel wordt verhard. De ruimte voor groen is afhankelijk van de breedte van het perceel en de benodigde ruimte voor parkeerplekken. Per woning is het wenselijk in de parkeerzone minimaal 1 boom te realiseren. Deze zone is een onbebouwde ruimte (een bebouwingsvrije zone). Hier mogen ook geen vergunningvrije bouwwerken. In de zone mogen geen schuren, schuttingen en dergelijke worden gebouwd. Dit moet geregeld worden in het bestemmingsplan.

2.4 Garages

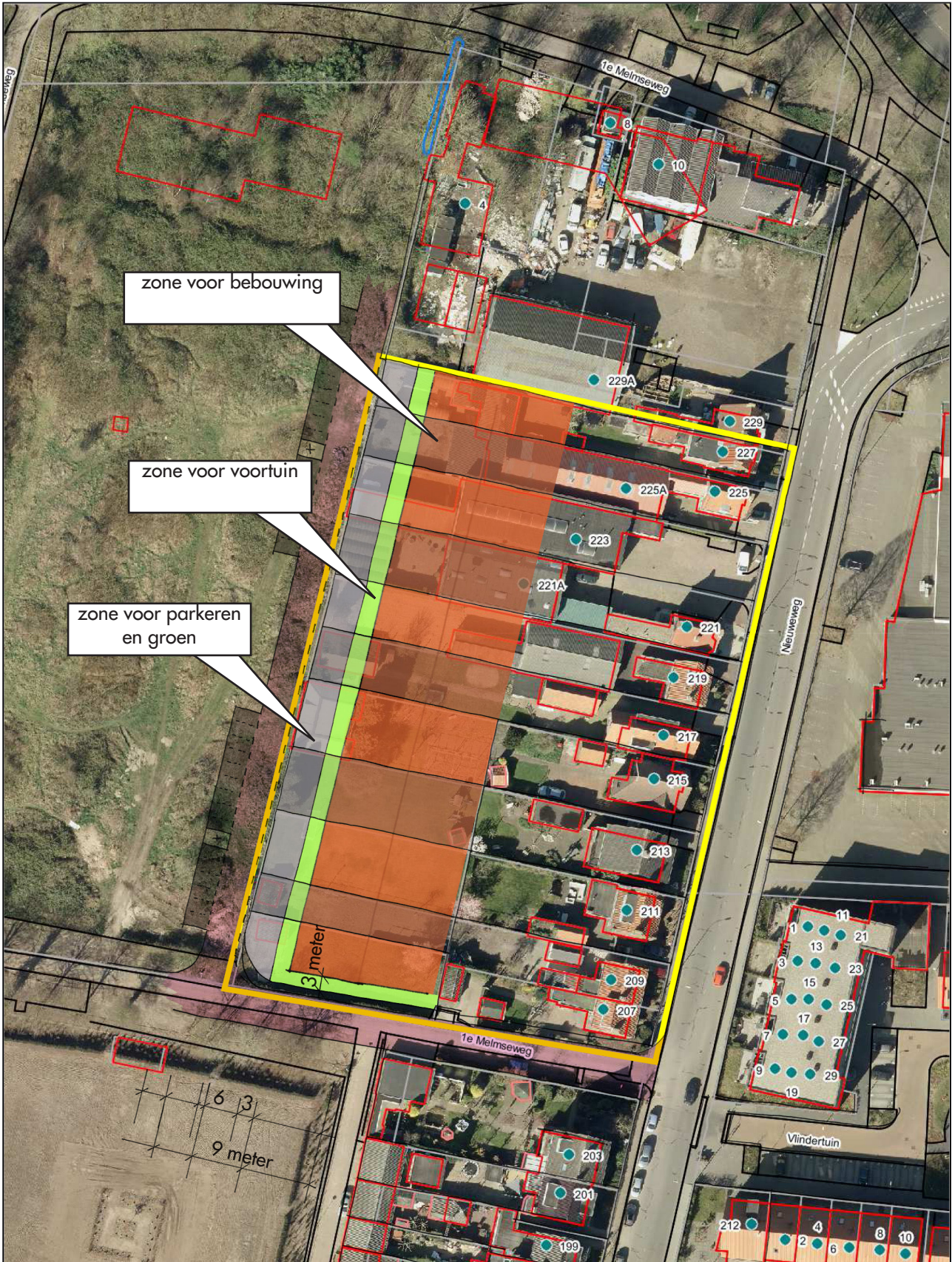
Indien geen woning wordt gerealiseerd, maar alleen een garage, gelden de volgende eisen:

