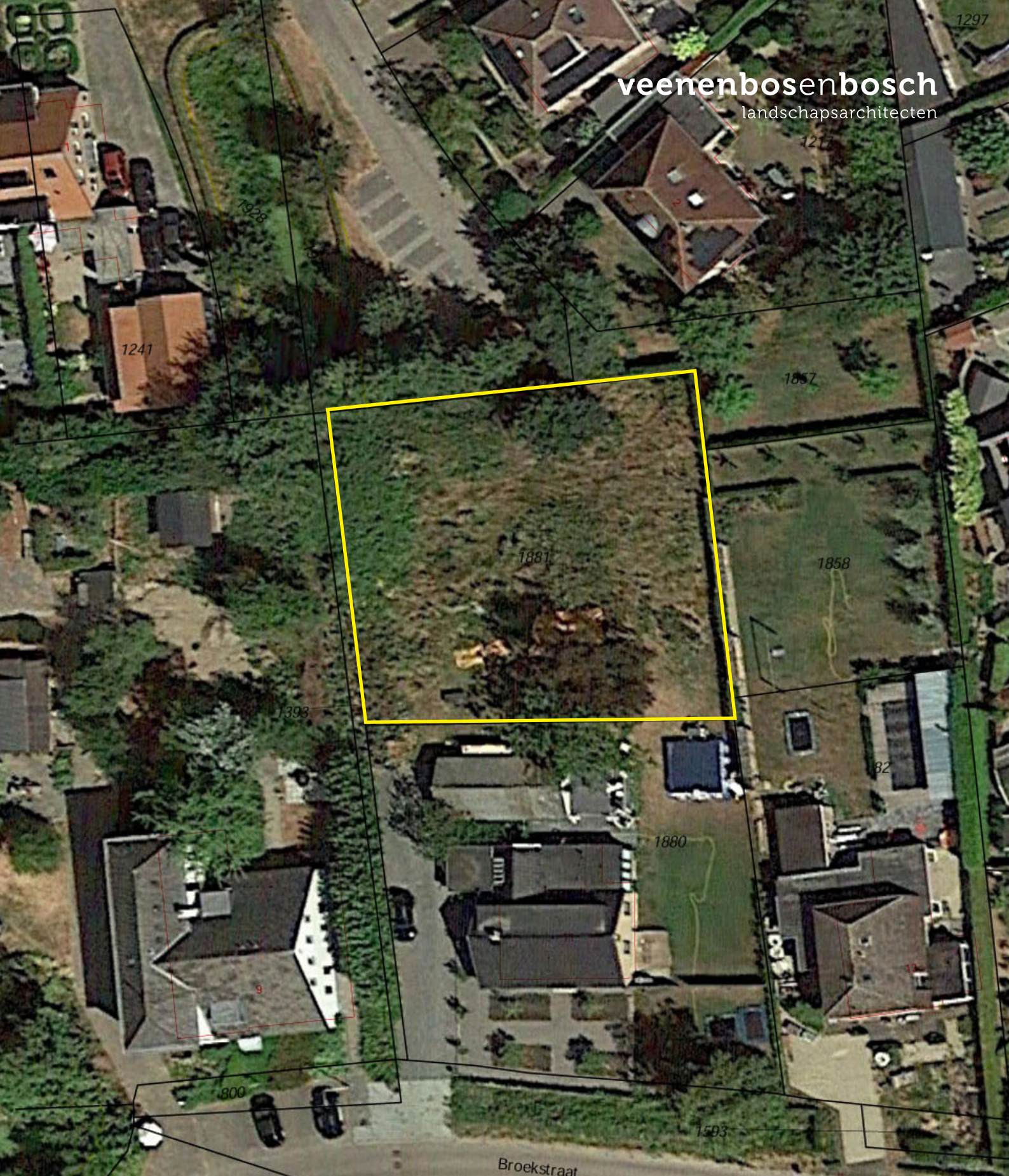




Inrichtingsschets en kavelplan, 29 november 2021

Nieuwe woning in de Wemen, Valburg

Inhoud

Vooraf

Karakterisering woonbuurt en kavel

De Wemen in Valburg	4
De Wemen: planmatige opzet	6
De Wemen: gevarieerde bebouwing	8
Perceelsgrenzen	10

Inrichtingsschets

Huidige situatie waterlopen	12
Inrichtingsschets aangepaste watergang	14

Kavelplan

Planprincipes woning	16
Planprincipes aan-, uitbouwen en bijgebouwen	17
Planprincipes inrit, parkeren en erfscheiding	18
Ontwerpprincipes architectuur	19

Vooraf

In woonbuurt De Wemen in Valburg ligt een perceel grond braak. De plus minus 1.000 m² grote kavel ligt aan het zuidelijke uiteinde van Weem, een door de buurt slingerende straat die door een singel wordt begeleid. De gemeente Overbetuwe heeft aangegeven dat op het perceel een vrijstaand huis kan worden gebouwd mits het pand zich voegt in stedenbouwkundig - en landschappelijk weefsel van De Wemen.

In dit document wordt uiteengezet onder welke randvoorwaarden de nieuwbouw in de omgeving kan worden ingepast. Daarvoor wordt eerst de woonbuurt gekenschetst. Achtereenvolgens komen de stedenbouwkundige opzet, de inrichting van de publieke ruimte en de architectuur van de huizen in De Wemen aan bod. Vervolgens wordt de bouwkavel onder de loep genomen. Bezien wordt op welke wijzen het terrein aan de buurkavels en de publieke ruimte grenst.

De karakterisering van de buurt en het perceel bieden de aanknopingspunten voor de integratie van de kavel in De Wemen. Hiervoor is een inrichtingsschets opgesteld. Aansluitend worden in het kavelplan de principes voor de positionering, het volume én het ontwerp van de woning geschetst. Hetzelfde gebeurt voor eventuele aan-, uitbouwen of bijgebouwen. Ook voor de inrit, het parkeren en de erfscheiding naar de straat zijn de planprincipes benoemd. Hierin zijn de voorwaarden opgenomen die eerder in de correspondentie van de gemeente Overbetuwe met de Erven de Bruin zijn geformuleerd.

Voor de architectuur van de woning wordt uitgegaan van de in de Welstandsnota 2016 van de gemeente Overbetuwe opgenomen welstandscriteria. Het kavelplan biedt de garantie dat aan Weem een vrijstaand huis kan worden gebouwd dat zich op passende wijze in het stedenbouwkundige weefsel voegt.

Karakterisering woonbuurt en kavel



Valburg (bron: Googlemaps)

De Wemen in Valburg

- Uitbreiding van plus minus 20 jaar oud
- Woonbuurt achter oude door dorp slingerende bebouwingslinten



Smalle gebogen straten zonder trottoir



Singel begeleidt Weem



Parkeren op eigen erf



Haag als erfafscheiding naar straat



De Wemen: planmatige opzet

- Twee toegangen, smalle gebogen straten zonder trottoir
- Singel begeleidt Weem, water eindigt aan zuidzijde bij bouwkwel
- Parkeren op eigen erf of geconcentreerd in parkeerhavens
- Haag als erfafscheiding naar straat



Vrijstaande woningen



Rijwoningen



Twee-onder-een-kapwoningen



Hogere woningen markeren buurtentree



De Wemen: gevarieerde bebouwing

- Verschillende woningtypen: vrijstaand, twee-onder-een-kap, rij en markant
- Huizen op weg georiënteerd
- Rooilijnen: de ene keer gebogen loop van straat volgend, een andere keer parallel aan elkaar en verspringend
- Bebouwing afwisselend met één of twee bouwlagen met een kap
- Grootste woningen hebben bouwvlak van 170m²



Zuidzijde



Langs westgrens



Oostzijde



Noordzijde

Perceelgrenzen

- Zuidzijde: nader te bepalen met achterburen op Broekstraat 11
- Oostzijde: haag met burens op Broekstraat 13
- Langs westgrens: greppel die bij hevige regenval overstort in singel in De Wemen (kadastraal nummer 1393, 1 m breed)
- Noordzijde: haag met de burens van Weem 2, elzenopslag op erfscheiding met openbaar gebied