- De garage mag maximaal een bouwlaag hoog zijn;
- De garage mag met een plat dak of met een zadeldak worden gebouwd;
- De maatvoering voor een garage sluit aan op de maatvoering voor vergunningvrije bouwwerken, namelijk: maximale goothoogte 3,00 meter. Indien de garage wordt gebouwd met een zadeldak, mag de daknok niet hoger dan 5,00 meter zijn. De exacte hoogte van de daknok is afhankelijk van de afstand tot de perceelsgrens. Deze hoogte dient berekend te worden met de volgende formule: $\text{nokhoogte} = (0,47 \times \text{afstand daknok tot perceelsgrens}) + 3$;
- Maximale bouwdiepte van de garage 12 meter;
- Eenvoudige en verzorgde uitstraling. Uitgevoerd in duurzame materialen: keuze beperken tot hooguit twee materialen en kleuren. Bij voorkeur donker rode baksteen en hout als beeldbepalende materialen. Uitvoeren met slanke detaillering;
- Erfafscheiding openbaar-privé: groen middels hagen of open hekwerk met begroeiing, eventueel schanskorven;
- Een uitrit per perceel c.q. het huidige perceel;
- Hoeveelheid bebouwing mag niet meer zijn dan toegestane hoeveelheid bebouwing c.q. bijgebouwen - passend in bestemmingsplan en binnen regels voor vergunningvrij bouwen.

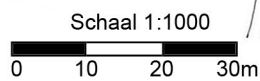
2.5 Eisen aan uitrit

Als een uitrit gewenst wordt, gelden de volgende eisen:

- Breedte minimaal 3 meter, maximaal 5 meter;
- Minimaal 0,50 meter uit de zijdelingse erfgrans i.v.m. ruimte voor een erfafscheiding;
- Ieder perceel een eigen inrit;
- Bij ligging tegen de erfgrans c.q. het buurperceel geldt gezamenlijk 2 uitritten;
- Ruimte vrij laten voor een groene afscherming op de erfgrans, bijvoorbeeld een lage heg;
- Parkeren op openbare ruimte betrekken in ontwerp, evenals te planten laanbomen.



Aan deze gegevens kunnen geen rechten ontleend worden.



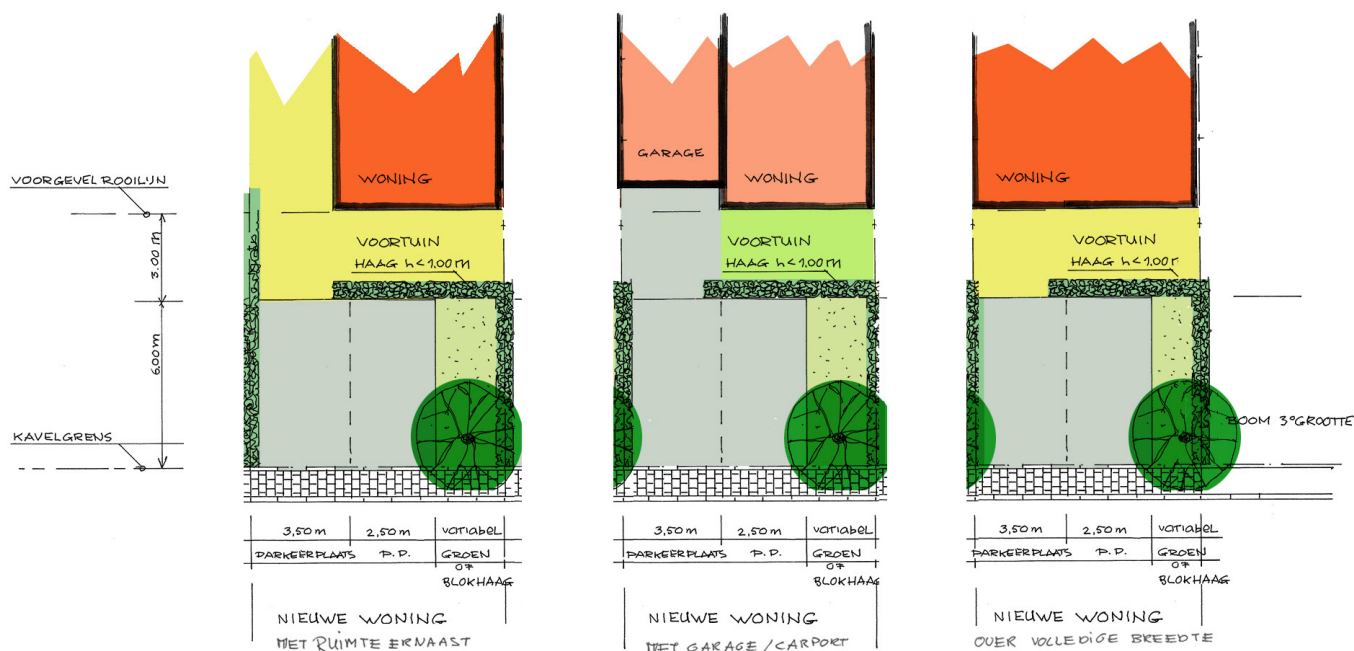
03 November 2014

Abbeelding 3: te ontwikkelen achtertuinen met de zones voor parkeren, voortuin en bebouwing