Perceel: ruim

- +/- 1.000 m² groot
- Vierkant, bijna even lang als breed
- Achtertuin op zuiden

Inrichtingsschets



watergang



huidige beëindiging watergang



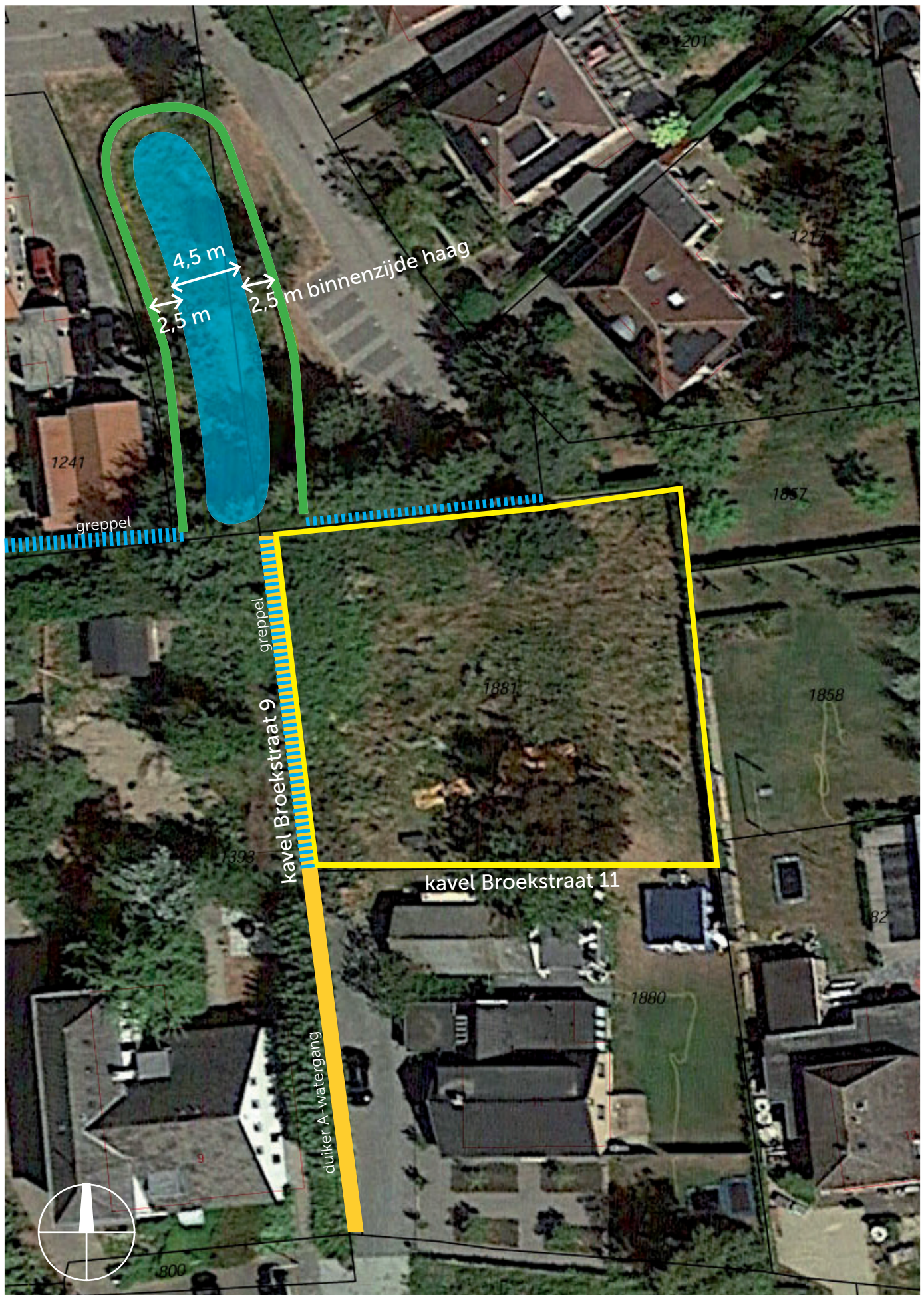
greppel tussen kavel en Broekstraat 9 (noordelijke kijkrichting)

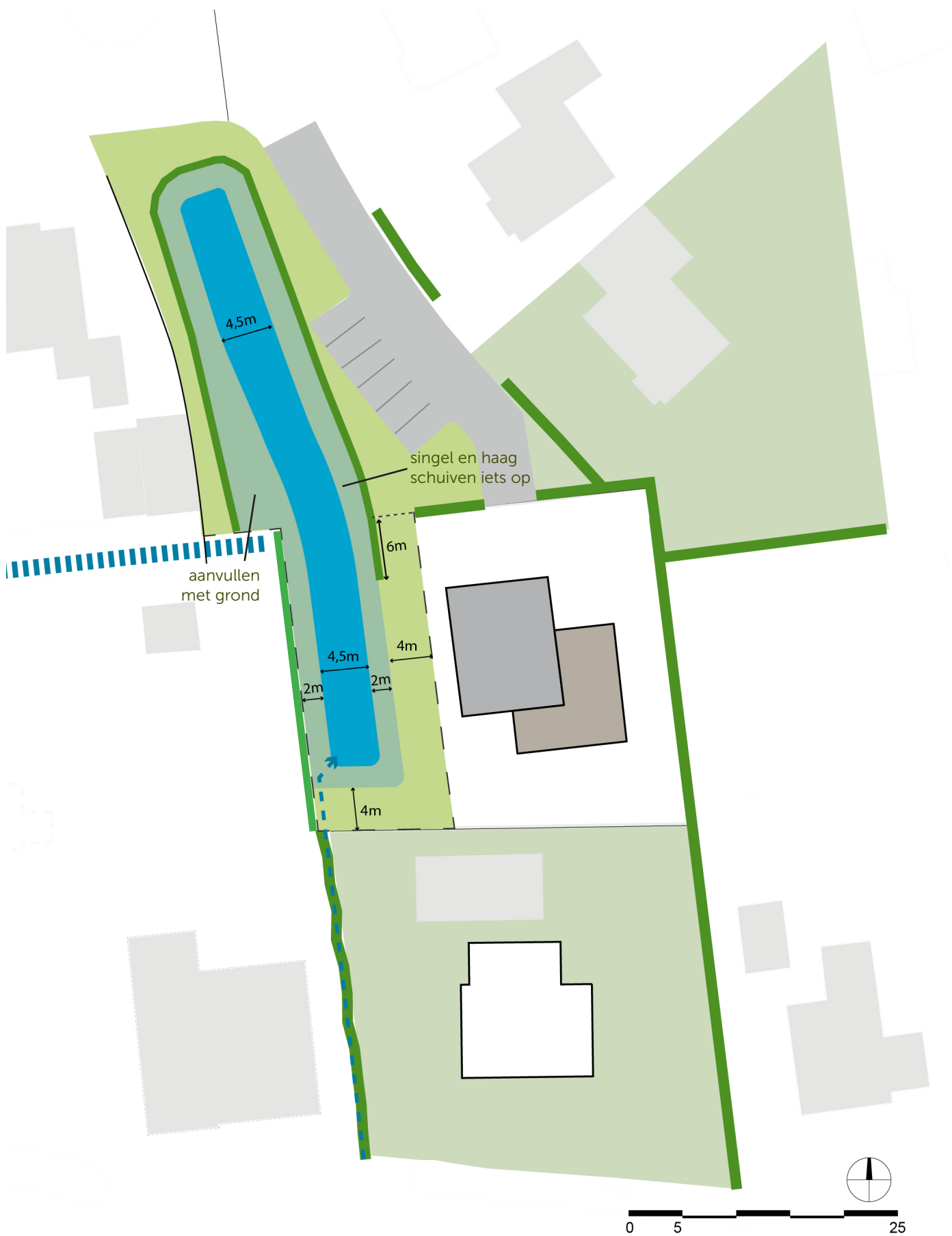


greppel tussen kavel en Broekstraat 9 (zuidelijke kijkrichting)