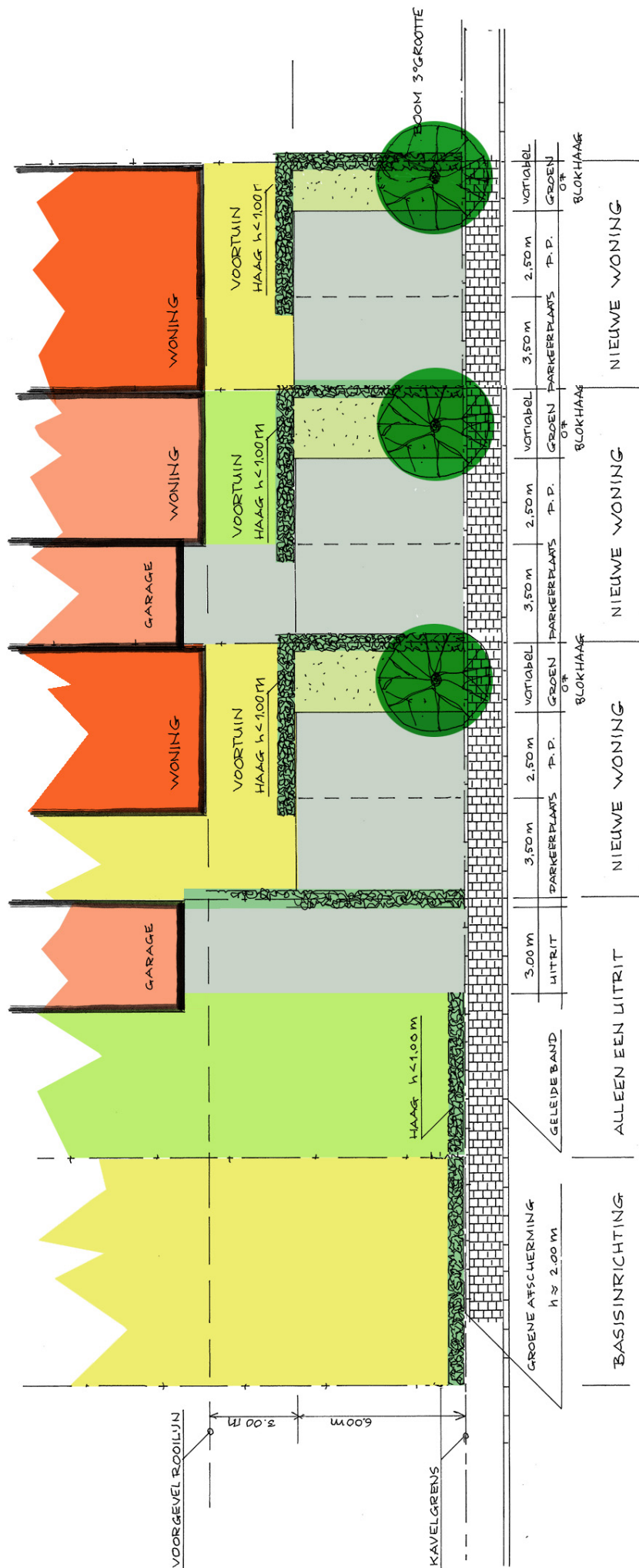
2.6 Woningen

Woningen kunnen worden gebouwd in de aangegeven zone. De plaats binnen die zone is vrij. Voorwaarden aan nieuwe woningen in de achtertuinen zijn:

- zuidelijke bouwgrens minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens;
- de voorgevel moet minimaal 3 meter achter de (nieuwe) perceelsgrens komen te staan, zie ook de regels in paragraaf 2.3: 6 meter iv.m. (openbaar) parkeren en 3 meter voortuin;
- woningen krijgen van een voortuin (deze is onderdeel van de bebouwingsvrije parkeer- en voortuinzone);
- minimaal 2 parkeerplaatsen in de zone tussen woning en straat, waarbij één parkeerplaats mag vervallen als op het eigen erf een garage met daarvoor gelegen een opstelstrook wordt gerealiseerd;
- per woning ruimte voor 1 boom langs de openbare weg;
- het perceel mag over de volle breedte bebouwd worden, inclusief de mogelijkheid voor een garage;
- voor een woning met garage/carport geldt dat de garage/carport minimaal 1 meter achter de voorgevel moet staan van het hoofdgebouw (conform regels voor vergunningvrij bouwen);
- bebouwing in maximaal twee bouwlagen met een kap;
- dakvorm: dwarskap (voorheen lessenaarskap) met forse oversteek (nokrichting loodrecht op de ontsluitingsweg);
- maximale goothoogte 6 meter, maximale nokhoogte 10 meter;
- maximale bouwdiepte van de woning 12 meter;
- open architectuur, slanke detaillering;
- donker rode baksteen, hout en glas zijn beeldbepalende materialen.



8 Afbeelding 4: mogelijkheden voor een nieuwe woning in de te ontwikkelen achtertuin (inclusief parkeren en voortuin)



Abbeelding 5: de diverse mogelijkheden voor de achtertuin, in combinatie met de inrichting van de zone voor parkeren