Huidige situatie waterlopen

- Singel langs Weem is een $\pm 4,5\text{m}$ brede watergang met $\pm 2,5\text{m}$ brede taluds aan weerszijden
- Talud is ongeveer 1:1.5, waterpeil ligt op ongeveer 1,5 m onder bovenzijde talud
- Singel is afgebakend middels lage haag van haagbeuken
- Twee hwa-buizen komen uit op de greppel. Deze zijn niet meer functioneel en kunnen verwijderd worden.
- Onder de greppel op westgrens kavel ligt duiker ($\varnothing 600\text{mm}$) die A-watergang langs Broekstraat verbindt met singel langs Weem







impressie inrichtingsschets

Inrichtingsschets verlengde singel

- Einde singel iets in oostelijke richting opschuiven en verlengen op kavel
- Talud aan westzijde greppel is basis voor westelijke talud verlengde watergang
- Hwa-buizen en duiker ter plaatse verlengde singel verwijderen
- Duiker tussen Broekstraat 9 en 11 handhaven en aansluiten op verlengde watergang
- Watergang op kavel 4,5 m breed, taluds $\pm 1:1,25$
- Onderhoudspad van 4 m aan oostzijde singel
- Haag doorzetten op kavel tot aan gevellijn (6 m)
- Begroeide ril tussen Broekstraat 9 en kavel handhaven

Kavelplan



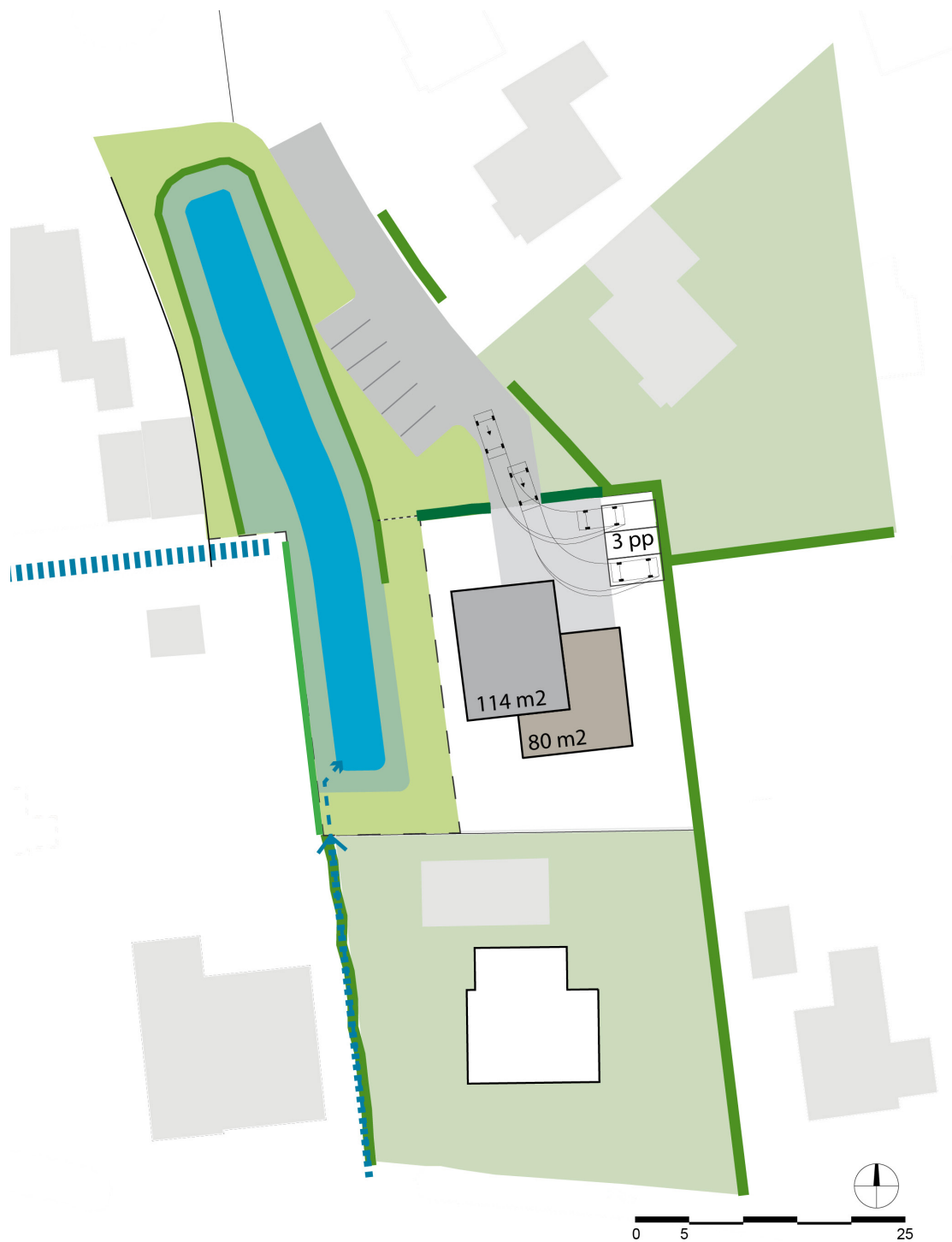
Planprincipes woning

- Binnen bouwvlak één vrijstaande woning
- Huis op weg georiënteerd
- Gevellijn voorgevel parallel aan kavelgrens straatzijde
- Rooilijn 7 m uit straat
- Westgevel niet dichterbij dan 6 m uit bovenzijde talud verlengde singel
- Oostgevel maximaal 1 m voorbij lijn in verlengde westzijde straat Weem
- Achtergevel minimaal 9 m uit achterste perceelgrens
- Bouwvlak minimaal 114 m², maximaal 134 m²
- Verspringingen uit gevels (portiek, luifel, erker e.d.) toegestaan, tot max. 1 m
- Afdekking met kap
- Goothoogte maximaal 7,5 m
- Bouwhoogte maximaal 11,5 m
- Dakoverstekken maximaal 1,5 m diep uit bouwvlak



Planprincipes aan-, uitbouwen en bijgebouwen

- Aan-, uitbouw of bijgebouw is ondergeschikt aan woning
- Bouwvlak aan oostzijde woning
- Minimaal 5 m achter voorgevel van woning
- Minimaal 2 m uit oostelijke perceelsgrens
- Bebouwingsdiepte maximaal 4 m vanaf achtergevel woning en minimaal 5 m uit achterste perceelsgrens
- Bouwvlak maximaal 80 m²
- Kap op berging en garage toegestaan
- Hoogte maximaal 1 bouwlaag, maximale bouwhoogte 6 m



Planprincipes inrit, parkeren en erscheiding

- Weem en parkeerplaatsen langs straat handhaven
- Inrit in verlengde Weem
- Drie parkeerplaatsen op eigen terrein
- Een garage wordt aangemerkt als parkeerplaats
- Haag van inheemse boomsoort als erscheiding naar straat
- Haag voor inrit doorsneden, pad naar voordeur vanaf inrit
- Haag aan westzijde doorsneden voor toegang onderhoudsvoertuig verlengde singel

Ontwerpprincipes architectuur

Voor de architectuur van de nieuwbouw gelden de in de gemeentelijke Welstandsnota 2016 opgenomen welstandscriteria. In het hoofdstuk Woonwijken recente uitbreidingen (p. 82-88) staan de criteria voor de vormgeving, detaillering, kleuren en materialen van bouwplannen benoemd.

De belangrijkste welstandscriteria voor de woning zijn:

- In architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormt de nieuwbouw (inclusief aan-, uitbouw of bijgebouw) een samenhangend geheel.
- Het woningontwerp sluit aan op bebouwingskarakteristieken in de directe omgeving.
- Diverse kleuren en materialen zijn toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving.
- De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.
- De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.

